

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 8/2026 R.G.Es. promossa da

CE. DI. SIGMA CAMPANIA SpA

contro

XXXXX XXXXXX + 1

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 8/2026	2
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	6
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 3)	6

Allegati

• il verbale di sopralluogo	8
• la copia dell'ispezione ipotecaria XXXXX XXXXXXXXXX	9
• la copia dell'ispezione ipotecaria XXXX XXXX XXXXXXXXXX	11
• la copia dell'atto di compravendita del 9/11/2000	13
• la copia della Concessione Edilizia n°40 del 20/9/1999.....	19
• l'elaborato planimetrico.....	23
• l'estratto di mappa catastale	26
• la foto aerea	27
• la visura storica al catasto terreni Foglio 29 part.1623	28
• la visura al catasto terreni Foglio 29 part.1597.....	44
• la copia del bando	46
• la copia dell'ordinanza.....	50
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	55

01. Premessa

Il G.E. dott. Salvatore Belcastro, in data 06/03/2026, ha conferito al sottoscritto ing. Domenico Palumbo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n° A 1397, con studio in Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 8/2026 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Laureana di Borrello (RC) alla via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) in contrada Villa Maria snc. Previo avviso alle parti nelle forme di rito, il sopralluogo è stato effettuato in data 17/04/2026 alla presenza del sottoscritto CTU, del custode giudiziario avv.ssa Marilena Abramo e dell'esecutato sig. XXXXX XXXXX.

02. **Pignoramento p.e. n° 8/2026**, notificato in data 03/02/2026

trascritto: 23/02/2026 al n°2970 Reg.Gen. e al n°2546 Reg.Part.

a favore: CE.DI.SIGMA CAMPANIA SpA con sede in Carinaro (CE) , c.f.: 02616640617

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: XXXXX XXXXXX, nato a XXX XX XXXX il XXXXXX, c.f.:
XXXXXXXXXXXXXX,

Per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1,

XXXXX XXX XXXX, nata a XXXX XX XXXX il XXXXX,

c.f.: XXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: **Foglio 29 part.1623 sub.1** piano T, cat.F/3, Immobile in corso di costruzione in
Laureana di Borrello, strada di nuova apertura snc;

Foglio 29 part.1623 sub.2 piano 1, cat.A/3, cons.: 5,5 vani, rendita : 269,85 €.

Appartamento in Laureana di Borrello, strada di nuova apertura snc,

Foglio 29 part.1623 sub.3 piano 2, cat.F/3, Immobile in corso di costruzione in
Laureana di Borrello, strada di nuova apertura snc.

Nota :

- Sulle unità immobiliari non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

- ~ Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello (RC), beni intestati ai coniugi esecutati XXX XXXX e
XXXX XXX XXXXX, per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà ciascuno:

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.

Foglio 29 part. 1623 sub. 2, appartamento, via di nuova apertura snc, piano primo, cat.A/3, cl.3,

Cons. 5,5 vani, totale 114 mq, totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita 269,85 €.

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.

Foglio 29 part. 1623 sub. 3, 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 successive verifiche e conferme 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 XXXX XXXXX e il dante causa XXXX XXXXX.

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

~ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Laureana di Borrello, Foglio 29, part. 1596 (oggi part.1623).**

Intestati: in data antecedente al ventennio, al sig. XXXX XXXX, nato a XXXX X XXXX il XXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione dei beni con la sig.ra

XXXX XXX XXXX, nata a XXXXXX XX XXXX il XXXXXXXX, c.f.:
XXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Titolo: Atto di Compravendita per notaio Marina Magaudo del 09/11/2000 rep. 1510,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 17/11/2000 al n° 14307 reg.gen
e al n° 11181 reg. part.

Venditori: XXXX XXXX, nato a XXXXX XX XXXXX il XXXXXXXX, c.f.:
XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione dei beni con XXXX XXXX, nata a
XXXXXXXX XX XXXXX il XXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la
quota di 1/2 della piena proprietà.

