TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 42/2025 R.G.Es. promossa da

contro

oooooooooooooooo

01. **Pignoramento p.e. n° 42/2025,** notificato il 16.05.2025
trascritto: il 05.06.2025 ai nn. 10198/8238, rispettivamente RG e RP
a favore:
contro:

Unità negoziale 1:

Immobile A

Nel catasto fabbricati di Laureana di Borrello, in via Armando Diaz n. 15 (catastalmente n. 44), abitazione di tipo civile in catasto al foglio 29 part. 109 sub 6 cat. A/2, classe 2, PT e P1, cons. vani 6,5, superficie mq. 187.

Unità negoziale 2:

Immobile B

Nel catasto fabbricati di Laureana di Borrello, in via Luigi Cadorna n. 20, abitazione di tipo economico in catasto al foglio 29 part. 83 sub 3 cat. A/3, classe 2, PT e P1, cons. vani 5,5, superficie mq. 136.

Immobile C

Nel catasto fabbricati di Laureana di Borrello, in via Luigi Cadorna snc (successivo al civico 20), garage/deposito in catasto al foglio 29 part. 83 sub 4 cat. C/6, classe 2, PT, superficie mq. 55.

Dati Catastali

Immobile A: Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello, bene intestato a a, nata a , nato a , proprietari in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Foglio 29 particella 109:
via Armando Diaz n. 44, PT e P1, cat. A/2 cl. 2, vani 6,5 (sup. totale mq. 187 – totale escluse aree scoperte mq. 185).

Immobile B: Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello, bene intestato a , nata a roprietaria dell'intero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 29 particella 89 sub 3:

via Luigi Cadorna n. 20, PT e P1, cat. A/3 cl. 2, vani 5,5 (sup. totale mq. 136 – totale escluse aree scoperte mq. 131).

Immobile C: Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello, bene intestato a a, nata a proprietaria dell'intero

Foglio 29 particella 89 sub 4:

via Luigi Cadorna n. 20 (di fatto snc), PT, cat. C/6 cl. 2, superficie mq. 55.

02. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello, foglio 29, part. 109:**

Agli esecutati è pervenuta la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 30.06.2006 per notaio Altiero Roberto di Napoli, trascritto il 18.06.2006 ai nn. 14695/9989. Venditori risultavano:

nonché (come si evince dalla certificazione notarile versata dall'esecutante).

Ai venditori l'immobile ora staggito era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

Successione legittima di e deceduto in lasciando superstite il coniuge per il diritto di usufrutto in ragione di 1/3 sull'immobile (consolidatosi per sopravvenuto decesso della beneficiaria in data 14.06.1974) e i quattro figli

La denuncia di successione è registrata all'Agenzia delle Entrate in data 14.06.2006 al n. 2094 vol. 4638, trascritta in data 05.08.2008 ai nn. 15089/11433. Devoluta ope legis. Risulta perfezionata l'accettazione dell'eredità.

Successione legittima di nato a e deceduto a lasciando come unici eredi il coniuge a e i suoi quattro figli ai quali si è devoluta la quota a lui spettante di un quarto dell'intero. La relativa denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 19.05.1983 e annotata al n. 3082 vol. 2753 e integrata con denuncia all'Agenzia delle Entrate in data 14.06.2006 annotata al n. 2093 vol. 4638. Risulta perfezionata l'accettazione dell'eredità.

Successione legittima di a, nata a e deceduta lasciando eredi i suoi tre figli per la quota a lei spettante pari a un quarto dell'intero. La relativa denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate in data 14.06.2004 e annotata al n. 467 vol. 15, trascritta il 23.07.2004 ai nn. 12318/8801. Devoluta ope legis. Risulta perfezionata l'accettazione dell'eredità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La configurazione attuale dell'unità immobiliare staggita è ancora oggi quella originaria, per come riportata nella planimetria di accatastamento acquisita dallo scrivente e collazionata alla presente relazione.

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello, foglio 29, part. 83 sub 3 e sub 4:**

A. la piena proprietà degli immobili staggiti è pervenuta per atto di donazione per notaio Angelo Fonti del 02.10.1965, trascritto il 06.10.1965 ai nn. 13997/13075, da nata a

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli, ancora oggi risultanti:

Ipoteca volontaria a favore di iscritta ai nn. 14696/2477 del 18.07.2006, a garanzia di € 75.000,00. Grava su part. 109 foglio 29.

