

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 001

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI -
STORIA E LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO E
PLANIMETRIE

LOTTO 001 – Autorimessa/deposito in Contrada Primogenito di Polistena
(RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

➤ Sub 17 - Cat. C/6, classe 1, Contrada Primogenito, piano T, consistenza

90 mq, superficie catastale 98 mq, Rendita catastale € 148,74



DESCRIZIONE

Trattasi del locale al pian terreno di un fabbricato in cemento armato, a quattro elevazioni fuori terra, in Contrada Primogenito

La zona è caratterizzata dal contesto agricolo, dall'essere nella parte centrale del tratto di strada che collega i centri abitati dei comuni di Polistena e Melicucco, dall'essere povera di servizi ed opere d'urbanizzazione, dall'essere isolata ma anche bene e direttamente collegata con i contesti urbani di riferimento.

Nello specifico v  riferito che il fabbricato   posto ai margini della Strada Provinciale n.5, rispetto alla quale   in posizione arretrata di circa 8ml. Gli accessi al piano terra sono posizionati sulla facciata anteriore, prospiciente alla Strada Provinciale e sul retro, mentre il portone che serve l'accesso al vano scala, che porta alle unit  abitative dei piani superiori,   sulla facciata laterale, prospiciente su una corte di pertinenza del fabbricato stesso.

La strada su cui prospetta il fabbricato   corredata di illuminazione pubblica e di cunette laterali ma   priva di marciapiedi.

Nello specifico il cespite   caratterizzato da:

- posizionamento nell'angolo interno del fabbricato, e dunque con 2 pareti esterne e due interne;
- un'altezza interna, dal piano di calpestio al soffitto, di circa 463 cm;
- pavimentazione al rustico, priva di piastrellatura;
- superfici murarie intonacate, finite di tonachino e prive di tinteggiatura;



- un accesso carrabile, dal retro del fabbricato, con saracinesca metallica a funzionamento elettroassistito;
- due ampie finestre a nastro, corredate di grata in profilato metallico, site in ciascuno dei due lati esterni, nella parte alta della parete, appena sotto la trave strutturale;
- un servizio igienico privo di finestratura, sito a ridosso della parete interna, sul confine con il vano scala.

Si rileva che sul muro di confine con il limitrofo negozio, al pian terreno dello stesso fabbricato è stato apposto un infisso (una porta per interni di con battente di 80 cm) che rende intercomunicanti i due cespiti.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

- Catasto Fabbricati di Polistena (RC) foglio 7, particella 21 Sub 17 –
 - Cat. C/6, classe 1, Contrada Primogenito, piano T, consistenza 90 mq, superficie catastale 98 mq, Rendita catastale € 148,74

Ubicazione e confini.

Contrada Primogenito in agro di Polistena (RC), ai margini della Strada Provinciale che collega con il centro abitato di Melicucco. Il fabbricato nel suo giro confina con detta Strada e con le p.lle 133, 541, 540 e 378 dello stesso foglio 21.



Urbanistica.

Il bene fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata, in data 17/03/2003, la concessione di costruzione in sanatoria n° 3464.

Impiantistica

Gli impianti sono privi del certificato di conformità alle vigenti norme di settore.

Provenienza.

Il bene è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, con atto di divisione a stralcio rogato in data 26/03/2003 dal dr ██████████ notaio in Polistena, trascritto il 17/04/2003 al numero 4634 di R.P.

Occupazioni.

IL bene è libero per l'esecuzione ed in atto è utilizzato come cantina/deposito da parte dei condomini del fabbricato.

Diritti da vendere

L'intero

Particolarità

La valutazione che segue è fatta sul presupposto del ripristino della piena autonomia del cespite, con la chiusura a muro del varco che lo rende comunicante con negozio sito nella parte anteriore del fabbricato. Il costo di detta opera viene conteggiato al 50% per ciascun immobile interessato e detratto dal rispettivo valore.

Precisazione

Il terreno di cui alla p.lla 133, antistante l'accesso ai piani superiori del fabbricato, sin dall'acquisto è di fatto una pertinenza esterna (parcheggio) di tutti i sub in cui sia articola il fabbricato sulla p.lla 21. Della limitata



disponibilità del terreno, con apposita radicale decurtazione, si è tenuto conto nella valutazione del sub 16 ed in senso opposto, nella valutazione di tutti i sub del fabbricato pignorato.

Valori

LOTTO 001 – Autorimessa/deposito in Contrada Primogenito di Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

➤ Sub 17 - Cat. C/6, classe 1, Contrada Primogenito, piano T, consistenza

90 mq, superficie catastale 98 mq, Rendita catastale € 148,74

mq 98 x 350,00 €/mq = 34.300,00 €

abbattimento del 10% per tener conto delle spese necessarie per la messa a norma degli impianti, per portarlo alle condizioni di normalità, nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

34.300,00 € x 0.9 = 30.870,00 €

Prezzo Base d'Asta = 30.870,00 €



FOTO n. 1 Inquadramento territoriale

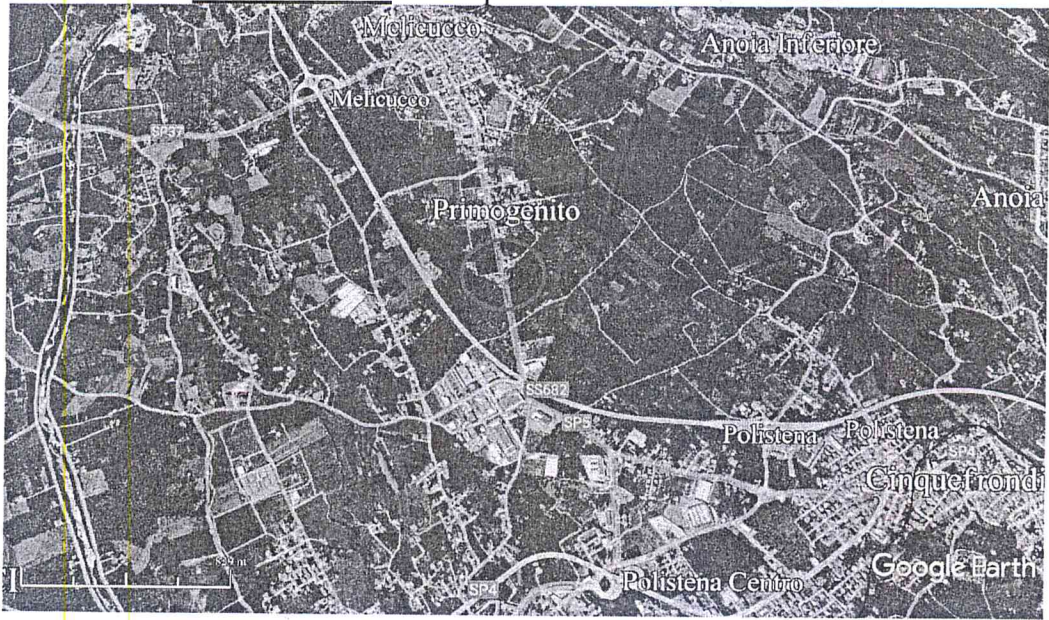
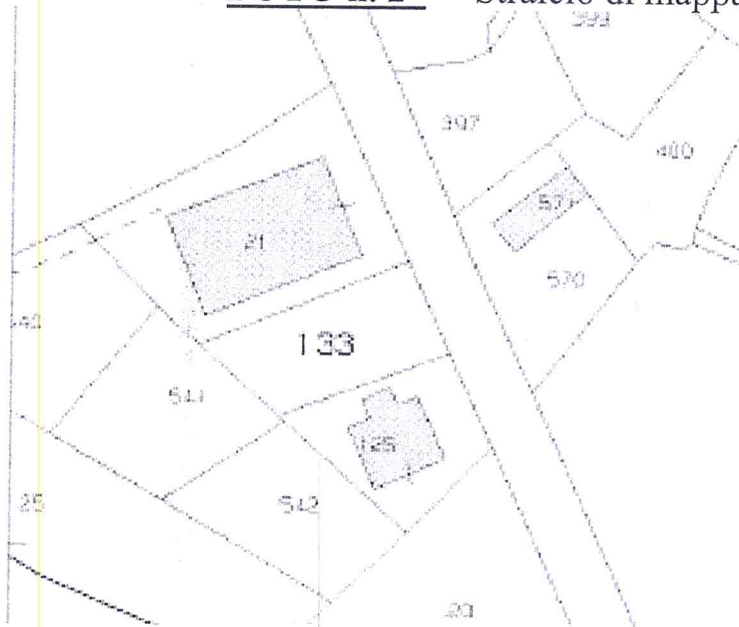


FOTO n. 2 Stralcio di mappa



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2fc259c9e03e9d01



FOTO n. 5 La facciata esterna dell'Immobile



FOTO n. 6 L'interno dell'Immobile



FOTO n. 3 Planimetria Catastale

PIANO TERRA
H= 4.00

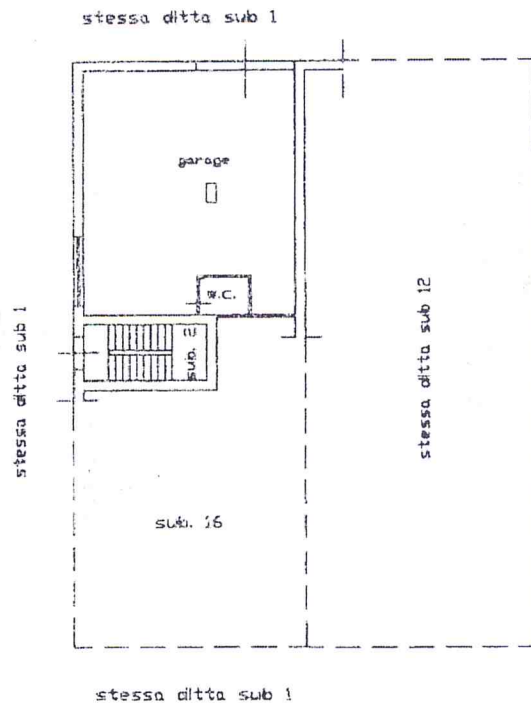
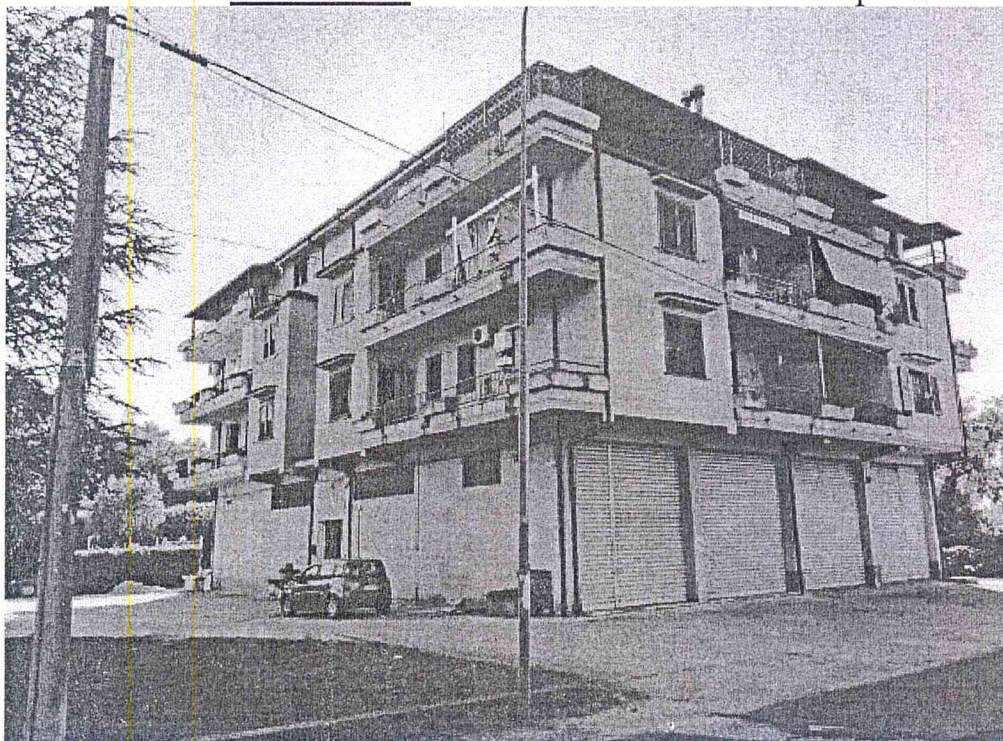


FOTO n. 4 Il Fabbricato nel suo complesso



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21c259c9e03e9d01



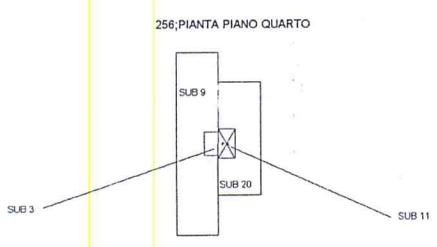
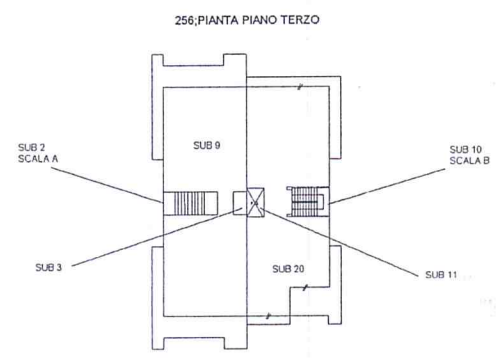
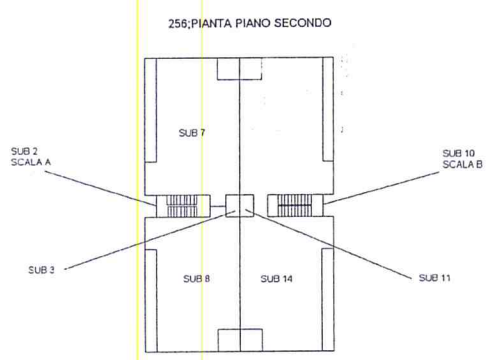
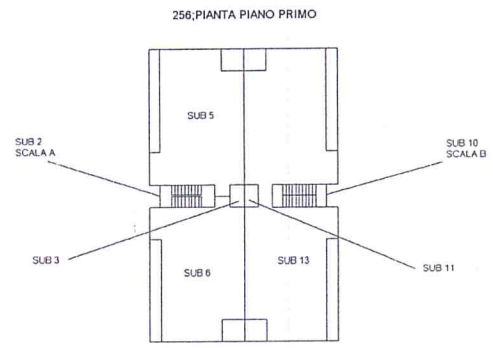
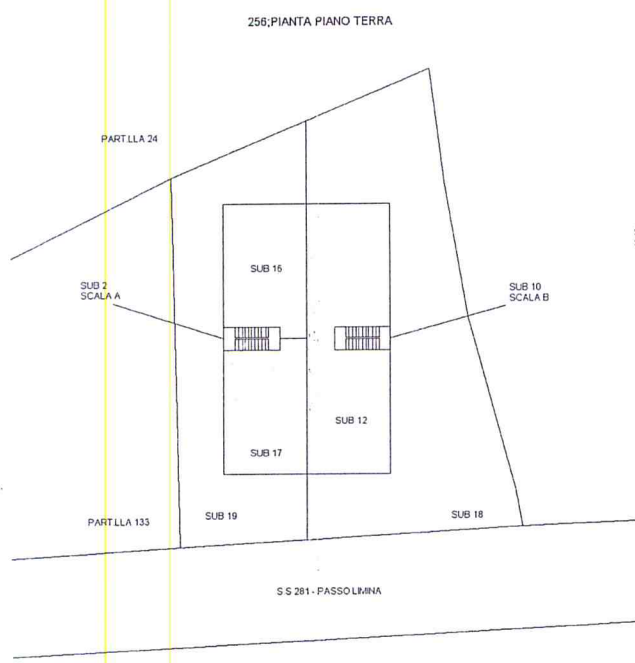
FOTO n. 7 Il servizio igienico



ELABORATO PLANIMETRICO **Compiato da: Mandaglio Carmelo** **Iscritto all'albo: Geometri** **Prov. Reggio Calabria** **N. 02285**
Comune di Polistena **Sezione: Foglio: 7** **Particella: 21** **Pr. 02/08/2020** **del**
Dimostrazione grafica dei subalterni **Tipo Mappale n. del** **Scala 1 : 500**

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Reggio Calabria
 Ultima planimetria in atti

Data: 29/11/2021 n. T276714 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Simuzione al 29/11/2021 - Comune di POLISTENA (G791) - < Foglio: 7 - Particella: 21 >

Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21c259c9e03e9d01



Dott. agr. Domenico SOLANO
Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
e-mail solano.d@libero.it
Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA

 **CONTRO** 


LOTTO 002

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 002 - Negozio in Contrada Primogenito di Polistena (RC), Catasto

Fabbricati al foglio 7, particella 21:

- Sub 16 - Cat. C/1, classe 3, Contrada Primogenito, piano T, consistenza
94 mq, superficie catastale 106 mq, Rendita catastale € 854,43;

Terreno in Polistena, F. 7 p.lla 133 - Uliveto di 1[^] classe di ha 00.04.70 - R.D.