Acquirenti: XXXX XXXXX in regime di comunione dei beni con XXXX XXXX XXXXXX,
come sopra identificati, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

NOTA: nell'atto di compravendita si specifica che sul terreno acquistato dai coniugi
esecutati, era già stata rilasciata una Concessione Edilizia n°40 del 03/09/1999 per la
costruzione di un fabbricato per civile abitazione a tre piani fuori terra e che al
momento della compravendita, erano già iniziati i lavori di scavo e di fondazione

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello, Foglio 29, part. 1623 sub.1,
sub.2 e sub.3**

Intestati: XXXXX XXXX in regime di comunione dei beni con XXXX XXXX XXXXX,
come sopra identificati, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà

NOTA: sul terreno acquistato con l'atto del 09/11/2000 di cui sopra (Foglio 29 part.1596), i
coniugi esegutati XXXXX-XXXXX realizzano il fabbricato a 3 piani e lo
accatastano in data 10/12/2001 prat.290595. Il fabbricato assume il nuovo
identificativo al Catasto Fabbricati al Foglio 29 part.1623 sub.1, sub.2 e sub.3. In
fase di accatastamento, tutti e tre i subalterni vengono dichiarati con categoria F3 "in
corso di costruzione". Il piano terra (sub.1) e il secondo piano (sub.3) rimangono

tutt'oggi in corso di costruzione, mentre per l'appartamento al primo piano (sub.2), viene dichiarata l'ultimazione di fabbricato urbano in data 04/03/2005 prat.n. RC0039539 (n.4158.1/2005).

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 12/03/2026 risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria :**

iscritta: in data 27/05/2015 al n°8709 Reg. Gen. e al n°747 Reg. Part.

a favore: CE.DI.SIGMA CAMPANIA SpA con sede in Carinaro (CE) , c.f.: 02616640617.

per la piena proprietà dell'immobile in Laureana di Borrello, Foglio 29, part.1623 sub.1, sub.2 e sub.3

contro: XXXXX XXXXX e XXXX XXXX XXXXX per la piena proprietà dell'immobile in Laureana di Borrello, Foglio 29, part.1623 sub.1, sub.2 e sub.3 per la quota di 1/2 ciascuno quali terzi datori di ipoteca;

XXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX XXX XXXXX (XX) il XXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX, quale debitore non datore.

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio Ronza Giuseppe con sede in Bellona (CE) del 05/08/2015 rep. n°9953/6504 per un totale di 100.000,00 €.

Pignoramento di cui alla presente procedura, notificato in data 04/04/2025.

trascritto: 23/02/2026 al n°2970 Reg.Gen. e al n°2546 Reg.Part.

a favore: CE.DI.SIGMA CAMPANIA SpA con sede in Carinaro (CE) , c.f.: 02616640617

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: XXXXXX XXXXX, nato a XXXXX di XXXXX il XXXXXXXX, c.f.:

XXXXXXXXXXXXX,

Per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1,

XXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXX XX XXXXXX il XXXXXXXX,

c.f.: XXXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: **Foglio 29 part.1623 sub.1** piano T, cat.F/3, Immobile in corso di costruzione in

Laureana di Borrello, strada di nuova apertura snc;

Foglio 29 part.1623 sub.2 piano 1, cat.A/3, cons.: 5,5 vani, rendita : 269,85 €.

Appartamento in Laureana di Borrello, strada di nuova apertura snc,

Foglio 29 part.1623 sub.3 piano 2, cat.F/3, Immobile in corso di costruzione in

Laureana di Borrello, strada di nuova apertura snc.

Derivante da: decreto ingiuntivo n.1355/2022 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e
successivo atto di precetto.

06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 12/03/2026, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate altre formalità pregiudizievoli successive al pignoramento.

07. **Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 3)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 3 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 1

Comune di Laureana di Borrello, via Paolo Ragone snc, piena proprietà di un garage rustico di 101,97 mq lordi, oltre piccola corte esclusiva, siti al piano terra di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 29 part.1623 sub.1**

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

LOTTO 2

Comune di Laureana di Borrello, via Paolo Ragone snc, piena proprietà di un appartamento rifinito di 108,28 mq lordi (92,88 mq netti), oltre 16,56 mq di balconi, sito al primo piano di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 29 part.1623 sub.2**