Pignoramento Tribunale di Palmi rep. N. 766 del 20.09.2016, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 10.10.2016 ai nn. 16028 R.G. e 12965 R.P., a favore di

Grava su part. 109 fl. 29.. La conseguente procedura esecutiva risulta estinta, ma il pignoramento non è stato mai cancellato.

Pignoramento Tribunale di Palmi rep. N. 688 del 16.05.2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 05.06.2025 ai nn. 10198 R.G. e 8238 R.P., a favore di

Grava su fl. 29 part. 109 e fl. 29 part. 83 sub 3 e sub 4. E'il titolo giustificativo della presente procedura

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Non ne risultano.

03. Precisazioni sull'assetto giuridico e di fatto dell'immobile pignorato

Immobile identificato al foglio 29 part. 109

E' di proprietà degli esecutati di vecchia costruzione e tuttavia nella configurazione originaria.

Immobili identificati al foglio 29 part. 83 sub 4 e sub 5

Sono di proprietà esclusiva dell'esecutata

Costituiscono un unico fabbricato, che è stato oggetto di ristrutturazione a monte dell'anno 2012. L'intervento non risulta assentito presso l'Autorità amministrativa, ma regolarizzato in catasto in data 22.11.2012 con il deposito delle planimetrie di accatastamento aggiornate.

Consegue che tali porzioni immobiliari, all'esito della vendita, devono essere oggetto di una sanatoria formale, anche attraverso SCIA, con relativi oneri che devono in questa sede essere indicati per essere portati a decurtazione del prezzo di stima per la formazione del prezzo base d'asta.

L'onere complessivo per tali operazioni si stima equitativamente in € 4.000,00 per il perfezionamento del sub 3 e in € 2.000,00 per il perfezionamento del sub 4.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali importi si porteranno in detrazione dal valore di mercato delle unità immobiliari staggite, identificate rispettivamente dal subalterno 3 e dal subalterno 4 della particella 83 foglio 29 di Laureana di Borrello.

04. **Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti**

LOTTO 1
Comune di Laureana di Borrello, via Armando Diaz n. 44 – Diritti pari all'intero su fabbricato a due piani fuori terra destinata a civile abitazione, della superficie utile convenzionale di mq. 187,00, identificata nel Catasto Urbano al foglio 29 con la particella 109.

Prezzo base d'asta _____ **€ 41.140,00.**

LOTTO 2
Comune di Laureana di Borrello, via Luigi Cadorna n. 20 – Diritti pari all'intero su appartamento a due piani fuori terra destinato a civile abitazione, della superficie utile convenzionale di mq. 136,00, identificata nel Catasto Urbano al foglio 29 con la particella 83 sub 3.

Prezzo base d'asta _____ **€ 78.280,00.**

LOTTO 3
Comune di Laureana di Borrello, via Luigi Cadorna snc (contiguo al 20) – Diritti pari all'intero su locale terraneo destinato a garage, della superficie utile convenzionale di mq. 55,00, identificato nel Catasto Urbano al foglio 29 con la particella 83 sub 4.

Prezzo base d'asta _____ **€ 13.125,00.**

oooOOOOOooo

PALMI, 10 marzo 21026

Il CTU
Ing. Francesco Parisi

ALLEGATI
- Verbale di sopralluogo
- Schema di bando
- Schema di ordinanza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 42/2025

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO A

Comune di Laureana di Borrello, via Armando Diaz n. 44 – Casa di civile abitazione su due piani identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 29 con la particella 109.

INDICE

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

Allegati

- 03 fotografie
- visure ed estratto di mappa
- planimetria catastale

01. **Descrizione:** L'unità immobiliare all'attenzione è costituita propriamente da un fabbricato articolato su due piani fuori terra, di vecchia costruzione, già costituente una casa signorile per civile abitazione. L'accesso all'immobile avviene dalla via Armando Diaz, al civico 44 (ex 15). La costruzione è stata realizzata in data antecedente agli anni '40 e denunciata all'Agenzia del Territorio in data 11.11.1939.