4,73, € R.A, 3,03 €

DESCRIZIONE

Trattasi del locale al pian terreno di un fabbricato in cemento armato, a quattro elevazioni fuori terra, in Contrada Primogenito. Il fabbricato, nel suo complesso, esternamente si presenta completamente rifinito e tinteggiato ed è diviso – perpendicolarmente alla strada pubblica - in due parti autonome, ciascuna corredata di vano scala sito in posizione laterale rispetto alla facciata principale.

La zona è caratterizzata dal contesto agricolo, dall'essere nella parte intermedia del tratto di strada che collega i centri abitati dei comuni di Polistena e Melicucco, dall'essere povera di servizi ed opere d'urbanizzazione, dall'essere isolata ma anche bene e direttamente collegata con i contesti urbani di riferimento.

Nello specifico va riferito che il fabbricato è posto ai margini della Strada Provinciale n.5, rispetto alla quale è in posizione arretrata di circa 8ml. Gli accessi al piano terra sono posizionati sulla facciata anteriore, prospiciente alla Strada Provinciale e sul retro, mentre il portone che serve l'accesso al vano scala, che porta alle unità abitative dei piani superiori, è sulla facciata laterale, prospiciente su una corte di pertinenza del fabbricato stesso.

La strada su cui prospetta il fabbricato è corredata di illuminazione pubblica e di cunette laterali ma è priva di marciapiedi.

Nello specifico il cespite è caratterizzato da:

- posizionamento nell'angolo esterno del fabbricato, e dunque con 2 pareti esterne e due interne;

- un'altezza interna, dal piano di calpestio al soffitto, di circa 453 cm che diventano 314 se si misura fino al sottotetto in cartongesso;
- pavimentazione omogenea in materiale lapideo con elementi rettangolari disposti a fuga, perimetrazione rifinita da battiscopa e superficie completamente rifinita e lucidata;
- superfici murarie intonacate, finite di tonachino e tinteggiatura;
- due ampi accessi che aprono sullo spazio di arretramento del fabbricato rispetto alla Strada Provinciale, corredate di saracinesche metalliche a funzionamento elettroassistito, nonché da infissi interni in alluminio preverniciato nero e vetro semplice, di tipico utilizzo per le vetrine e gli accessi nei locali commerciali;
- due finestrate a nastro, corredate di grata in profilato metallico, site nella parte alta della parete perimetrale esterna sul lato del fabbricato, appena sotto la trave strutturale;
- un ribassamento in cartongesso del soffitto di circa 140 cm per effetto del quale si perde l'apporto di luminosità ed aerazione delle soprastanti finestre a nastro;
- un ripostiglio sito nella proiezione interna del vano scale che serve l'accesso ai piani superiori;

Si rileva che sul muro di confine tra il ripostiglio ed il limitrofo magazzino/deposito, al pian terreno dello stesso fabbricato, è stato apposto un infisso (una porta per interni di con battente di 80 cm) che rende intercomunicanti i due cespiti.

FOTO n. 1 Inquadramento territoriale

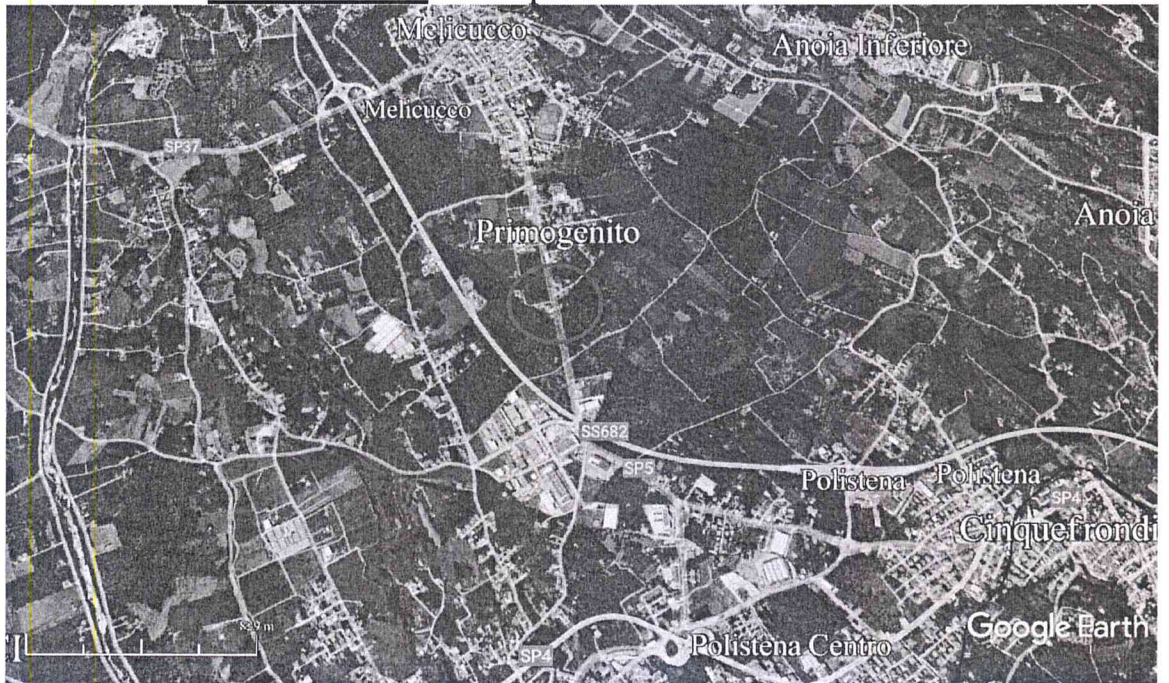


FOTO n. 2 Stralcio di mappa

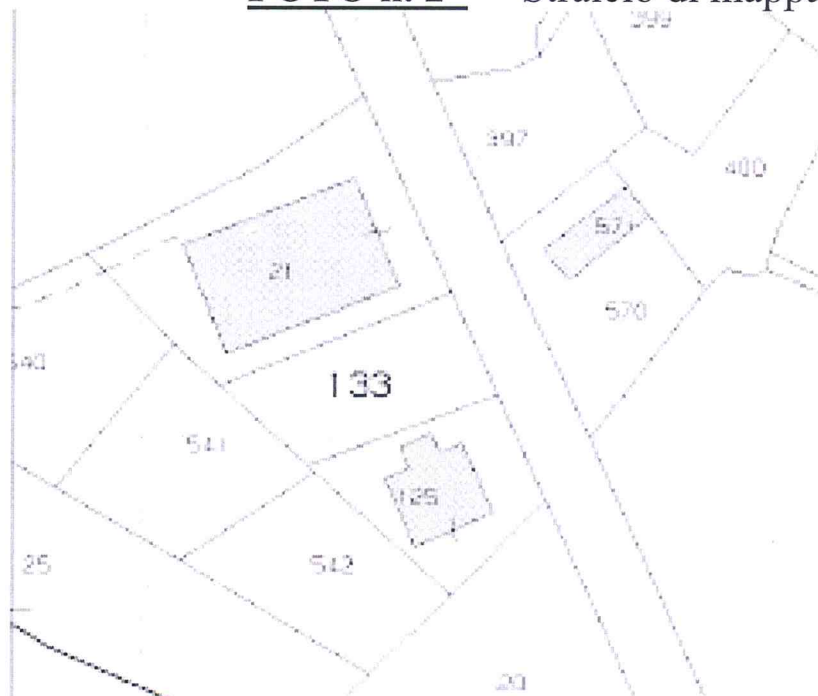


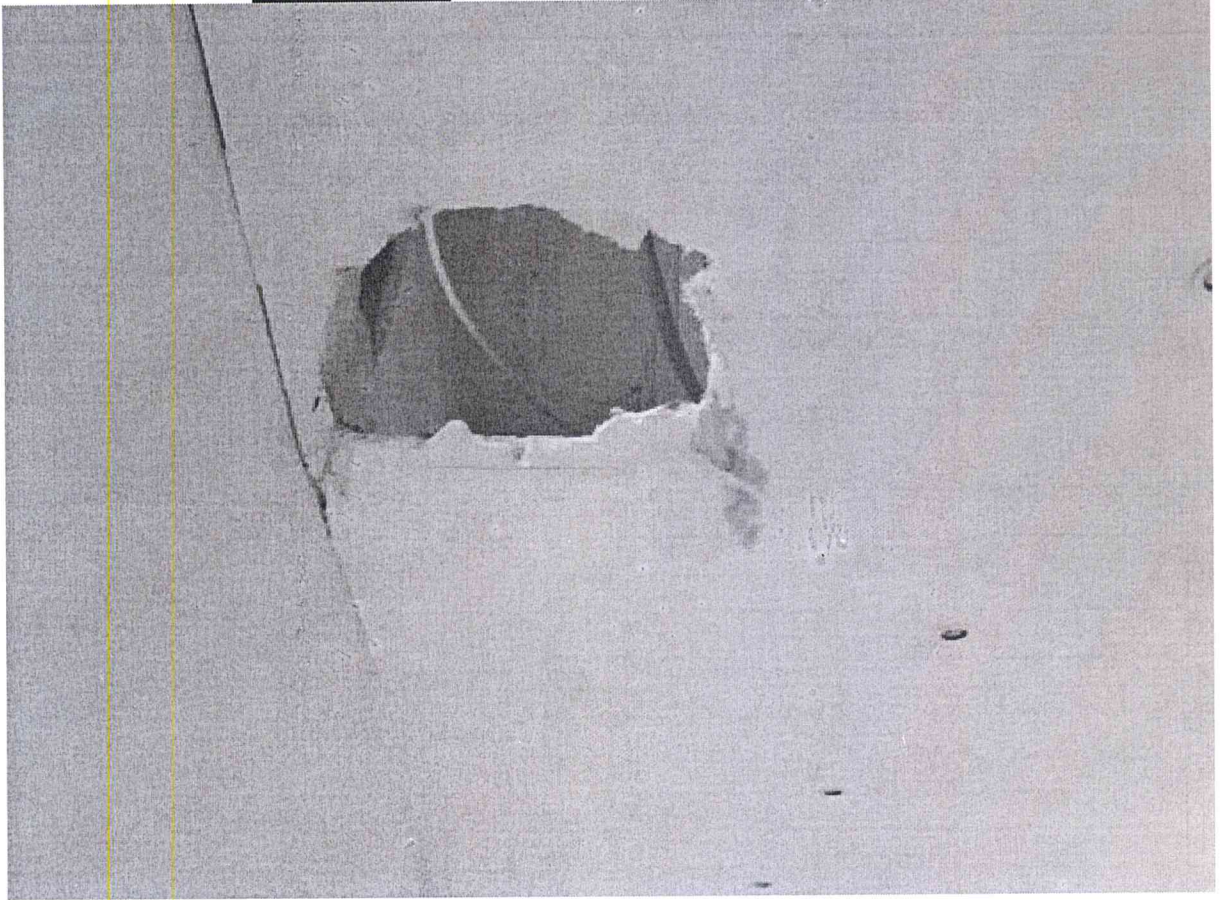
FOTO n. 7 Gli infissi esterni



FOTO n. 8 Il ripostiglio



FOTO n. 9 L'entità del ribassamento con il sottotetto



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

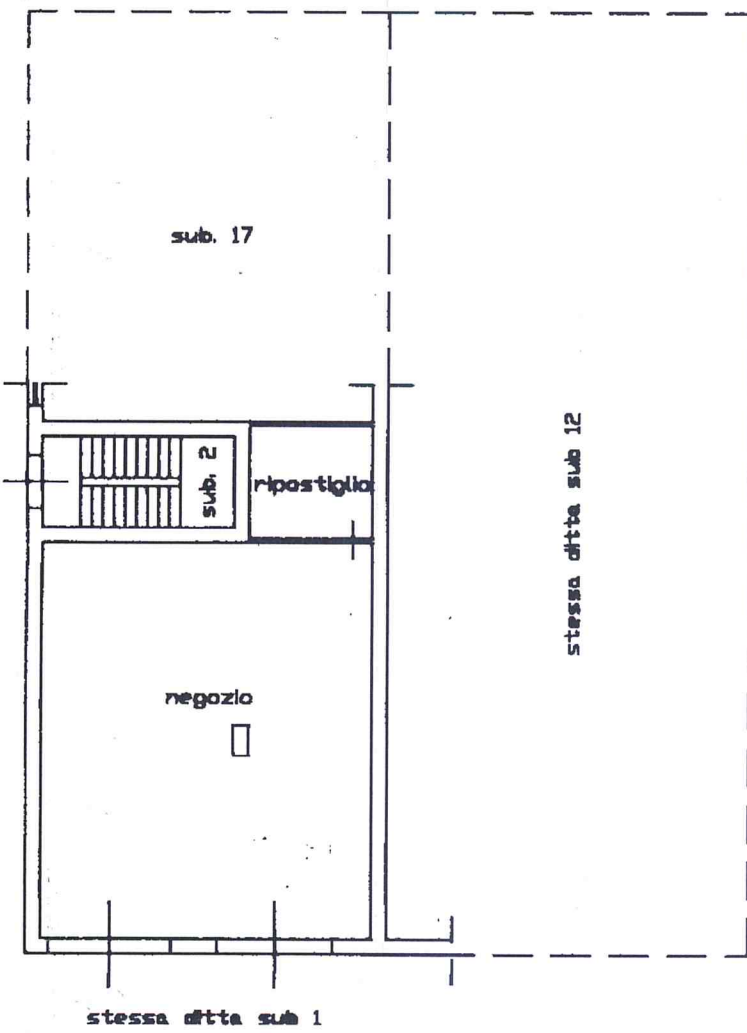
MOD. BN (CI)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di POLISTENA via LEDA "PRIMOGENITO" civ. 18

PIANO TERRA
H= 4.00

stessa ditta sub 1



stessa ditta sub 1

stessa ditta sub 12

sub. 17

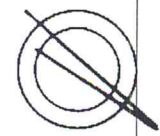
sub. 2

ripostiglio

negozio

stessa ditta sub 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Revis. Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2022 - Comune di POLISTENA(G791) - < Foglio 7 - Particella 21 - Subalterno 16 >