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

LOTTO 3

Comune di Laureana di Borrello, via Paolo Ragone snc, piena proprietà di un appartamento rustico sottotetto di 108,28 mq lordi, oltre 16,56 mq di balconi, sito al secondo piano di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 29 part.1623 sub.3**

Il ctu
ing. Domenico Palumbo



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 8/2026

IL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE AI SENSI DELL'ART.490 C.P.C

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT. SALVATORE BELCASTRO CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ ORE **9,30** PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL _____ ORE **12,00** PER LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI CE. DI. SIGMA CAMPANIA SPA CON IL SUO PROCURATORE AVV. LUCA CARAVELLA, CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 8/2026 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Comune di Laureana di Borrello (RC), piena proprietà di un garage rustico al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. sito in via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) contrada Villa Maria snc, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 29, part. 1623 sub.1** cat. F/3, in corso di costruzione quindi senza rendita. Il maggior fabbricato, ricade in un'area periferica, sub pianeggiante, prevalentemente residenziale, posta a nord-est del centro di Laureana. Il garage ha due ampie serrande carrabili su una piccola corte esclusiva che fronteggia via Ragone; è completamente privo di finiture e tramezzature; 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. L'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°40 del 3/9/1999.

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

Offerta minima in aumento _____ **_____ €.**

LOTTO 2

Comune di Laureana di Borrello, piena proprietà di un appartamento al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a. sito in via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) contrada Villa Maria snc, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 29, part. 1623 sub.2** Cat.A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. totale 114 mq, escluse aree scoperte 109 mq. Il maggior fabbricato, ricade in un'area periferica, sub pianeggiante, prevalentemente residenziale, posta a nord-est del centro di Laureana. Le facciate dell'edificio e la scala, rimangono ancora allo stato rustico. L'appartamento è

costituito da un grande living di oltre 43 mq adibito a cucina/soggiorno con termo camino; vi è poi un disimpegno di oltre 6 mq che conduce ad un locale igienico di oltre 6 mq, rifinito, completo e in ottime condizioni; stanza da letto matrimoniale di oltre 16 mq; un piccolo ripostiglio/lavanderia; due stanze da letto di circa 10 mq e di circa 9 mq. vi sono infine due balconi ancora allo stato rustico. 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. Impianti elettrico ed idrico-sanitario efficienti; climatizzatori in alcuni ambienti; impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati dal termo camino. L'abitazione 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. L'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°40 del 3/9/1999, ma vi è una difformità consistente in un ampliamento della superficie tamponata su quella che, da progetto, doveva essere una veranda.

Prezzo base d'asta _____ **51.400,00 €.**
Offerta minima in aumento _____ **_____ €.**

LOTTO 3

Comune di Laureana di Borrello (RC), piena proprietà di un appartamento sottotetto rustico al piano secondo di un maggior fabbricato in c.a. sito in via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) contrada Villa Maria snc, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 29, part. 1623 sub.3** cat. F/3, in corso di costruzione quindi senza rendita. Il maggior fabbricato, ricade in un'area periferica, sub pianeggiante, prevalentemente residenziale, posta a nord-est del centro di Laureana. L'appartamento è completamente privo di finiture e tramezzature; 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. L'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°40 del 3/9/1999, ma vi è una difformità consistente in un ampliamento della superficie tamponata su quella che, da progetto, doveva essere una veranda.

Prezzo base d'asta _____ **25.700,00 €.**
Offerta minima in aumento _____ **_____ €.**

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n. 8/2026" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 8/2026, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- 11) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Palmi – settore esecuzioni immobiliari – Procedura N. 8/2026, di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;
- 2) la domanda di partecipazione dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare :**A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione,, dovranno essere versati, **entro il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione** (cento giorni dall'incanto), mediante deposito presso la Cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Procedura esecutiva n. 8/2026- con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza.
- 5) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omissso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta dalla procedura esecutiva.

Maggiori informazioni in Cancelleria e sul sito Internet www.asteannunci.it.