Il manufatto si presenta in atto nella sua configurazione originaria mostrando una totale assenza di manutenzione nel tempo, per cui versa in uno stato di conservazione pessimo e necessita, per la corretta fruibilità, di interventi di ristrutturazione totale.

La foto n. 01, che riproduce il prospetto principale del fabbricato, ne testimonia stato e condizioni, che risultano ancora più precarie all'interno. Le foto n. 02 e 03 mostrano la zona di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ingresso ed evidenziano il degrado strutturale con un piccolissimo accenno di restauro murario mai completato.

Per quanto concerne le caratteristiche esogene, si osserva che il fabbricato si colloca in zona semicentrale nel contesto territoriale di Laureana di Borrello, ancorché dislocato nel contesto di un rione con elevata antropizzazione sulla direttrice della frazione Bellantoni.

02. **Diritto da vendere:** la proprietà del compendio immobiliare de quo risulta in capo agli esecutati e coniugi in regime di comunione dei beni, in ragione di metà ciascuno e complessivamente per l'intero.

03. **Stato di possesso**: il compendio immobiliare staggito è in atto nel possesso degli esecutati, ancorché in condizioni vetuste e non abitabile.

04. **Identificazione catastale:** nel Comune di Laureana di Borrello:

Lotto 1: fl. 29 particella 109, cat. A/2 cl. 2, PT e P1, vani 6,5, sup. catastale tot. mq. 187.

05. **Confini:** via Armando Diaz, proprietà salvo e 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).

Si indicano sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta in data 18.07.2006 ai nn. 14696/2477;
- Pignoramento trascritto in data 05.06.2025 ai numeri 10198 R.G./8238 R.P.

07. **Conformità catastale**: i dati catastali rispecchiano lo stato dell'immobile quale si configurava al momento dell'acquisto da parte degli esecutati. Non si evidenziano variazioni successive.

08. **Vincoli urbanistici**: non ve ne sono.

09. **Conformità urbanistico-edilizia**: Il fabbricato staggito risulta di antichissima costruzione, antecedente all'impianto del nuovo catasto (anno 1939) e si palesa ancora oggi nella sua configurazione originaria. Ne consegue l'assoluta regolarità urbanistico-edilizia.

10. **Impianti**: gli impianti sono realizzati secondo gli schemi e le normative vigenti all'epoca della costruzione, sono inefficienti e vetusti in linea con il complessivo fabbricato.

11. **Servitù**: non ne risultano

12. **Altro**: Nulla.

13. **Valutazione:**

LOTTO 1 - diritto da vendere: centopercento.

Fabbricato in Laureana di Borrello, a due piani fuori terra. In catasto fabbricati al foglio 29 particella 109, cat. A/2 cl. 2, vani 6,5, PT e P1, superficie catastale totale mq. 187.

Superficie dell'immobile: stante la perfetta corrispondenza della planimetria catastale alla configurazione effettiva dell'immobile, si assume come riferimento per la stima la superficie totale risultante in catasto, ovvero **mq. 187**.

Prezzo di mercato: l'analisi del mercato immobiliare locale, confortato anche dalle emergenze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, porge un'indicazione di prezzo attuale per immobili nuovi di caratteristiche civili pari a 550,00 €/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso di specie il prezzo unitario a base di stima terrà conto dei seguenti fattori discendenti sul prezzo medio di mercato:

- Vetustà e Stato di conservazione: - 50%
- Distanza da uffici e servizi: - 10%

Mentre, per altro verso, si rinvengono dei fattori ascendenti in relazione a talune peculiarità endogene:

- Tipologia di fabbricato (signorile): + 15%
- Accessibilità: + 5%

Dal bilancio dei sopra indicati fattori risulta un decremento totale del 40% del prezzo unitario base, per cui il prezzo di mercato utile ai fini della stima risulta pari a **220,00 €/mq**

Valore dell'unità immobiliare: mq. 187,00 x 220,00 €/mq = **€ 41.140,00**

E quindi:

Prezzo base d'asta _____ **€ 41.140,00.**

oooooooooo

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO B

Comune di Laureana di Borrello, via Luigi Cadorna n. 20 – Casa di civile abitazione su due piani identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 29 con la particella 83 sub 3.