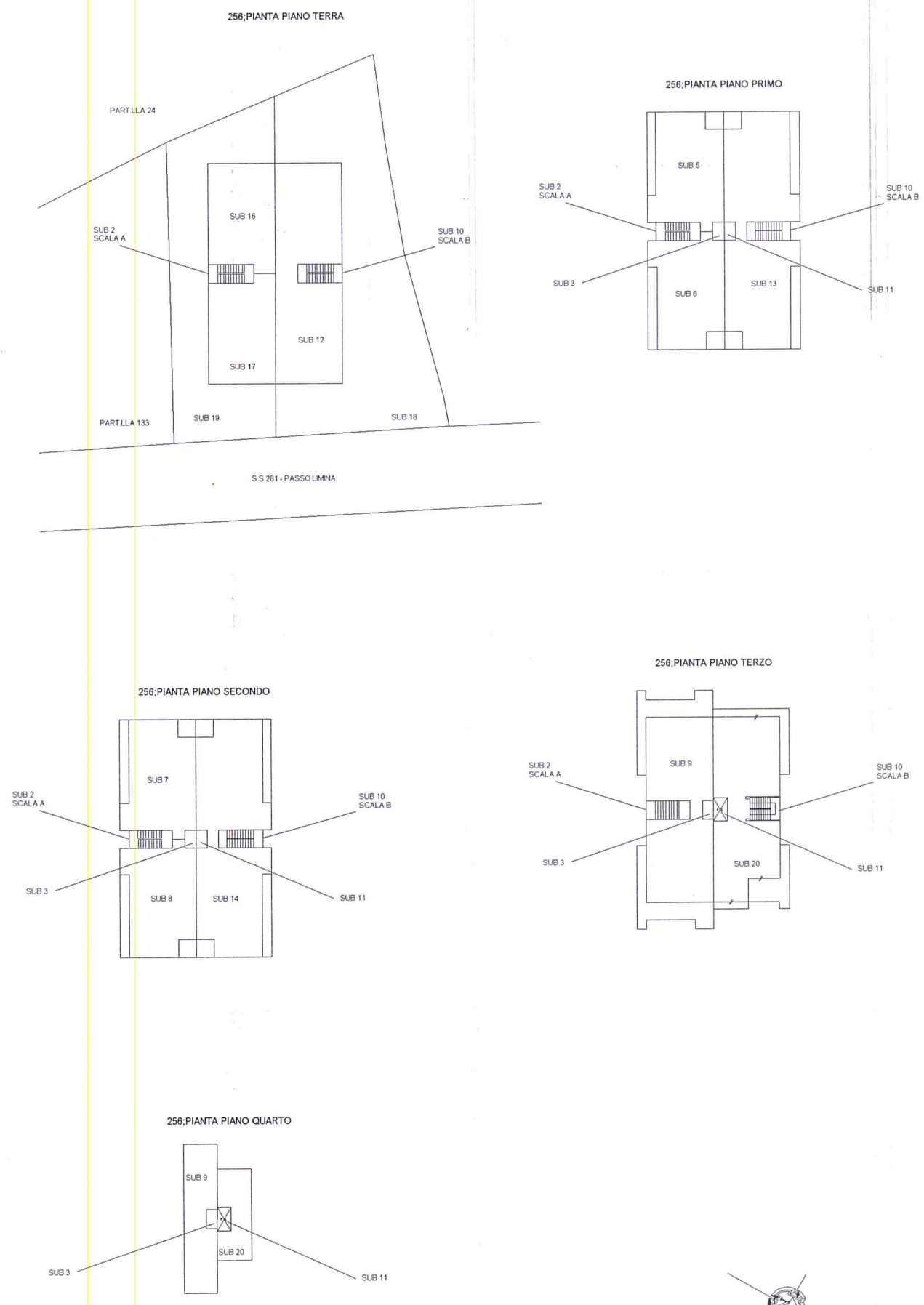
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 07/12/2001 - Data: 07/02/2022 - n. T80906 - Richiedente: SLNDNC62C22G288F
Totale schede catastali in situazione: 16 (di cui 27) al fondo stampato di: 11 (di cui 21) in situazione (210x297)
F. 7

Compilata dal GEOM. AMARO
(Titolo, cognome e nome)
MICHELE
della provincia di REGGIO CAL. n. 1958

RISERVATO ALL'UFFICIO

ELABORATO PIANIMETRICO Compilato da: Mandaglio Carmelo
 Iscritto all'albo: Geometri N. 02285
 Comune di Polistena Sezione: Foglio: 7 Particella: 21
 PRG 09/846 n. 31/08/2020 del
 Tipo Mappale n. del. Scala 1 : 500
 Dimostrazione grafica dei subalterni

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Reggio Calabria



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2021 - Comune di POLISTENA (G791) - Foglio 7 - Particella 21 >

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI **RELAZIONE DI PERIZIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA

CONTRO

LOTTO 008

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 008 - Villetta unifamiliare nel Comune di Polistena (RC), Contrada Monte,
riportata nel Catasto fabbricati del comune di Polistena, al foglio 9, particella 317:

- Sub 3 cat A/2, classe 3, Contrada Monte, p.T - 1, vani 9, Rendita catastale € 673,98 –
superficie m² 278
- Sub 2 cat C/6, classe 1, Contrada Monte, piano T., consistenza 28 mq, superficie catastale 68
mq, Rendita catastale € 46,27;

Quota di 2/9 della p.lla 234 – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99, R.A. €
3,35

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato a doppia elevazione, con struttura in cemento armato e tetto a solaio piano, con annessa dependance a semplice elevazione e distaccata dal fabbricato principale, nonché quota parte della stradina privata (p.lla 134) che ne serve l'accesso sito in contrada Monte, in agro di Polistena. L'intera superficie della p.lla 317 (compresa l'area di sedime dei fabbricati entrostanti) ammonta a 910 m².

La zona è caratterizzata dal contesto agricolo, dall'essere nella parte del territorio comunale di Polistena sita nelle vicinanze del centro abitato di Melicucco, dall'essere povera di servizi ed opere d'urbanizzazione, dall'essere isolata ma anche bene e direttamente collegata con i contesti urbani di riferimento.

Nello specifico va riferito che il fabbricato è posto in prossimità della strada di Contrada Monte, a 500 del suo incrocio con la Strada Provinciale n.37, nelle vicinanze dello svincolo di Melicucco sulla Strada di Grande Comunicazione che collega il basso Tirreno regino con il litorale Jonico.

La strada di C.da Monte ha una larghezza di circa 6 ml, presenta il fondo in bitumato e di buona percorribilità, è corredata di illuminazione pubblica e di cunette laterali ma è priva di marciapiedi.

Il bene oggetto di perizia è una villetta singola circondata da una corte recintata, all'interno della quale vi è una dependance, separata dal fabbricato principale.

Alla villa si accede percorrendo per circa 20,00 metri una strada privata, identificata con la particella 234, che a partire dalla strada pubblica lambisce l'intero confine nord-ovest della particella 317. Detto confine è segnato da una recinzione realizzata con un muretto in calcestruzzo sormontato da una fitta siepe. In

Zona giorno – è imperniata su un “open space” con finestre che aprono sulla facciata principale e con due distinti accessi – uno di servizio, direttamente dall’esterno sotto la tettoia e l’altro dall’atrio d’ingresso dal portone centrale. L’ambiente coniuga bene funzionalità e vivibilità, presenta finiture di pregio ed è corredato di termocamino e pur nell’unicità dell’ambiente si presenta articolato in un’area cucina soggiorno ed area salotto. Il pavimento è rivestito in onice, tranne una parte in piastrelle di cotto – interposta tra la cucina ed il termocamino – che segna il limiti di una superfetazione successiva alla costruzione originaria, con annessione all’interno della verandina antistante l’accesso di servizio. Nella parte interna, con aperture sul lato e sul retro del fabbricato, si rinvengono una camera, una cabina armadio ed una sala bagno.

Soggiorno/cucina - è un “open space” in un unico grande vano di forma rettangolare suddiviso in aree funzionali prive di delimitazione fisica. Il pavimento è in granito rosso, omogeneo a quello riscontrato nell’atrio che ne serve l’accesso,

Zona Notte – Dalla scala in legno, delimitata da balaustra a colonnine lignee, si accede al piano superiore, su uno spazio interno che disimpegna verso 4 camere ed una sala bagno.

Tutto il piano è pavimentato in parquet di listoni posti in opera a fuga diagonale.

La camera padronale è all’angolo di Sud-Est ed è corredata di servizio autonomo, con gradino di pendenza per gli scarichi e di accesso alla balconatura laterale. Sulla stessa balconatura apre anche la camera adiacente.

Le due camere site a Nord-Ovest sono corredate di porta-balcone che aprono su una veranda coperta da tettoia.

L’altezza dal piano di calpestio al soffitto è di cm 305.

Dependance – è in posizione distaccata dal corpo centrale della villa, a ridosso del limitrofo fabbricato edificato sul confine della p.lla 357.

Trattasi di un manufatto a semplice elevazione, con planimetria rettangolare, con struttura in muratura portante, copertura a tetto con falda inclinata e tamponatura in lamiera coibentata superiormente scanalata e verniciata simil cotto.

L'altezza interna varia dai 293 cm, misurati lungo la linea di gronda, ai 360 cm misurati lungo la linea di colmo.

L'accesso principale è servito dal lato corto prossimale alla villa attraverso uno spazio, chiuso su due lati e protetto da tettoia, nel quale si rinviene un forno in mattoni. Un ulteriore accesso è servito sulla parete lunga, in posizione distale rispetto a quello principale.

L'interno della struttura è caratterizzato da un ambiente unico comprendente diverse aree funzionali (cucina, soggiorno, salone) e corredato, sul lato opposto all'ingresso, di un caminetto centrale e di una sala bagno.

Il pavimento è rivestito con piastrelle quadrate disposte a rombo, le superfici murarie sono rifinite e tinteggiate bianche, il soffitto è corredato di travature in legno lamellare e perline in legno d'abete, l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia esterna alimentata a gas in bombola, gli infissi sono in alluminio preverniciato bianco con tamponatura in vetrocamera.

In corrispondenza del bagno, ma con accesso dall'esterno, si rinviene un vano a funzionalità versatile, corredato di due file verticali di vetromattoni apposti sulla parete terminale che ne garantiscono la luminosità.

Gli infissi della villa sono in PVC goffrato legno bianco, tamponatura in vetrocamera e protezione esterna con persiane in legno.

Le porte interne sono in legno massello di pregevole fattura.

Il riscaldamento degli ambienti della zona notte è alimentato da caldaia alimentata a pellet, posizionata in adiacenza alla parete laterale esterna del fabbricato.

Il riscaldamento del pian terreno è alimentato dal termocamino della zona giorno ed è corredato di radiatori in alluminio preverniciato bianco.

Complessivamente l'immobile si presenta funzionale e ben rifinito, tutti i bani sono provvisti di aperture dimensionate per assicurarne ottimali condizioni di areazione e luminosità, gli spazi esterni (balconi e verande) conferiscono al fabbricato aggiuntiva comodità funzionale.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici – planimetria di fatto redatta su rilievi catastali e diretti.

Identificazione catastale.

Dati identificativi: Comune di POLISTENA (G791) (RC)

Foglio 9 Particella 317 Subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA MONTE Piano T - 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 673,98, Categoria A/2^o, Classe 3, Consistenza 9 vani

Dati di superficie: Totale: 278 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di POLISTENA (G791) (RC) Foglio 9 Particella 317

Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

1.  Diritto di:
Proprietà 1000/1000

Dati identificativi: Comune di POLISTENA (G791) (RC)

Foglio 9 Particella 317 Subalterno 2

Indirizzo: CONTRADA MONTE Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 46,27, Categoria C/6^o, Classe 1, Consistenza 28 m²

Dati di superficie: Totale: 68 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di POLISTENA (G791) (RC) Foglio 9 Particella 317

Intestazione attuale dell'immobile n. 12 - totale righe intestati: 1

 Diritto di:
Proprietà 1000/1000

Provenienza.

il terreno su cui è stato costruito il bene è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita rogato dal [REDACTED] in data 01/09/1988, trascritto il 12/09/1988 al numero 9919 di R.P.

Particolarità

La zona non è servita dalla rete urbana di deflusso fognario e lo smaltimento dei reflui viene effettuato mediante "fossa biologica"

Impiantistica

L'impiantistica, sia della villa che della dependance, sono di concezione moderna e di recente realizzazione ma non è supportata dai relativi certificati di conformità

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione, in atto l'immobile è abitato dall'esecutata.

Diritti da vendere

L'intera proprietà delle p.lla 317 sub 2 e sub 3, nonché la quota di 2/9 della p.lla 234 (identificante la strada privata che ne serve l'accesso)

VALORI

Data la particolare condizione urbanistica in cui versa il fabbricato, considerata la limitata superficie sottesa allo stesso e valutate le caratteristiche urbanistiche generali del contesto, si ritiene corretto procedere ad una doppia valutazione del cespite.

- Determinazione del Valore di Mercato qualora l'immobile fosse nelle condizioni (piena legittimità urbanistica) per essere sottoposto ad una libera contrattazione di compravendita;
- Determinazione del Valore d'Uso ventennale

VALORE DI MERCATO - SENZA CONSIDERARE L'ABUSIVITÀ

Il più probabile valore di mercato che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

LOTTO 008 - Villetta unifamiliare nel Comune di Polistena (RC), Contrada Monte, riportata nel Catasto fabbricati del comune di Polistena, al foglio 9, particella 317:

- Sub 3 cat A/2, classe 3, Contrada Monte, p.T - 1, vani 9, Rendita catastale € 673,98 –superficie m² 278
- Sub 2 cat C/6, classe 1, Contrada Monte, piano T., consistenza 28 mq, superficie catastale 68 mq, Rendita catastale € 46,27;
Quota di 2/9 della p.lla 234 – Agrumeto di 2^a classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99, R.A. € 3,35

Valutazione commisurata alla superficie catastale di 278 m² del fabbricato principale ma da intendersi comprensiva di tutti i beni costituenti il lotto e le relative pertinenze.

$$m^2 278 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = 347.500,00 \text{ €}$$

Abbattimento del 15% per tener conto delle irregolarità catastali (adeguamento delle planimetrie) degli oneri, degli oneri e degli incomodi per la messa a norma degli impianti e per la mancanza di garanzia per eventuali vizi occulti.

$$347.500,00 \text{ €} \times 0,85 = 295.375,00 \text{ €}$$

$$= 295.375,00 \text{ €}$$

VALORE D'USO

Premesso che, nel caso specifico di un immobile completamente abusivo “ le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si

estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Pertanto l'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo deve essere calcolato come "Valore d'Uso", certamente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare dal punto di vista urbanistico, così come determinato nel punto precedente.

Peraltro, va precisato che l'immobile oggetto di causa, come già riferito nel paragrafo "urbanistica", è considerato insanabile ma allo stesso tempo a tutt'oggi non è gravato da Decreto di Demolizione.

Poiché nel contesto di specie l'abusivismo è molto diffuso, si presume che l'Ente preposto non possa ragionevolmente procedere abbattendo tutto in tempi brevi, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso". In buona sostanza, da quanto rilevabile dalla situazione di fatto generale, si valuta che il rischio di demolizione sia remoto e, quand'anche la stessa fosse disposta, vi sarebbe comunque da prevedere un consistente lasso di tempo nel quale il bene potrà essere utilizzato, prima che la demolizione venga effettivamente eseguita. In quest'ottica, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, si può immaginare una stima del bene con ammontare corrispondente al suo Valore d'Uso per un ventennio.