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 8/2026 R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____;

All'udienza del _____;

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

1. ritenuto che:

- per la natura del bene pignorato
- per il valore raggiunto dai beni a fronte dei vari ribassi
- per l'epoca della presente procedura incardinata nel _____
- per il fatto che il bene è attualmente occupato dal debitore

Non ha particolare utilità la nomina di un custode diverso dal debitore;

2. visto l'art.559, 3° e 4° comma c.p.c.;

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

nato/a a _____ (____) il _____

con studio in _____

Telefono _____ **Fax** _____ **email** _____ **@** _____

e lo delega alla effettuazione delle attività di cui ai numeri 11 e 12 dell'art. 591 bis c.p.c., se rientrante nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., nonché alla redazione degli avvisi d'asta da consegnare in cancelleria.

Il professionista designato custode e delegato per le operazioni sopra indicate, **presente in aula**, dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito. Il professionista designato custode, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L.c.s. _____

Il Giudice consegna al custode copia delle “Disposizioni Generali sulla custodia”.

- Convoca il professionista nominato custode e destinatario di delega parziale il giorno _____ per il conferimento dell’incarico e la visione dei compiti affidati
- Manda alla Cancelleria di dare avviso al Custode nominato

DISPONE

che il custode nominato cui vengono delegate anche le attività di cui all’art. 591-bis, comma 2, nn.11) e 12) c.p.c., se rientrando nell’elenco di cui all’art. 179 ter disp att. c.p.c., nonché la redazione della bozza del decreto di trasferimento che verrà controllata e sottoscritta dal G.e., esegua il proprio incarico secondo quanto indicato nelle “Disposizioni Generali sulla Custodia e sulla delega parziale” di cui può prelevare copia presso la Cancelleria Esecuzioni;

ASSEGNA

al custode la somma di € _____ a titolo di fondo spese che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c.) del creditore che oggi ha dato impulso alla vendita;

PRECISA

- che con esclusione della somma sopra indicata l’attività del custode-delegato verrà retribuita esclusivamente all’esito dell’approvazione del rendiconto finale della gestione al momento dell’approvazione del piano di riparto, a meno che tutti i creditori non siano concordi nella richiesta di riparto parziale, a carico della procedura, che in ogni caso deve essere autorizzata dal G.e.;

che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignorante ed intervenuti;

- che l’onorario del custode per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie (fino ad un massimo di € 500,00 a prescindere dal numero di gravami cancellati), nonché per la registrazione, voltura e trascrizione del decreto di trasferimento (nella misura di € 500,00) è a carico dell’aggiudicatario ed calcolato tenendo conto della tabella D dell’attività notarile di cui al D.M. 140/2012; tale onorario a carico dell’aggiudicatario viene liquidato al momento dell’emissione del decreto di trasferimento.

- che l’eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell’avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spesa necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie;

dato atto di quanto sopra:

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
 - verificata la regolarità degli avvisi;
 - visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto non ricorrere le condizioni previste dall’art. 503, 569 c.p.c. per la vendita con incanto (probabilità di vendita del bene ad un prezzo superiore della metà del valore di stima)

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in numero 4 lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d’asta) a:

€.	22.950,00	per il 1° lotto
€.	51.400,00	per il 2° lotto
€.	25.700,00	per il 3° lotto

Precisa che è valida l’offerta inferiore al suddetto prezzo base con un ribasso non superiore ad un quarto del prezzo base (c.d. offerta minima) ed in tal caso troverà applicazione quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

FISSA

Termine agli interessati all’acquisto sino al _____ ore 12.00 per il deposito di offerte ai sensi dell’art. 571 c.p.c.

FISSA

l’udienza per la deliberazione sull’offerta e per l’eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell’art.573 c.p.c. per il giorno ore 9,30, precisando sin d’ora **che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30 e dunque gli offerenti dovranno presentarsi per tale ora;**

☐

STABILISCE

per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€	per il 1° lotto
€	per il 2° lotto
€	per il 3° lotto

DISPONE

che, salvo quanto qui espressamente previsto, gli adempimenti pubblicitari relativi alla vendita, le modalità di presentazione delle offerte, le operazioni di vendita con e senza incanto, l'ambito di estensione della custodia oggi conferita ed ogni altro aspetto normativo inerente lo svolgimento e la disciplina della presente procedura sia regolato dalle depositate "Disposizioni generali in materia di vendita senza incanto" che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere;