INDICE

05. 01. Descrizione
06. 02. Diritto da vendere
07. 03. Stato di possesso
08. 04. Identificazione catastale
05. Confini
09. 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
10. 07. Conformità catastale
11. 08. Vincoli Urbanistici
12. 09. Conformità urbanistico-edilizia
13. 10. Impianti
14. 11. Servitù
15. 12. Altro
16. 13. Valutazione

17. Allegati

18. - n. 07 fotografie (da foto 04 a foto 10)

19. - visure ed estratto di mappa

20. - planimetria catastale sub 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01. **Descrizione:** L'unità immobiliare all'attenzione è costituita propriamente da un appartamento per civile abitazione, distribuito su due piani (PT e P1): al piano terra si trova un unico ambiente adibito a soggiorno, mentre al piano superiore si trovano le camere da letto e i servizi.

21. L'accesso all'immobile avviene dalla via Luigi Cadorna.

22. La costruzione originaria risale ad epoca antecedente alla donazione in favore dell'esecutata (atto Fonti del 02.10.1965) ed è stata oggetto di successivi interventi di ristrutturazione che hanno portato alla configurazione attuale, quale risulta dalle planimetrie di accatastamento registrate prersso l'Agenzia del Territorio in data 22.11.2012.

L'appartamento staggito si presenta completamente ammodernato e presenta finiture accurate, per come illustrato nei reperti fotografici allegati. Normale è la dotazione di servizi ed impianti. Si registra l'assenza di impianto di climatizzazione caldo-freddo.

Per quanto concerne le caratteristiche esogene, si osserva che il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento staggito, si colloca in zona periferica del contesto territoriale di Laureana di Borrello, lungo la direttrice viaria di collegamento con la frazione Bellantoni.

02. **Diritto da vendere:** la proprietà del compendio immobiliare de quo risulta pari all'intero, essendo di proprietà esclusiva dell'esecutata I

03. **Stato di possesso**: il compendio immobiliare staggito è in atto nel possesso dell'esecutata.

04. **Identificazione catastale:** nel Comune di Laureana di Borrello:

Lotto 2: fl. 29 particella 83 sub 3, cat. A/3 cl. 2, PT-P1, vani 5,5, sup. catastale tot. Mq. 136.

05. **Confini:** via Luigi Cadorna, proprietà stessa ditta.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

Si indicano sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli

- Pignoramento trascritto in data 05.06.2025 ai numeri 10198 R.G./8238 R.P.

07. **Conformità catastale**: i dati catastali rispecchiano lo stato dell'immobile quale si configura in atto.

08. **Vincoli urbanistici**: non ve ne sono.

09. **Conformità urbanistico-edilizia**: Il fabbricato di cui fanno parte anche le porzioni oggetto dell'esecuzione che ci occupa risulta essere stato sottoposto a interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato la distribuzione originaria conferendogli la configurazione denunciata in catasto nell'anno 2012. L'indagine espressamente espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana di Borrello in data 05.03.2026 ha evidenziato l'assenza di qualsiasi pratica attivata dall'esecutata per legittimare l'intervento, che richiede di conseguenza una sanatoria, sia pure formale dovendosi ritenere l'intervento comunque contenuto entro i limiti dell'involucro originario del fabbricato, per giustificare le opere a base della variazione catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sopravvenuta.

10. **Impianti**: gli impianti sono realizzati secondo gli schemi e le normative vigenti all'epoca della ristrutturazione (anno 2012), ovvero secondo criteri modernamente correnti
11. **Servitù**: Non ne risultano
12. **Altro**: Va osservato che la completa legittimazione dell'unità immobiliare staggita richiede l'espletamento di una sanatoria formale, perfezionabile con SCIA presso il Comune di Laureana di Borrello. L'onere complessivo per il perfezionamento della pratica si indica equitativamente in € 4.000,00 (Euroquattromila/00).

    Tale importo si porterà in detrazione dal valore di mercato dell'unità immobiliare staggita, identificata dal subalterno 3 della particella 83 foglio 29 di Laureana di Borrello.
13. **Valutazione:**

LOTTO 2 – diritto da vendere: centopercento.