Come parametro base per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto procedere mediante l'accumulazione all'attualità, ad un opportuno saggio d'interesse, dei redditi netti futuri che l'immobile è potenzialmente in grado di produrre nei successivi venti anni.

La formula adoperata per calcolare il ventennale valore d'uso di una struttura, è:

$$V_0 = a \times (q^n - 1/r - q^n)$$

- Dove:
- V_0 = Valore del bene all'inizio del periodo di riferimento
 - a = annualità prodotta = reddito netto annuo = 7.200,00
 - q = montante unitario = 1,01
 - n = n° annualità di calcolo = 20
 - r = saggio di capitalizzazione = 1%

Utilizzando come base di calcolo il reddito netto medio annuo, stimabile in € 7.200,00, corrispondenti ad una redditività mensile di a € 600,00

Inserendo i valori specifici – per come sopra riportati - nella formula generale $V_0 = a \times (q^n - 1/r - q^n) = € 129.931,20$

Prezzo Base d'Asta – in base al valore d'uso ventennale = 129.931,20 €

NOTA BENE-

Il valore del bene per come sopra determinato include il rischio per eventuale demolizione in un lasso di tempo inferiore al ventennio, l'opportunità ed i costi di eventuali sopravvenienze, anche di carattere legislativo, che consentano la sanatoria dell'abuso e ne evitino la demolizione.