RENDE NOTO

- che gli offerenti possono sempre visionare l'immobile accompagnati dal custode in assenza del debitore esecutato;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore**, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento;
 - che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario, anche per quanto concerne gli oneri tributari**;
 - che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**;
 - che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet www.asteannunci.it **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

DISPONE

-(**PUBBLICITA' A CURA DEL CUSTODE**) che della vendita sia data pubblica notizia, a cura del custode giudiziario oggi nominato a spese del creditore che da impulso alla vendita _____, secondo le modalità illustrate nelle "Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto" allegate alla presente ordinanza nonché secondo quanto stabilito nelle "Disposizioni generali sulla custodia"

- (**PUBBLICITA' A CURA DEL CREDITORE**) che della vendita sia data pubblica notizia a cura del creditore che ha dato impulso alla vendita _____ ovvero del creditore munito di titolo esecutivo _____ secondo le modalità illustrate nelle "Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto" allegate alla presente ordinanza e con l'avvertimento che in mancanza dell'adempimento degli oneri pubblicitari da parte sua si provvederà ad affidare tale incombenza al custode giudiziario;

- che il soggetto, creditore o custode, incarico degli adempimenti pubblicitari dovrà produrre, nelle mani del Giudice dell'Esecuzione, all'udienza fissata per la vendita, prova degli adempimenti pubblicitari adempiuti ovvero: 1. copia del quotidiano 2. attestazione dell'inserzione dell'ordinanza di vendita nonché della perizia sul sito internet;

DISPONE

Che il creditore procedente/ custode nominato dia comunicazione dell'ordinanza che dispone la prima vendita ed in tutti i casi in cui la procedura venga riassunta dopo un periodo di sospensione dalle vendite, ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore esecutato e al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. C.p.c. **entro gg. 90** dalla data odierna,

AVVERTE

Che le modalità di presentazione delle offerte e di pagamento del prezzo sono descritte nelle "**Disposizioni Generali in tema di vendita senza incanto**" che si allegano alla presente ordinanza e che si intendono qui integralmente richiamate;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'**art.624bis c.p.c.**, il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'**art.161bis disp. att. c.p.c.**, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Descrizione: Comune di Laureana di Borrello (RC), garage rustico al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. sito in via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) contrada Villa Maria snc. Il maggior fabbricato, ricade in un'area periferica, sub pianeggiante, prevalentemente residenziale, posta a nord-est del centro di Laureana. Il garage ha due ampie serrande carrabili su una piccola corte esclusiva che fronteggia via Ragone; è completamente privo di finiture e tramezzature; 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..

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: il garage è in uso agli esecutati.

Identificazione catastale: in Laureana di Borrello al Catasto Fabbricati al **Foglio 29, part. 1623 sub.1** cat. F/3, in corso di costruzione quindi senza rendita. Il garage è stato accatastato il 10/12/2001 prat.290595 ed è intestato ai coniugi esecutati per 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Confini: l'immobile confina con via Paolo Ragone, con fabbricato XXXX, con pozzo luce e scala condominiale, con suolo XXXX XXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: 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.

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.

Conformità urbanistico-edilizia: il maggior fabbricato è corredato di Concessione Edilizia n°40 del 3/9/1999. Il garage è conforme alla Concessione.

Impianti: non vi sono impianti tecnologici ad eccezione di alcune lampadine.

Servitù: non vi sono servitù.

Altro: non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute.

LOTTO 2

Descrizione: Comune di Laureana di Borrello, appartamento al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a. sito in via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) contrada Villa Maria snc.. Il maggior fabbricato, ricade in un'area periferica, sub pianeggiante, prevalentemente residenziale, posta a nord-est del centro di Laureana. Le facciate dell'edificio e la scala, rimangono ancora allo stato rustico. L'appartamento è costituito da un grande living di oltre 43 mq adibito a cucina/soggiorno con termo camino; vi è poi un disimpegno di oltre 6 mq che conduce ad un locale igienico di oltre 6 mq, rifinito, completo e in ottime condizioni; stanza da letto matrimoniale di oltre 16 mq; un piccolo ripostiglio/lavanderia; due stanze da letto di circa 10 mq e di circa 9 mq. vi sono infine due balconi ancora allo stato rustico. 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. Impianti elettrico ed idrico-sanitario efficienti; climatizzatori in alcuni ambienti; impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati dal termo camino. L'abitazione 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.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: l'appartamento è abitato dai coniugi esecutati.