Appartamento in Laureana di Borrello, al piano terra e primo di un fabbricato a due piani fuori terra. In catasto fabbricati al foglio 29 particella 83 sub 3, cat. A/3 cl. 2 vani 5,5, P2, superficie catastale totale mq. 136.

Superficie dell'immobile: stante la corrispondenza della planimetria catastale alla configurazione effettiva della porzione immobiliare interessata, si conferma che la superficie convenzionale dell'unità immobiliare in esame risulta pari **mq. 136,00**.

Prezzo di mercato: l'analisi del mercato immobiliare locale, confortato anche dalle emergenze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, porge un'indicazione di prezzo attuale per immobili nuovi pari a 550,00 €/mq.

Nel caso di specie il prezzo unitario a base di stima terrà conto dei seguenti fattori discendenti sul prezzo medio di mercato:

- Vetustà e Stato di conservazione: - 5%
- Distanza da uffici e servizi: - 10%

Mentre, per altro verso, si rinvengono dei fattori ascendenti in relazione a talune peculiarità endogene:

- Livello di finitura delle porzioni residenziali: + 10%
- Livello qualitativo dei servizi e accessori: + 10%
- Accessibilità: + 5%

Dal bilancio dei sopra indicati fattori risulta un incremento totale del 10% del prezzo unitario base, per cui il prezzo di mercato utile ai fini della stima risulta pari a **605,00 €/mq**

Valore dell'unità immobiliare: mq. 136,00 x 605,00 €/mq = **€ 82.280,00**

Ai fini della vendita dovrà, poi, tenersi conto dell'incidenza degli oneri da sostenere per legittimare la procedura di ristrutturazione eseguita in assenza di idoneo titolo. Tale incidenza, per quanto già esposto, risulta pari ad € 4.000,00.

Consegue che la decurtazione da apportare al valore di stima ai fini della vendita risulta pari ad € 4.000,00, talché in pari misura dovrà apportarsi la decurtazione al valore dell'intero già determinato.

In definitiva, risulta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore al netto della decurtazione: € 82.280,00 - € 4.000,00 = **€ 78.280,00**.

E quindi:

Prezzo base d'asta _____ **€ 78.280,00.**

oooooooo

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO C

Comune di Laureana di Borrello, via Luigi Cadorna snc (contiguo al 20) – Locale terraneo adibito a garage nel Catasto Fabbricati al foglio 29 con la particella 83 sub 4.

INDICE

01. Descrizione
23. 02. Diritto da vendere
24. 03. Stato di possesso
25. 04. Identificazione catastale
05. Confini
26. 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
27. 07. Conformità catastale
28. 08. Vincoli Urbanistici
29. 09. Conformità urbanistico-edilizia
30. 10. Impianti
31. 11. Servitù
32. 12. Altro
33. 13. Valutazione
34. Allegati
35. - n. 02 fotografie (da foto 09 a foto 10)
36. - visure ed estratto di mappa
37. - planimetria catastale sub 4

01. Descrizione: L'unità immobiliare all'attenzione è costituita propriamente da un garage/deposito, a piano terra di un fabbricato di proprietà della stessa ditta.

38. L'accesso all'immobile avviene dalla via Luigi Cadorna.

39. La costruzione originaria risale ad epoca antecedente alla donazione in favore dell'esecutata , tto Fonti del 02.10.1965) ed è stata oggetto di successivi interventi di ristrutturazione che hanno portato alla configurazione attuale, quale risulta dalle planimetrie di accatastamento registrate prersso l'Agenzia del Territorio in data 22.11.2012.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il locale staggito si presenta completamente ammodernato sotto il profilo strutturale e presenta finiture al rustico, per come illustrato nei reperti fotografici allegati. Normale è la dotazione di impianti.

Per quanto concerne le caratteristiche esogene, si osserva che il fabbricato, di cui fa parte il locale staggito, si colloca in zona periferica del contesto territoriale di Laureana di Borrello, lungo la direttrice viaria di collegamento con la frazione Bellantoni.

02. **Diritto da vendere:** la proprietà del locale de quo risulta pari all'intero, essendo di proprietà esclusiva dell'esecutata

03. **Stato di possesso**: il compendio immobiliare staggito è in atto nel possesso dell'esecutata.