FOTO n. 1 Inquadramento territoriale

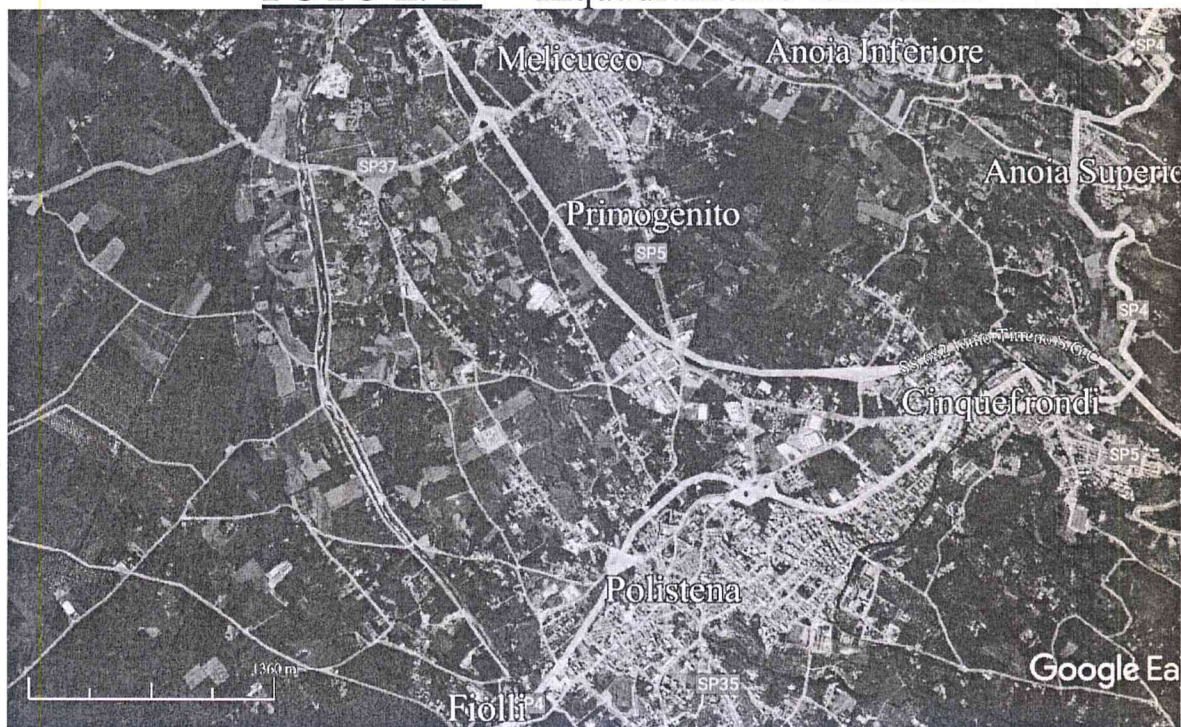


FOTO n. 2 Stralcio di mappa

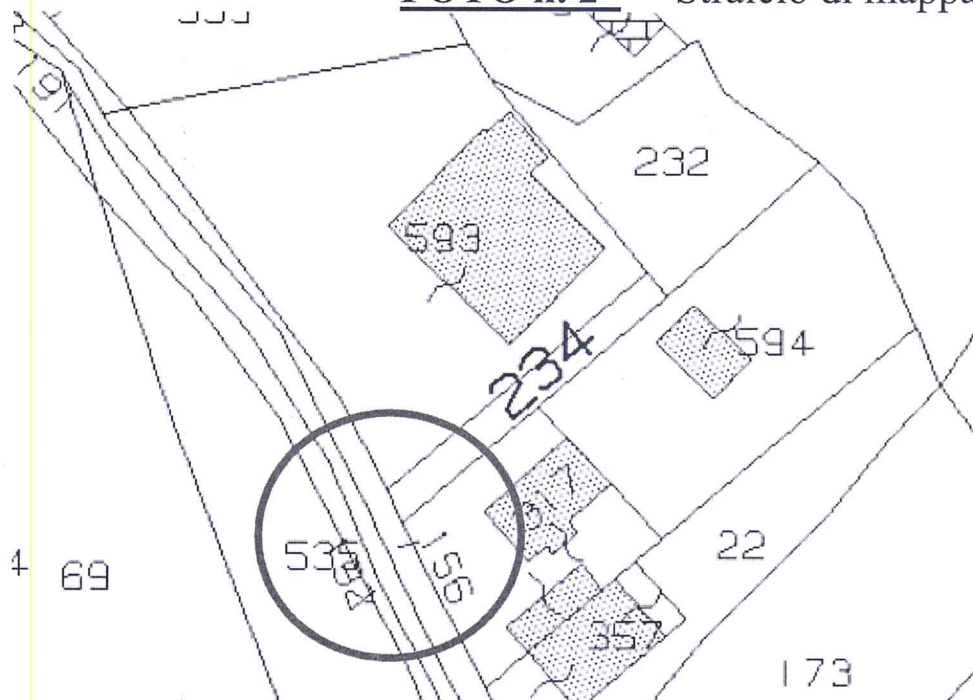


FOTO n. 3 Foto aerea del contesto – particolare del cespite

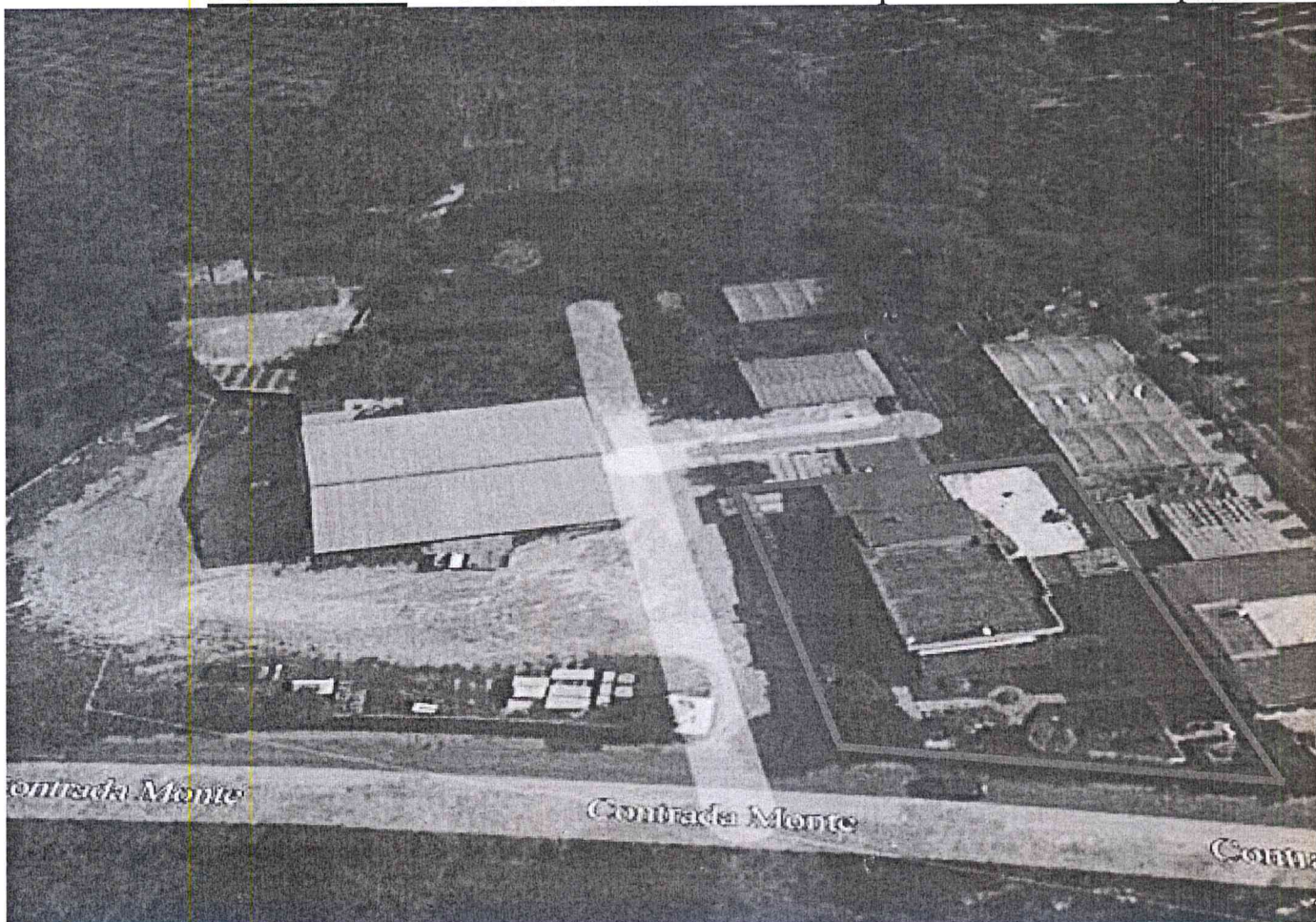


FOTO n. 4 - La villa vista dall'esterno



FOTO n. 5 Il cancelletto che serve l'ingresso principale

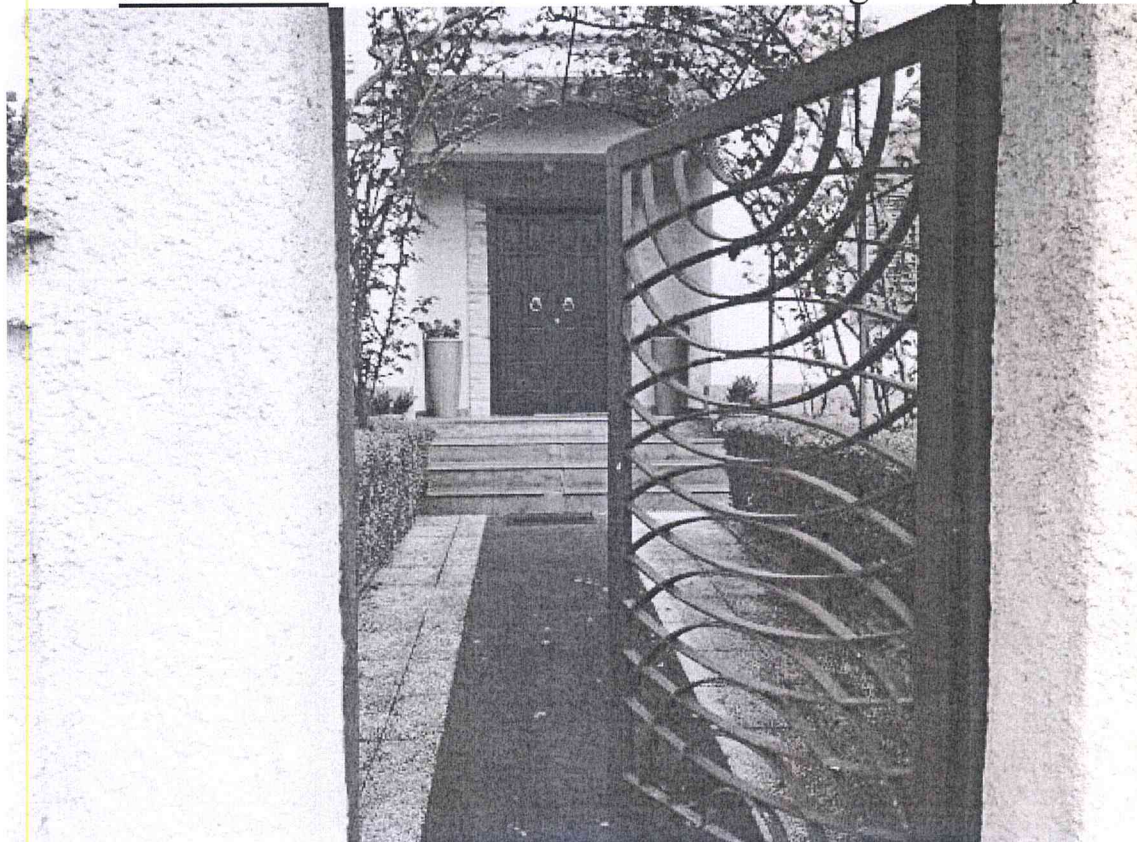


FOTO n. 6 Il pavimento in cotto tra cucina e termocamira



FOTO n. 7 Interni al pian terreno



FOTO n. 8 Interni al pian terreno



FOTO n. 9 Bagno nel sottoscala

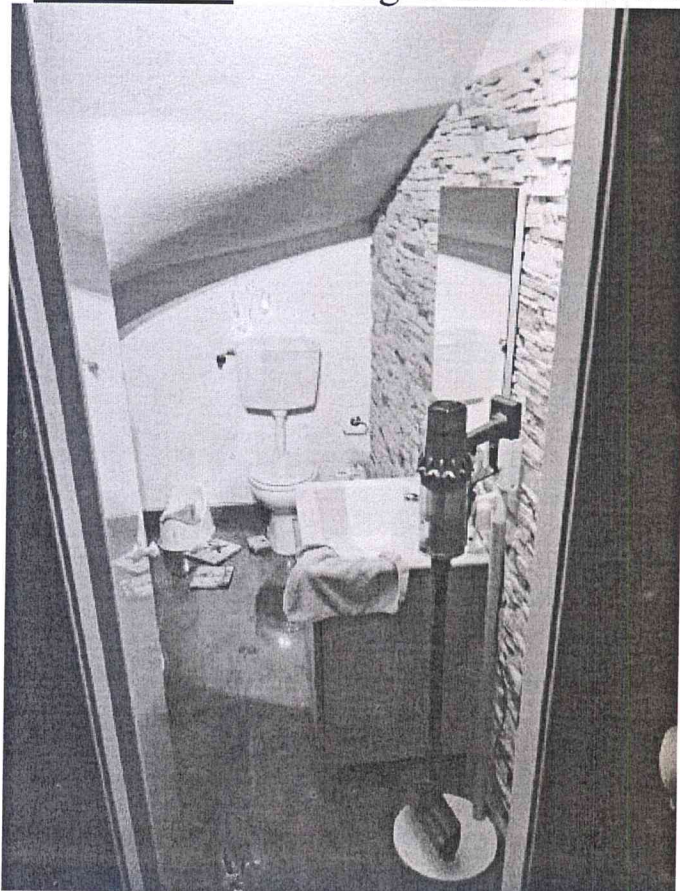


FOTO n. 10 Sala bagno al pian terreno

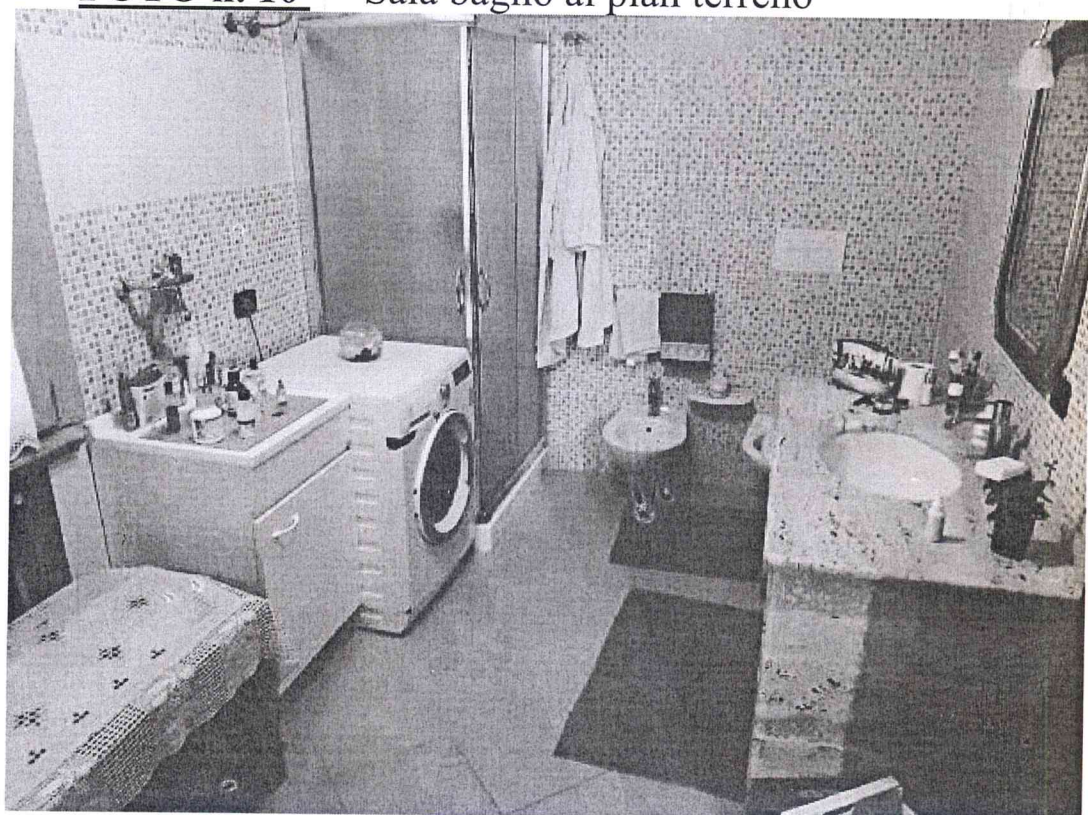


FOTO n. 11 Scale di accesso al primo piano



FOTO n. 12 Interni al primo piano

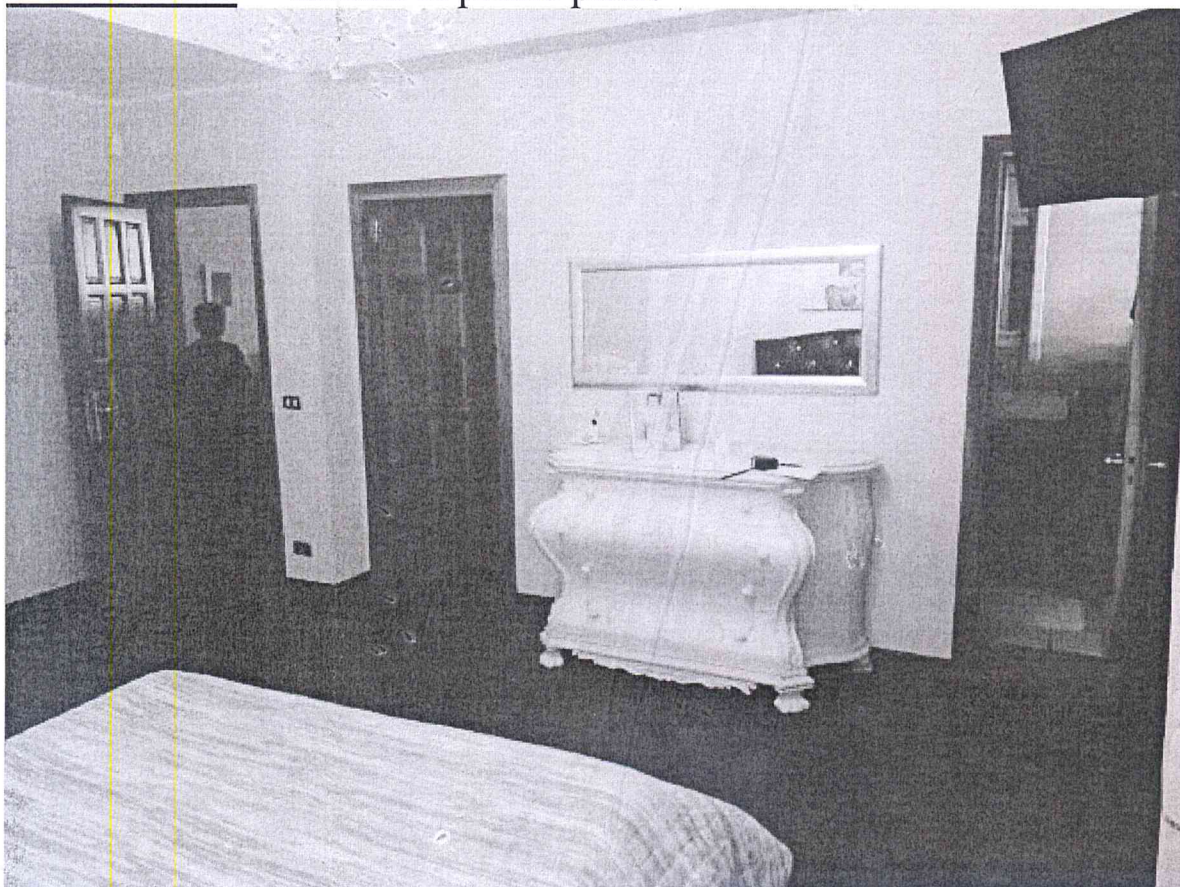


FOTO n. 13 Interni al primo piano**FOTO n. 14** Bagno al primo piano con accesso dalla camera

FOTO n. 15 Bagno al primo piano con accesso dal disimpegno



FOTO n. 16 Terrazzo al primo piano

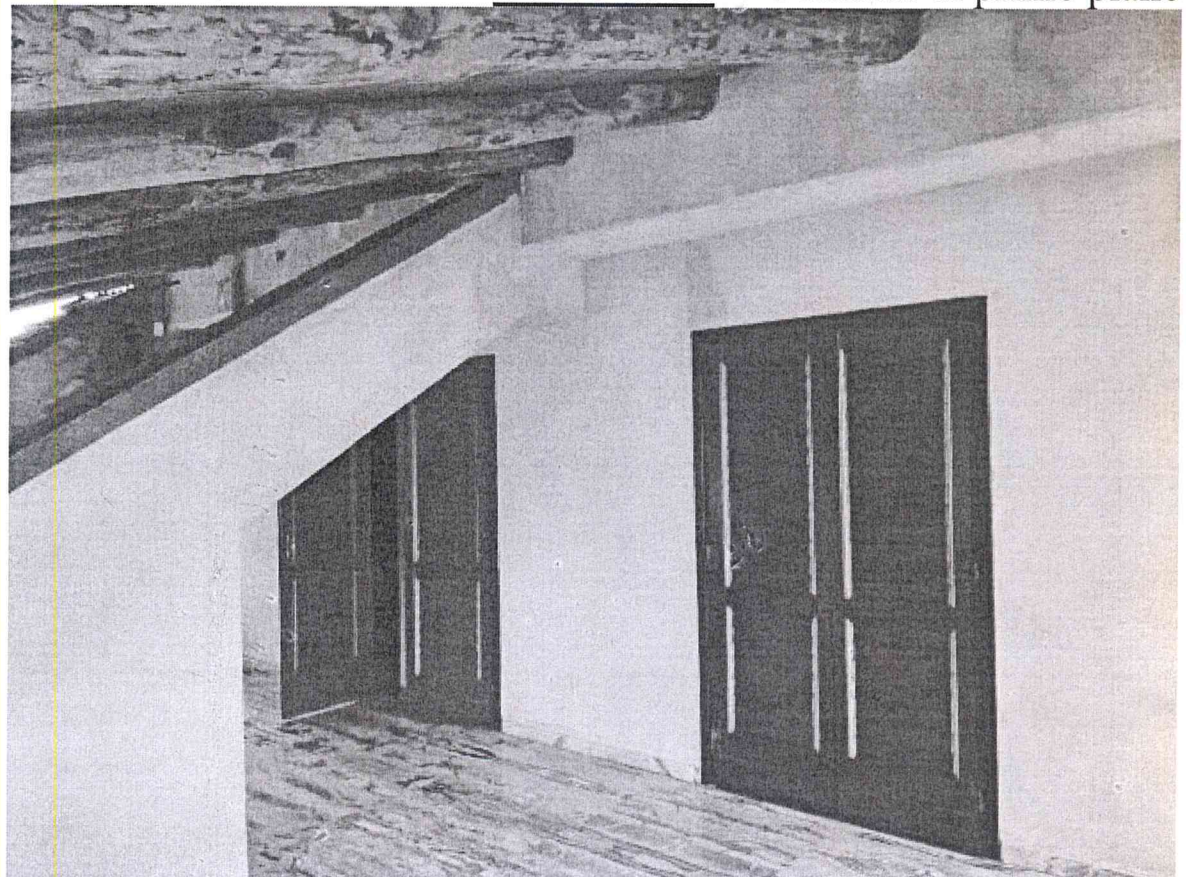


FOTO n. 17 Esterni della dependance edificata nella corte



FOTO n. 18 Esterni della dependance edificata nella corte



FOTO n. 19 Interni della dependance edificata nella corte



FOTO n. 20 Interno della dependance edificata nella corte

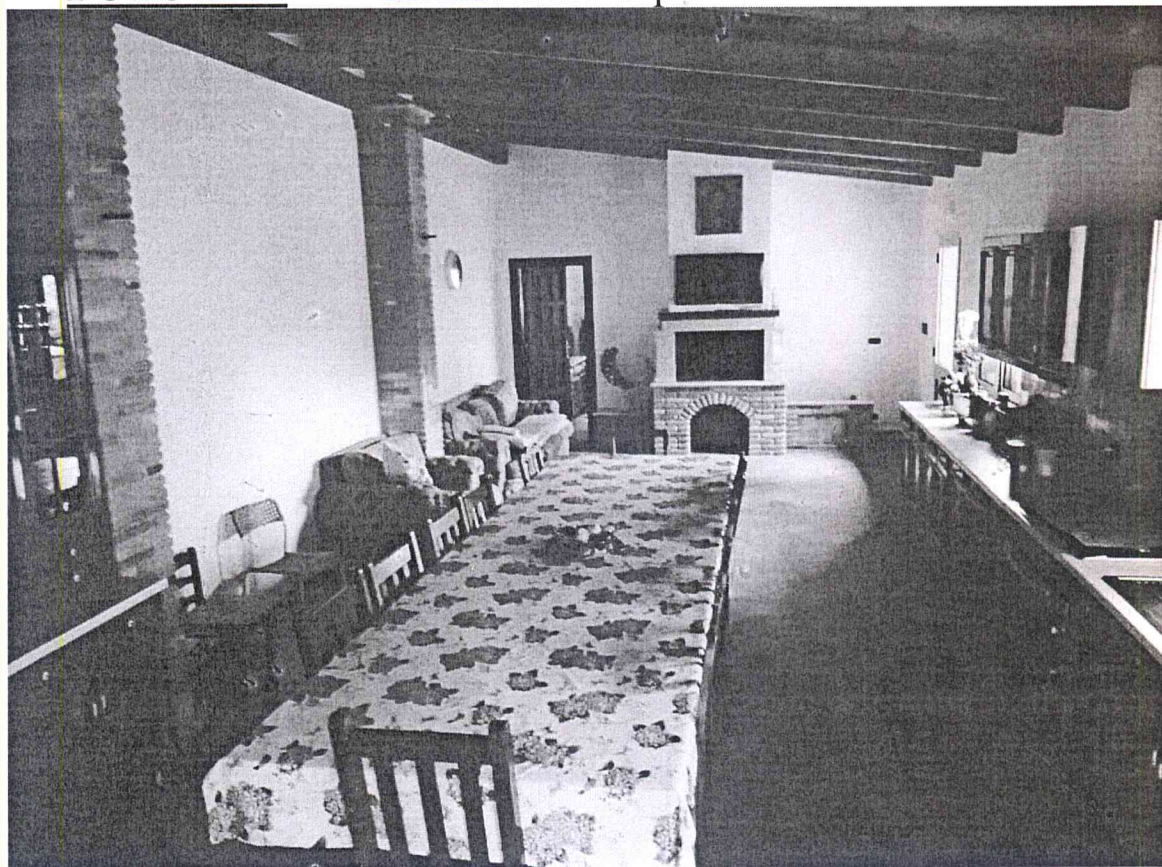


Foto: M. Rossi - Archivio Fotografico della Soprintendenza per i Beni Culturali della Regione Toscana - Firenze

FOTO n. 21 Bagno della dependance edificata nella corte



FOTO n. 22 Particolari dell'ingresso di servizio



MODULARIO
P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1990, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLISTENA Via G.da MONTE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

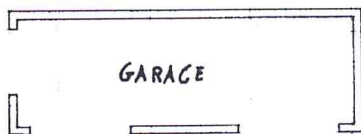
COMUNE DI POLISTENA, FOGLIO 9, PARTICELLA 317 SUB 2

PIANO TERRA

H: 4,00

prop. Politano

Stessa Ditta



GARAGE

Stessa Ditta

Stessa Ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1 : 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA MICHELE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
AMARO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di REGGIO CALABRIA

DATA 20/11/1990

Firma: [Signature]



DATA

PROT. N°

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2022 - Comune di POLISTENA(G791) - < Foglio 9 - Particella 317 - Subalterno 2 >

Ultima planimetria in atti

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
F. - rig. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 659)

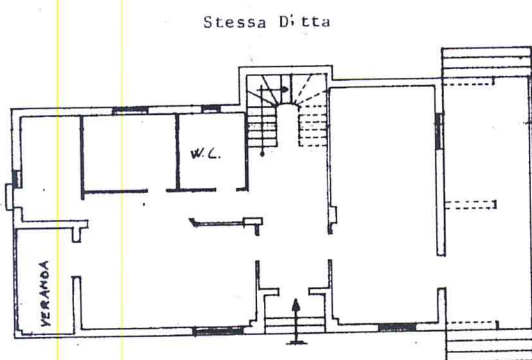
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLISTENA Via C/da MONTE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