Identificazione catastale: in Laureana di Borrello al Catasto Fabbricati al **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'appartamento 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 ed è intestato ai coniugi esegutati per 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Confini: l'immobile confina con via Paolo Ragone, con fabbricato XXXXX, con pozzo luce e scala condominiale, con suolo XXXXX XXXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: 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.

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.

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, dove doveva esserci una veranda, ma in realtà vi è stato un ampliamento quantificabile in 14,86 mq.

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.

Servitù: per accedere all'appartamento, bisogna passare da un vialetto e dal vano scala che ricadono su una particella non pignorata.

Altro: non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute.

LOTTO 3

Descrizione: Comune di Laureana di Borrello (RC), appartamento sottotetto rustico al piano secondo di un maggior fabbricato in c.a. sito in via Paolo Ragone (già maresciallo Garofalo) contrada Villa Maria snc. Il maggior fabbricato, ricade in un'area periferica, sub pianeggiante, prevalentemente residenziale, posta a nord-est del centro di Laureana. L'appartamento è completamente privo di finiture e tramezzature; 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.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: il sottotetto rustico è in uso ai coniugi esegutati.

Identificazione catastale: in Laureana di Borrello al Catasto Fabbricati al **Foglio 29 part.1623 sub.3** unità immobiliare cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita. L'immobile è stato accatastato il 10/12/2001 prat.290595 ed è intestato ai coniugi esegutati per 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Confini: l'immobile confina con via Paolo Ragone, con fabbricato XXXXX, con pozzo luce e scala condominiale, con suolo XXXXX XXXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: 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.

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.

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 dove doveva esserci una veranda, ma in realtà vi è stato un ampliamento delle superfici tamponate, quantificabile in 14,86 mq.

Impianti: l'immobile è completamente rustico e non vi sono impianti tecnologici; non c'è ascensore.

Servitù: per accedere all'appartamento rustico, bisogna passare da un vialetto e dal vano scala che ricadono su una particella non pignorata.

Altro: non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute.

DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo **offerto per ciascuno di esso**;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.8/2026" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento, questi ultimi sono calcolati in base alla tabella D dell'attività notarile di cui al D.M. 140/2012. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione, fatto salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 8/2026, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza. In caso di mancato deposito delle somme di cui al punto B) l'aggiudicazione verrà comunque revocata;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo in Cancelleria con le modalità già indicate nei punti precedenti; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di **mancato versamento** del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti si applica l'art. 573

c.p.c. per come modificato dal D.L. 83/2015; il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedura esecutiva. N.8/2026". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

ritenuto che in mancanza di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche del "portale delle vendite pubbliche" previste dall'art. 161 quater disp.att. c.p.c., per come novellato dal D.L. 83/2015, la pubblicità su quotidiani aventi diffusione nella zona interessata possa essere disposta dal giudice senza la necessità di sentire i creditori.

si dispone che della vendita dovrà essere data **pubblica notizia** mediante:

- 1) pubblicazione sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - a) numero di ruolo della procedura;
 - b) nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - j) ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti o di vendita con incanto;
 - k) termine per la presentazione delle offerte;
 - l) data, luogo ed ora fissata per la vendita;
 - m) orario di apertura delle buste;
 - n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria esecuzioni immobiliari, Tribunale Civile di Palmi - Sito internet www.asteannunci.it);
- 2) pubblicazione **almeno quarantacinque** prima e **fino al giorno della vendita senza incanto** sul sito internet www.asteannunci.it dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- 3) pubblicazione sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

Si dispone altresì che, quale prova dell'adempimenti dei suddetti incombenti pubblicitari dovrà essere prodotta in udienza da parte dell'incaricato a tale incombente, creditore procedente /custode: attestazione dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e copia del quotidiano.

Gli adempimento pubblicitari di cui ai n 2, 3 e 4 dovranno essere svolti a cura del creditore pignorante/ custode rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e- mail info.palmi@edicomsrl.it

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

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

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