04. **Identificazione catastale:** nel Comune di Laureana di Borrello:

Lotto 3: fl. 29 particella 83 sub 4, cat. C/6 cl. 2, PT, Mq. 55.

05. **Confini:** via Luigi Cadorna, proprietà stessa ditta.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

Si indicano sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli

- Pignoramento trascritto in data 05.06.2025 ai numeri 10198 R.G./8238 R.P.

07. **Conformità catastale**: i dati catastali rispecchiano lo stato dell'immobile quale si configura in atto.

08. **Vincoli urbanistici**: non ve ne sono.

09. **Conformità urbanistico-edilizia**: Il fabbricato di cui fanno parte anche le porzioni oggetto dell'esecuzione che ci occupa risulta essere stato sottoposto a interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato la distribuzione originaria conferendogli la configurazione denunciata in catasto nell'anno 2012. L'indagine espressamente espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana di Borrello in data 05.03.2026 ha evidenziato l'assenza di qualsiasi pratica attivata dall'esecutata er legittimare l'intervento, che richiede di conseguenza una sanatoria, sia pure formale dovendosi ritenere l'intervento comunque contenuto entro i limiti dell'involucro originario del fabbricato, per giustificare le opere a base della variazione catastale sopravvenuta.

10. **Impianti**: gli impianti sono realizzati secondo gli schemi e le normative vigenti all'epoca della ristrutturazione (anno 2012), ovvero secondo criteri modernamente correnti

11. **Servitù**: Non ne risultano

12. **Altro**: Va osservato che la completa legittimazione dell'unità immobiliare staggita richiede l'espletamento di una sanatoria formale, perfezionabile con SCIA presso il Comune di Laureana di Borrello. L'onere complessivo per il perfezionamento della pratica si indica equitativamente in € 2.000,00 (Euroduemila/00).

Tale importo si porterà in detrazione dal valore di mercato dell'unità immobiliare staggita, identificata dal subalterno 4 della particella 83 foglio 29 di Laureana di Borrello.

13. **Valutazione:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3 – diritto da vendere: centopercento.

Locale garage in Laureana di Borrello, al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra. In catasto fabbricati al foglio 29 particella 83 sub 4, cat. C/6 cl. 2, mq. 55.

Superficie dell'immobile: stante la corrispondenza della planimetria catastale alla configurazione effettiva della porzione immobiliare interessata, si conferma che la superficie convenzionale dell'unità immobiliare in esame risulta pari **mq. 55,00**.

Prezzo di mercato: l'analisi del mercato immobiliare locale, confortato anche dalle emergenze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, porge un'indicazione di prezzo attuale per immobili nuovi pari a 550,00 €/mq.

Nel caso di specie il prezzo unitario a base di stima terrà conto dei seguenti fattori discendenti sul prezzo medio di mercato:

- Destinazione d'uso: - 40%
- Vetustà e Stato di conservazione: - 5%
- Livello di finitura: - 10%

Mentre, per altro verso, si rinvengono dei fattori ascendenti in relazione a talune peculiarità endogene:

- Accessibilità: + 5%

Dal bilancio dei sopra indicati fattori risulta un decremento totale del 50% del prezzo unitario base, per cui il prezzo di mercato utile ai fini della stima risulta pari a **275,00 €/mq**

Valore dell'unità immobiliare: mq. 55,00 x 275,00 €/mq = **€ 15.125,00**

Ai fini della vendita dovrà, poi, tenersi conto dell'incidenza degli oneri da sostenere per legittimare la procedura di ristrutturazione eseguita in assenza di idoneo titolo. Tale incidenza, per quanto già esposto, risulta pari ad € 2.000,00.

Consegue che la decurtazione da apportare al valore di stima ai fini della vendita risulta pari ad € 2.000,00, talché in pari misura dovrà apportarsi la decurtazione al valore dell'intero già determinato.

In definitiva, risulta:

Valore al netto della decurtazione: € 15.125,00 - € 2.000,00 = **€ 13.125,00**.