COMUNE DI POLISTENA, FOLGIO 9, PARTICELLA 317, SUB 3

Stessa Ditta

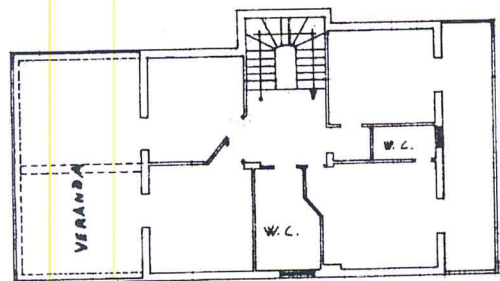


Stessa Ditta

PIANO TERRA

H : 3,00

Stessa Ditta



PRIMO PIANO

H : 3,00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1 : 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA MICHELE AMARO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di REGGIO CALABRIA

DATA 20/11/1990

Firma: [Signature]

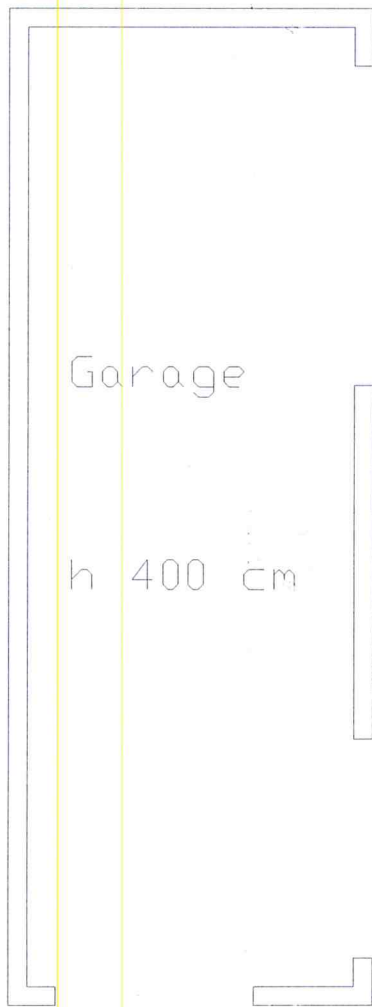


Ultima planimetria in atti

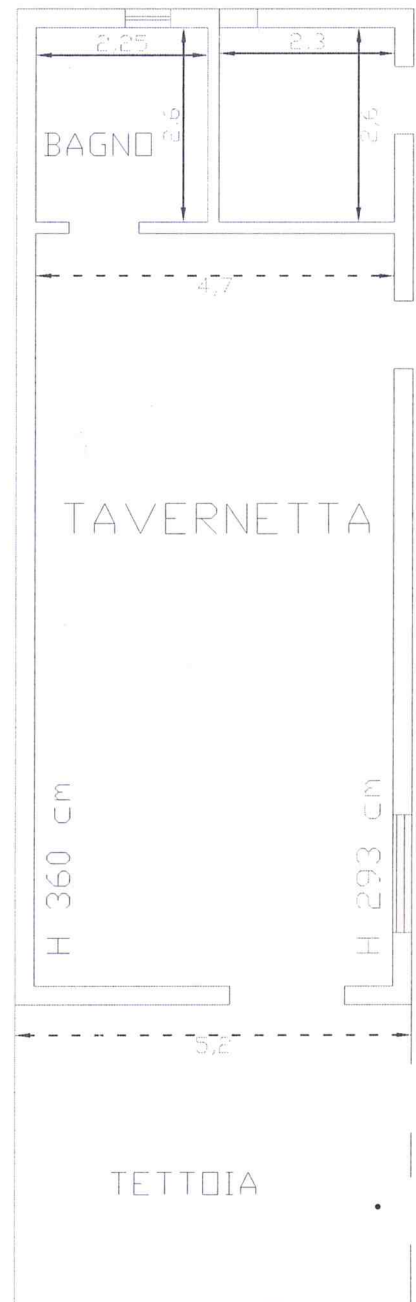
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2022 - Comune di POLISTENA(G791) - < Foglio 9 - Particella 317 - Subalerno 3 >

PLANIMETRIA INDICATIVA - POLISTENA F. 9 p.la 317 sub 2

CATASTALE

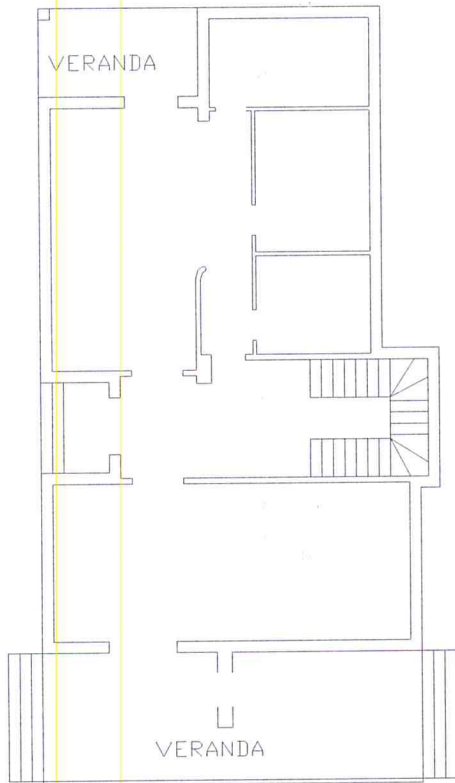


STATO DI FATTO

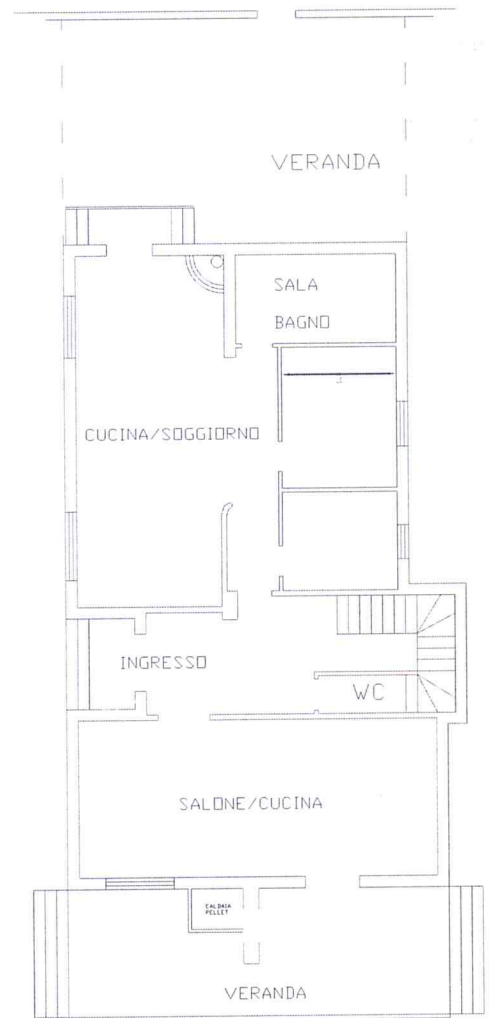


PLANIMETRIA INDICATIVA -
POLISTENA F. 9 p.la 317 sub 3
PIANO TERRA

CATASTALE

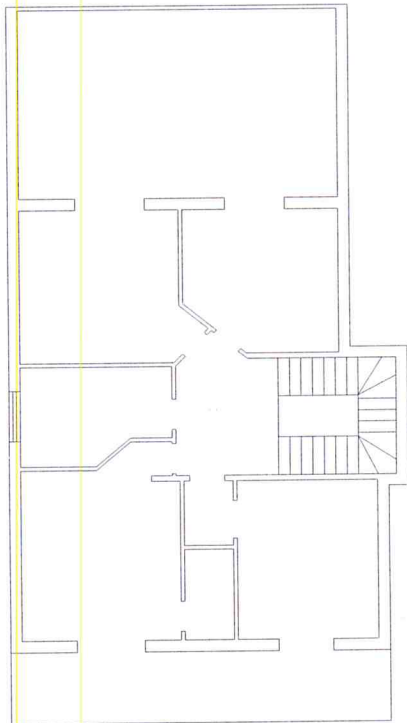


STATO DI FATTO

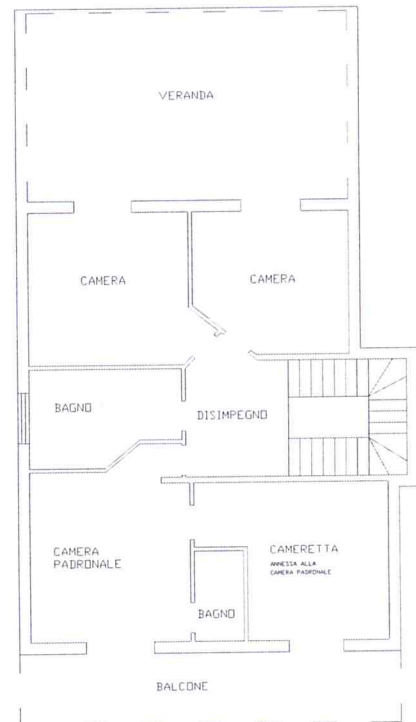


PLANIMETRIA INDICATIVA -
POLISTENA F. 9 p.la 317 sub 3
PRIMO PIANO

CATASTALE

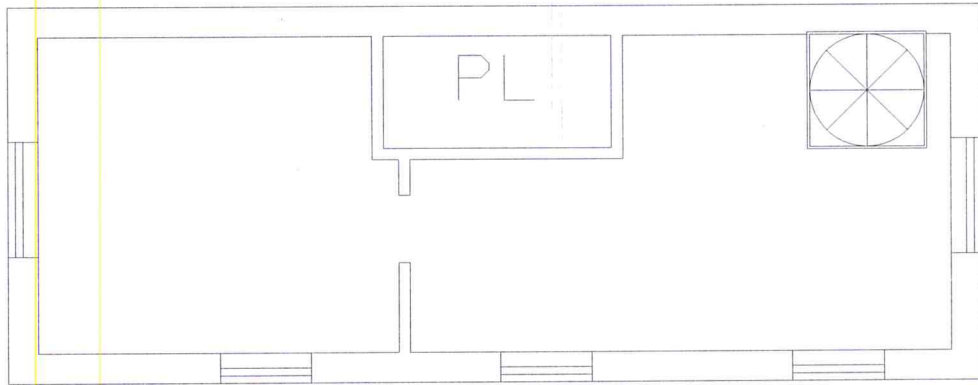


STATO DI FATTO

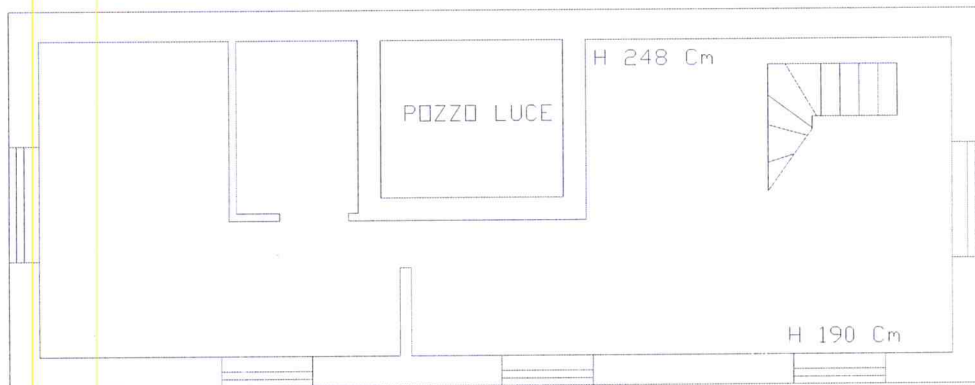


PLANIMETRIA INDICATIVA -
POLISTENA F. 7 p.lla 21 sub 9
PIANO 4°

CATASTALE



STATO DI FATTO



Dott. agr. Domenico SOLANO
Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
e-mail solano.d@libero.it
Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 009

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI – FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 009 – Fabbricato in Polistena (RC), Contrada Monte, a
piano terra, riportato nel Catasto fabbricati del comune di Polistena, al
foglio 9, particelle:

➤ 594, Cat. C/2, classe 1, consistenza 90 m², p. T, superficie catastale 244 m², Rendita
catastale € 111,56;

Quota di 2/9 della p.lla 234 – Agrumeto di 2^a classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99,

R.A. € 3,35

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato a semplice elevazione, con struttura in mutatura portante e tetto a falde inclinate in lamiera grecata supportata da capriate metalliche, sito in contrada Monte, in agro di Polistena. L'intera superficie della p.lla 594 (compresa l'area di sedime dei fabbricati entrostanti) ammonta a 1.610 m².

La zona è caratterizzata dal contesto agricolo, dall'essere nella parte del territorio comunale di Polistena sita nelle vicinanze del centro abitato di Melicucco, dall'essere povera di servizi ed opere d'urbanizzazione, dall'essere isolata ma anche bene e direttamente collegata con i contesti urbani di riferimento.

Nello specifico va riferito che il fabbricato è posto in prossimità della strada di Contrada Monte, a 500 del suo incrocio con la Strada Provinciale n.37, nelle vicinanze dello svincolo di Melicucco sulla Strada di Grande Comunicazione che collega il basso Tirreno regino con il litorale Jonico.

La strada di C.da Monte ha una larghezza di circa 6 ml, presenta il fondo in bitumato e di buona percorribilità, è corredata di illuminazione pubblica e di cunette laterali ma è priva di marciapiedi.

Nello specifico, il cespite oggetto del presente lotto, è un terreno con entrostante un fabbricato a semplice elevazione, altri manufatti disposti perimetralmente alla recinzione, una serra tunnel sita in posizione centrale, nonché la quota parte della stradina privata che ne serve l'accesso.

I manufatti a ridosso dell'angolo a Nord del terreno consistono in piccoli box – in blocchi di calcestruzzo, rete metallica e copertura in lamiere ondulate - per l'allegamento di animali da cortile.

A ridosso del lato Sud-Ovest del terreno, in prossimità dell'accesso, in adiacenza al muro di confine con la villa di cui al precedente lotto 008, si rinviene una tettoia in lamiera ondulata a protezione di legnaia esterna. Proseguendo nella parte interna dello stesso lato si rinviene una tettoia, in lamiera coibentata supportata da struttura realizzata in pali di castagno, posta a protezione di uno spazio adibito a "cucina esterna", corredato di pavimentazione in battuto di calcestruzzo lisciato, impianto elettrico, impianto idrico, piano cottura alimentato a gas, cucina a legna, barbecue lavello in graniglia e piano di lavoro rivestito in piastrelle. L'ambiente si presenta delimitato su due lati da muri, rifiniti di intonaco ma privi di pitturazione, che segnano una delimitazione fisica con la limitrofa legnaia e con la villa adiacente. Sul muro di confine con la villa si rileva un parziale rivestimento in piastrelle ed una porta in ferro ad unico battente che consente il passaggio tra le due unità immobiliari. Gli altri due lati sono completamente liberi.

Nella parte centrale del terreno, nella parte più interna rispetto al fabbricato, si rinviene una serra tunnel occupante una superficie di circa 100 m², con struttura metallica modulare a distanza di 2,5m, larga circa 8 m e complessivamente lunga circa 12,5 m.

Il fabbricato è a semplice elevazione con struttura in muratura autoportante sormontata da trave di coronamento su cui sono ancorate le capriate metalliche del tetto, supportanti tamponatura in lamiera coibentata.

L'interno della fabbricato è diviso in due porzioni, una - non rifinita - adibita a deposito e rimessa e l'altra rifinita ed adibita ad uffici.

La parte adibita ad uffici presenta il soffitto ribassato, il pavimento piastrellato e le superfici murarie intonacate, rifinite e tinteggiate. La divisione

interna suddivide lo spazio in tre vani ed un servizio igienico, piastrellato e rifinito. Gli ambienti sono corredati di finestrate - in alluminio preverniciato bianco - atte a garantire ottimali condizioni di luminosità ed areazione. Le porte interne sono in legno di fattura ordinaria.

La parte non rifinita si presenta l'interno senza tramezzature divisorie, il pavimento è in battuto di calcestruzzo e le superfici murarie sono ancora grezze, in parte prive del primo strato di intonaco rustico. Il soffitto evidenzia le capriate metalliche che sostengono il tetto. L'accesso è servito da una porta carrabile in ferro a due battenti. Nella parete contrapposta all'ingresso, si rileva la presenza di una finestrata corredata di grata di protezione esterna.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici – planimetria di fatto redatta su rilievi catastali e diretti.

Identificazione catastale.

Dati identificativi: Comune di **POLISTENA (G791) (RC)**
Foglio **9** Particella **594**

Indirizzo: **CONTRADA MONTE Piano T**

Dati di classamento: Rendita: **Euro 111,56**, Categoria **C/2^h**, Classe **1**, Consistenza **90 m²**

Dati di superficie: Totale: **244 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **POLISTENA (G791) (RC)** Foglio **9** Particella **594**

Intestazione attuale dell'immobile n. 13 - totale righe intestati: **1**

Proprietà **1/1**

Diritto di:

Al catasto terreni la superficie su cui insiste il fabbricato e la corte ad esso pertinente misurano m² **1.610**

Quota di 2/9 della p.lla 234 – Agrumeto di 2^a classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99,
R.A. € 3,35

Ubicazione e confini.

L'immobile è sito in C.da Monte in agro di Polistena e nel suo giro confina con con stradina privata identificata con la p.lla 234, nonché con le p.lle 317, 22, 232 e 6 dello stesso foglio 9.

Urbanistica.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polistena risulta che il bene di cui al presente lotto è stato realizzato senza alcuna autorizzazione e pertanto è da considerarsi completamente abusivo.

Nella nota di risposta alla richiesta di sapere se il fabbricato sia o meno sanabile ed i relativi costi, il Comune riferisce di non avere gli elementi conoscitivi necessari per pronunciarsi ne sulla sanabilità ne sugli eventuali costi della stessa.

In considerazione dell'entità superficie sottesa al fabbricato (m² 1.610), della destinazione produttiva e del contesto urbanistico – zona agricola – in cui si trova, attesa la mancata pronuncia dell'Ente preposto e la necessità di definire una prospettazione sul futuro del cespite, per le successive determinazioni si considererà l'assenza di Decreto di Demolizione e la sanabilità del bene.

Provenienza.

All'esecutata i beni pervennero per acquisto fattone da SORACE Luciano nato a Polistena il 25.05.1960 – Atto per notar Domenico SCORDAMAGLIA del 01.09.1988, trascritto il 12.09.1988 ai nn 14.349/9.919;

Particolarità

La zona non è servita dalla rete urbana di deflusso fognario e lo smaltimento dei reflui viene effettuato mediante "fossa biologica"

Diritti da vendere

L'intera proprietà delle p.lle 317 sub 2 e sub 3, nonché la quota di 2/9 della p.lla 234 (identificante la strada privata che ne serve l'accesso)

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione l'immobile è in possesso dell'esecutata

Valori

LOTTO 009 – Fabbricato in Polistena (RC), Contrada Monte, a piano terra, riportato nel Catasto fabbricati del comune di Polistena, al foglio 9, particelle:

➤ 594, Cat. C/2, classe 1, consistenza 90 m², p. T, superficie catastale 244 m²,

Rendita catastale € 111,56;

Quota di 2/9 della p.lla 234 – Agrumeto di 2^a classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99,

R.A. € 3,35

mq 244 x 350,00 €/mq = € 85.400,00

Abbattimento del 20% per tener conto degli incomodi e delle spese connesse alla condizione di abuso– ivi compreso il rischio per la possibile non sanabilità degli stessi;

Abbattimento del 5% - per tener conto degli incomodi e delle spese connesse alla messa a norma degli impianti nonché alla mancanza di garanzie per l'assenza di vizi occulti ed alla minore appetibilità commerciale dei beni venduti in esecuzione forzosa.

€ 85.400,00 x 0,75 = € 64.050,00

Prezzo Base d'Asta € 64.050,00

FOTO n. 1 Inquadramento territoriale

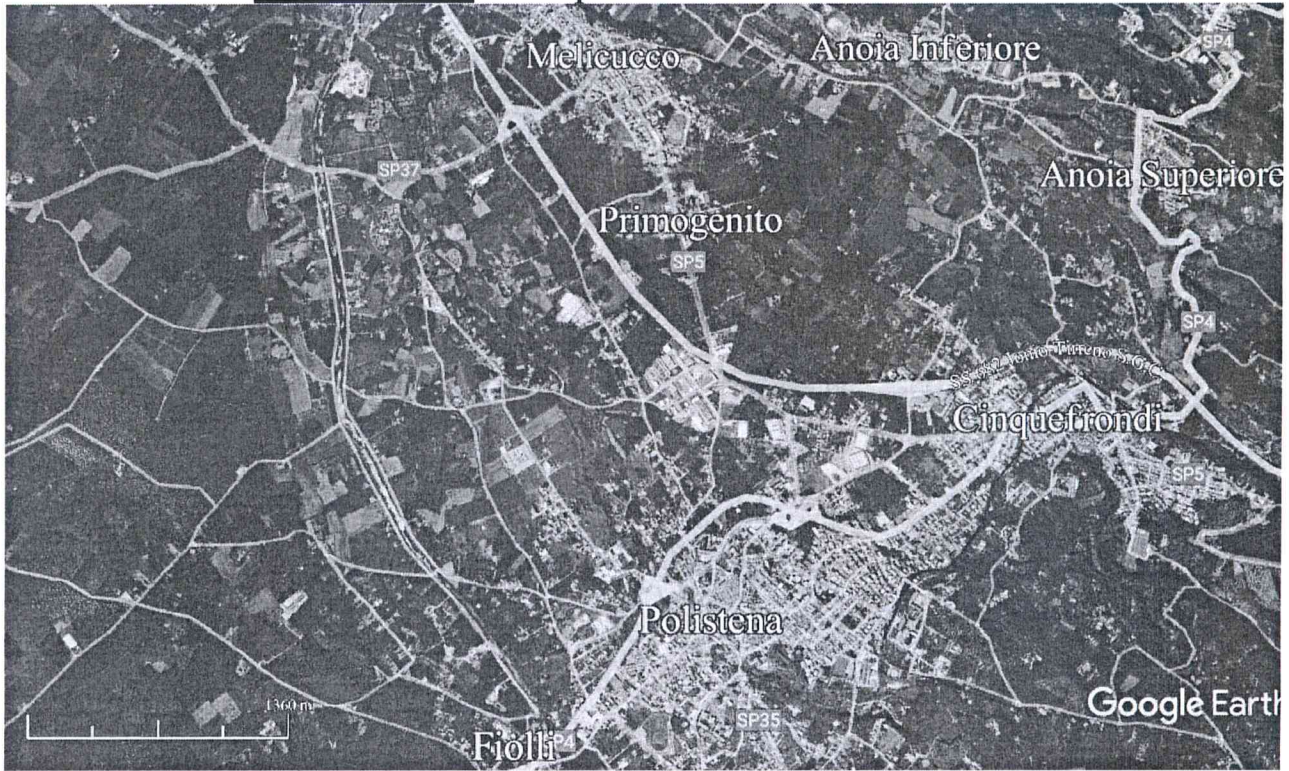


FOTO n. 2 Stralcio di mappa



FOTO n. 3 Foto aerea del contesto – particolare del cespite

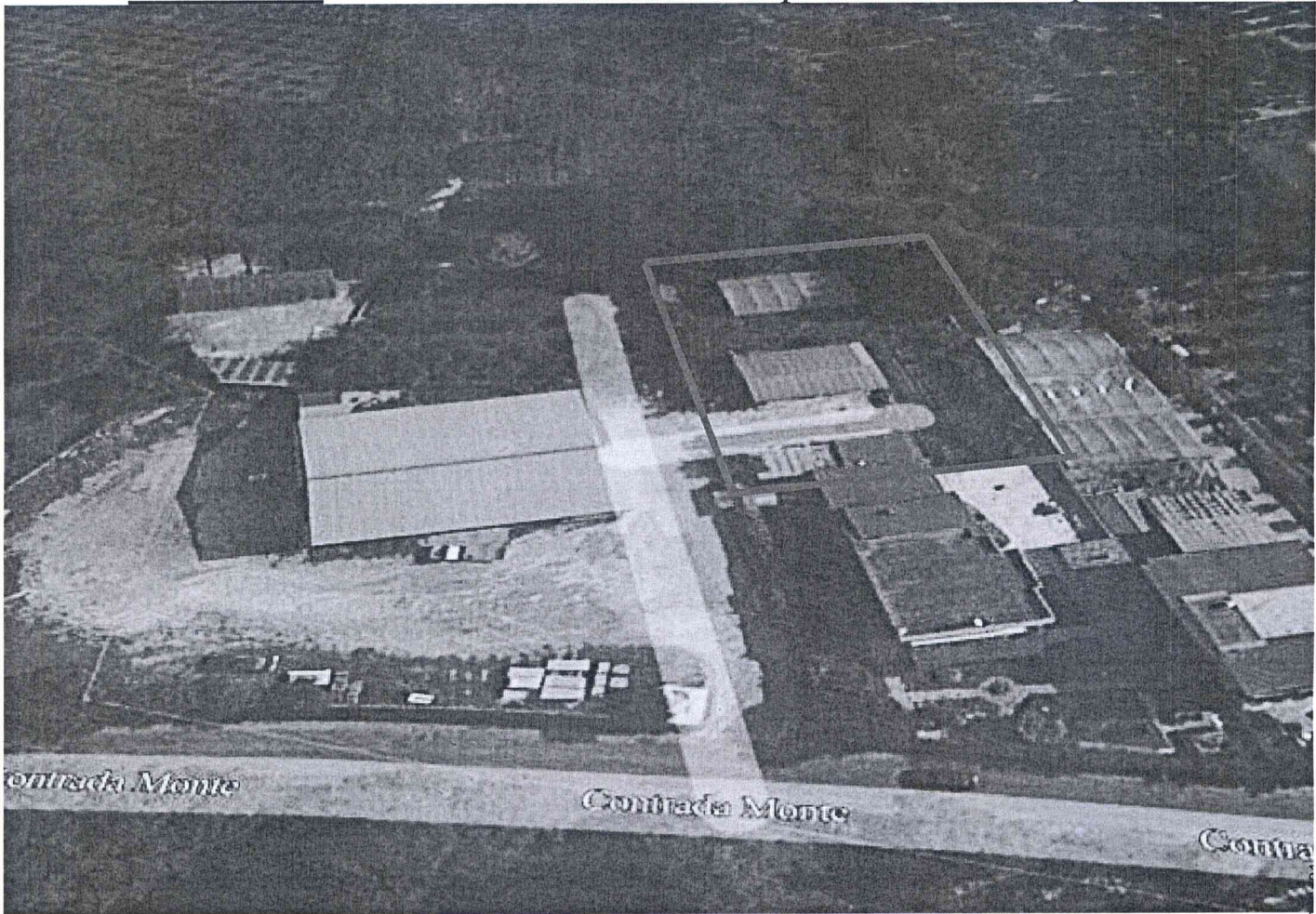


FOTO n. 4 – L'immobile visto nel suo insieme



Foto: P. COLOMBO, A. DOMENICO, F. FERRI, R. MARIANI, G. PIERA, C. TRAIPIATA, S. VITTI, S. ZAPPALÀ

FOTO n. 11 Particolare del tetto nella zona deposito



FOTO n. 12 Interno della zona deposito

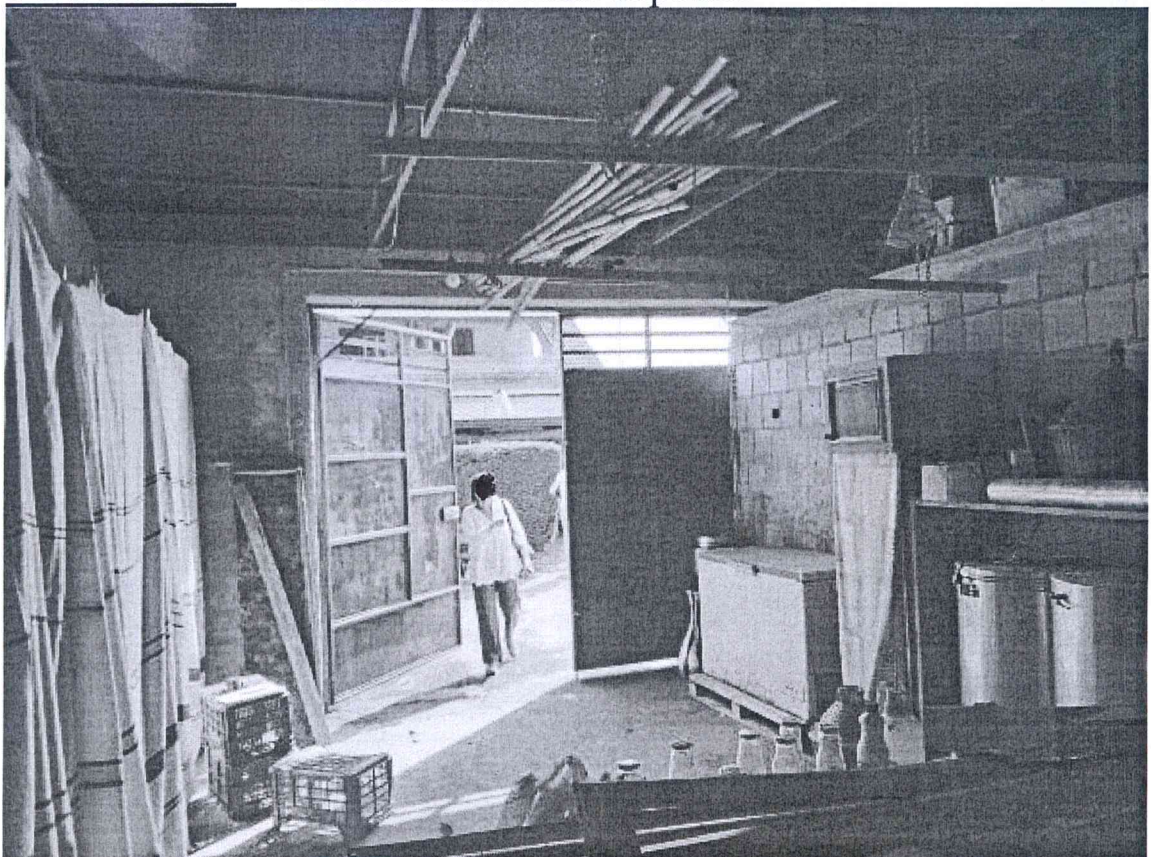
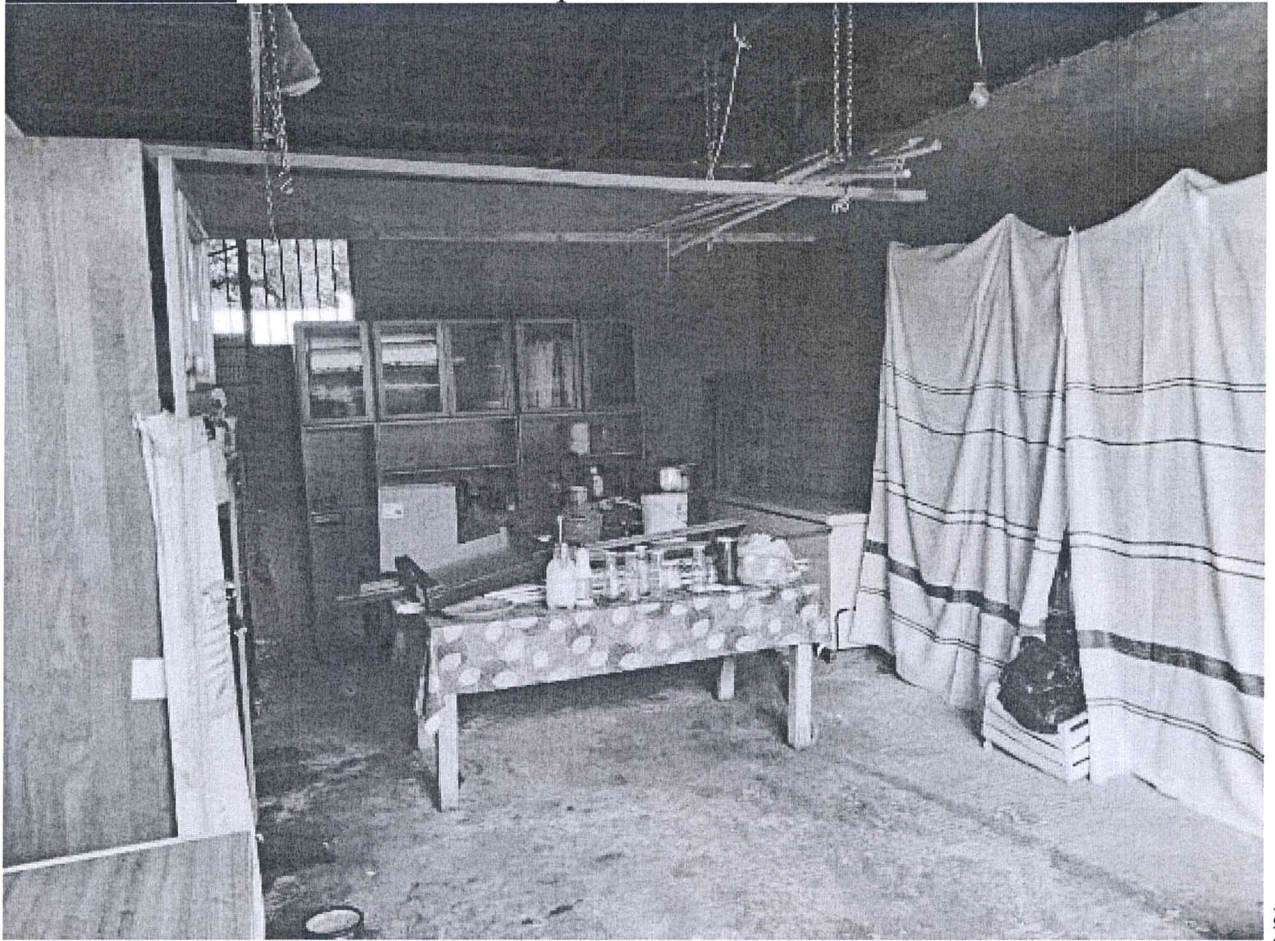