E quindi:

Prezzo base d'asta _____ **€ 13.125,00.**

oooOOOOOooo

PALMI, 10 marzo 2026

Il CTU

Ing. Francesco Parisi

ALLEGATI

- N. 11 fotografie
- N. 1 estratto di mappa catastale
- N. 3 visure catastali
- N. 3 planimetrie di accatastamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati

1) n° 11 foto

Foto n. 01: Prospetto principale (p. 109)

Foto n.02: Ingresso piano strada (p. 109)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto n. 03 – Piano terra (p. 109)

Foto n. 04: Soggiorno (p. 83 sub 3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto n. 05: Soggiorno (p. 83 sub 3)

Foto n.06: Bagno (part. 83 sub 3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto n. 07: Camera (p. 83 sub 3)

Foto n. 08: Disimpegno (p. 83 sub 3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

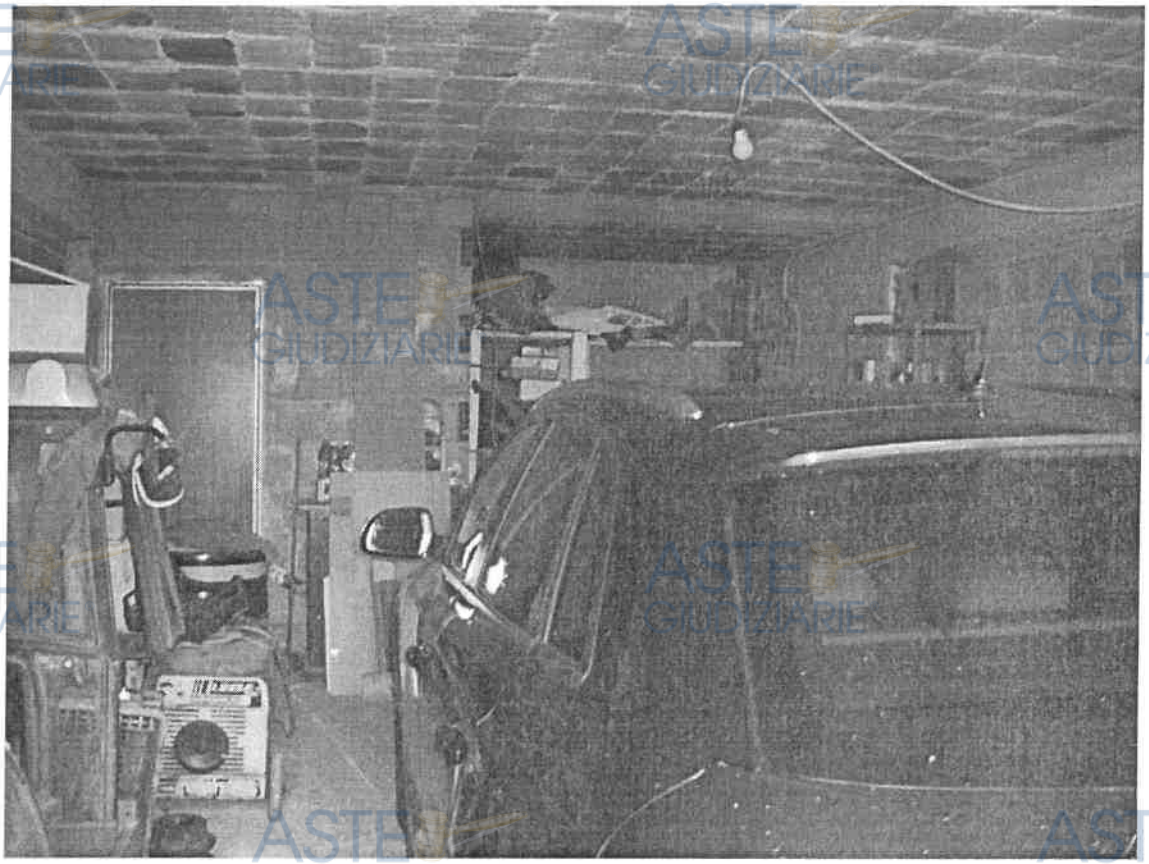

Foto n. 11: Locale garage (p. 83 sub 4)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune: (RC) LAUREANA DI BORRELLO
Foglio: 29

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protocollo pratica T155627/2025

12-Lug-2025 12:24:39

1 Particella: 83

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TERRANOVA VALENTINA

Via

Mezzanotte

Maresciallo

Diaz

Cadorna

Pellegrino

E=-29700

N=-72200

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009