FOTO n. 13 Interno zona deposito



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0209037 del 14/07/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pollistena
Contrada Villa civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: 9
Foglio: 9
Particella: 594
Subalterno:

Compilata da:
Mandaglio Carmelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 2285

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

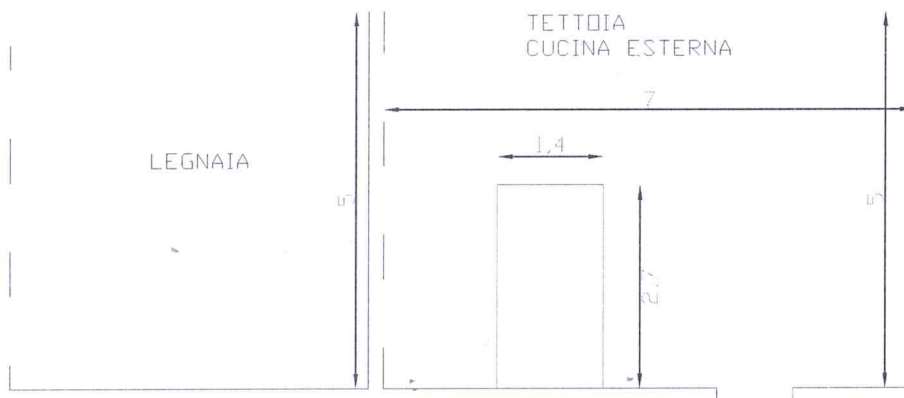
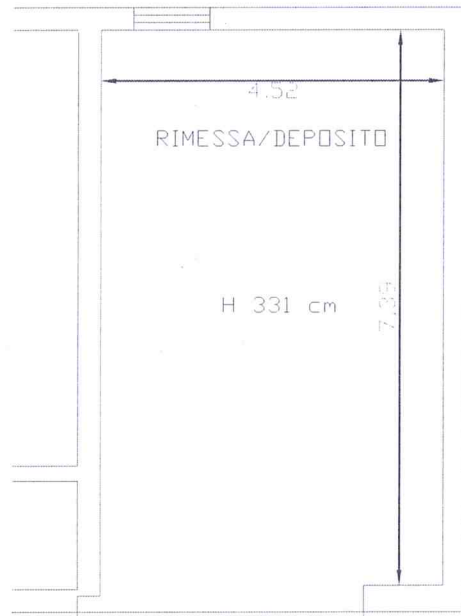
PIANTA PIANO TERRA

H MEDIA: 2,80



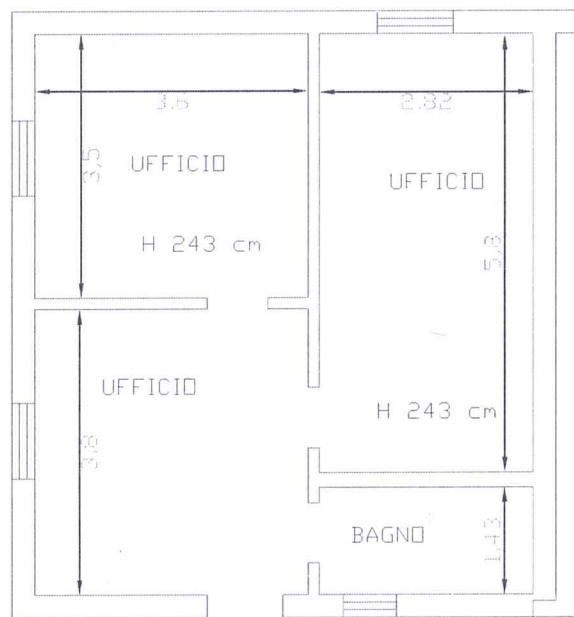
PLANIMETRIA INDICATIVA -
POLISTENA F. 9 p.la 594

- STATO DI FATTO



PLANIMETRIA INDICATIVA - POLISTENA F. 9 p.lla 594

- STATO DI FATTO



Dott. agr. Domenico SOLANO
Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
e-mail solano.d@libero.it
Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA

 **CONTRO** 


LOTTO 010

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI – FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 010 – Capannone Industriale in Polistena (RC), Contrada Monte, a
piano terra, riportati nel Catasto fabbricati, al foglio 9, particella

➤ 593, Cat. D/8, p. T, Rendita catastale € 2.424,08;

➤ Quota di 2/9 della p.lla 234 – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99,

R.A. € 3,35

DESCRIZIONE

Trattasi di un capannone industriale e della relativa area di pertinenza esterna, realizzato con struttura perimetrale metallica tamponata in calcestruzzo e tetto a falde inclinate in lamiera grecata supportata da capriate metalliche, sito in contrada Monte, in agro di Polistena. L'intera superficie della p.lla 593 (compresa l'area di sedime del capannone e dei manufatti su di essa edificati) ammonta a 2.880 m².

La zona è caratterizzata dal contesto agricolo, dall'essere nella parte del territorio comunale di Polistena sita nelle vicinanze del centro abitato di Melicucco, dall'essere povera di servizi ed opere d'urbanizzazione, dall'essere isolata ma anche bene e direttamente collegata con i contesti urbani di riferimento.

Nello specifico va riferito che il fabbricato è posto in prossimità della strada di Contrada Monte, a 500 del suo incrocio con la Strada Provinciale n.37, nelle vicinanze dello svincolo di Melicucco sulla Strada di Grande Comunicazione che collega il basso Tirreno regino con il litorale Jonico.

La strada di C.da Monte ha una larghezza di circa 6 ml, presenta il fondo in bitumato e di buona percorribilità, è corredata di illuminazione pubblica e di cunette laterali ma è priva di marciapiedi.

Il capannone ha una superficie di sedime di circa 500 m² a pianta rettangolare con lato lungo di 25 metri e lato corto di 20 m.

La struttura è in profilato metallico ed è tamponata con muri perimetrali alti 520 cm. Nella parte superiore della muratura sui lati lunghi si rilevano due finestrate continue, con moduli di 1 m², che

assicurano ottimali condizioni di luminosità ed areazione all'interno della struttura.

La copertura è a tetto di lamiera coibentata ancorate su capriate metalliche decorrenti parallelamente al lato corto del capannone, con modularità di 5 ml.

Nella parte centrale del lato lungo si rileva una porta carraia – alta 400 cm e larga 500 cm in lamiera su telaio metallico, con apertura per scorrimento laterale.

Nella metà anteriore (rispetto alla strada pubblica) dei due lati corti si rilevano altre due porte carraie alte 400 cm e larghe 600 cm anche esse in metallo e con apertura per scorrimento laterale.

L'interno della struttura si caratterizza per la presenza di una pavimentazione industriale, liscia ed in buono stato di conservazione, per le superfici murarie intonacate, rifinite e tinteggiate bianche, per un impianto elettrico apposto con canaline, organi illuminanti ed interruttori fissati sulla superficie muraria e sulle capriate.

Funzionalmente l'interno del capannone è diviso in due parti da un setto divisorio in cartongesso alto 3 metri, che separa un'area adibita ad **officina meccanica**, occupante i 2/5 prossimali al lato corto orientato a Nord-Ovest ed un'area adibita a **magazzino/deposito**, occupante i 3/5 prossimali del lato corto orientato a Sud-Est.

La parte adibita ad officina è corredata di un manufatto, posizionato nell'angolo esterno adiacente alla porta d'ingresso, adibito ad ufficio e altro manufatto, posizionato nell'angolo esterno contrapposto, adibito a servizi.

Anche nella parte adibita a magazzino/deposito, nell'angolo esterno prossimale all'ingresso, vi è un manufatto adibito a servizi.

Nella parete esterna al capannone, nella corte interposta tra la struttura ed il confine con la p.lla 232 si rileva una superfetazione edilizia blocchi di calcestruzzo costituente una deposito accessorio all'officina. Il manufatto insite su una superficie di circa 40 m² ha un'altezza media di circa 340 cm ed ha il tetto a falda inclinata, con lamiera ondulata supportata da pali di castagno ancorati sulla muratura del capannone e sui blocchi della superfetazione.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici – planimetria di fatto redatta su rilievi catastali e diretti.

Identificazione catastale.

Dati identificativi: Comune di POLISTENA (G791) (RC)

Foglio 9 Particella 593

Indirizzo: CONTRADA MONTE Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 2.424,08, Categoria D/8⁹¹

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di POLISTENA (G791) (RC) Foglio 9 Particella 593

Intestazione attuale dell'immobile n. 11 - totale righe intestati: 1

Proprietà 1/1  Diritto di:

Al catasto terreni la superficie su cui insiste il capannone e la corte ad esso pertinente misurano m² 2.880.

Ubicazione e confini.

L'immobile è sito in C.da Monte in agro di Polistena e nel suo giro confina con l'omonima Strada pubblica, con stradina privata identificata con la p.lla 234, nonché con le p.lle 335, 9 e 232 dello stesso foglio 9.

Urbanistica.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polistena risulta che il bene di cui al presente lotto è stato realizzato senza alcuna autorizzazione e pertanto è da considerarsi completamente abusivo.

Nella nota di risposta alla richiesta di sapere se il fabbricato sia o meno sanabile ed i relativi costi, il Comune riferisce di non avere gli elementi conoscitivi necessari per pronunciarsi ne sulla sanabilità ne sugli eventuali costi della stessa.

In considerazione della limitata disponibilità di superficie sottesa al fabbricato, della totale abusività e del contesto urbanistico – zona agricola – in cui si trova, attesa la mancata pronuncia dell'Ente preposto e la necessità di definire una prospettazione sul futuro del cespite, per le successive determinazioni si considererà la NON sanabilità del bene e l'assenza di Decreto di Demolizione.

Provenienza.

All'esecutata i beni pervennero, nelle quote sopra riportate, per acquisto fattone da Angelo BELLISSIMO nato a Polistena il 13.04.1937, Antonio PARATORE nato a Melicucco il 28.07.1955 e Anna Maria PARATORE nata a Melicucco il 02.06.1960 -Atto per notar VITTORIO Pasquale del 21.02.1991, trascritto il 28.02.1991 ai nn 3.892/3.478

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione

Diritti da vendere

L'intera proprietà delle p.lle 317 sub 2 e sub 3, nonché la quota di 2/9 della p.lla 234 (identificante la strada privata che ne serve l'accesso)

VALORI

Data la particolare condizione urbanistica in cui versa il fabbricato, considerata

Firma e timbro del Notaio in carica. Notaio: VITTORIO PASQUALE

la limitata superficie sottesa allo stesso e valutate le caratteristiche urbanistiche generali del contesto, si ritiene corretto procedere ad una doppia valutazione del cespite.

- Determinazione del Valore di Mercato qualora l'immobile fosse nelle condizioni (piena legittimità urbanistica) per essere sottoposto ad una libera contrattazione di compravendita;
- Determinazione del Valore d'Uso ventennale

VALORE DI MERCATO - SENZA CONSIDERARE L'ABUSIVITÀ

Valore che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

LOTTO 010 – Capannone Industriale in Polistena (RC), Contrada Monte, a piano terra, riportati nel Catasto fabbricati, al foglio 9, particella

➤ 593, Cat. D/8, p. T, Rendita catastale € 2.424,08;

Quota di 2/9 della p.lla 234 – Agrumeto di 2^a classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99,

R.A. € 3,35

mq 500 x € 410/m² = 205.000,00 €

= 205.000,00 €

VALORE D'USO

Premesso che, nel caso specifico di un immobile completamente abusivo “le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n

380/2001). Pertanto l'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo deve essere calcolato come "Valore d'Uso", certamente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare dal punto di vista urbanistico, così come determinato nel punto precedente.

Peraltro, va precisato che l'immobile oggetto di causa, come già riferito nel paragrafo "urbanistica", è considerato insanabile ma allo stesso tempo a tutt'oggi non è gravato da Decreto di Demolizione.

Poiché nel contesto di specie l'abusivismo è molto diffuso, si presume che l'Ente preposto non possa ragionevolmente procedere abbattendo tutto in tempi brevi, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso". In buona sostanza, da quanto rilevabile dalla situazione di fatto generale, si valuta che il rischio di demolizione sia remoto e, quand'anche la stessa fosse disposta, vi sarebbe comunque da prevedere un consistente lasso di tempo nel quale il bene potrà essere utilizzato, prima che la demolizione venga effettivamente eseguita. In quest'ottica, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, si può immaginare una stima del bene con ammontare corrispondente al suo Valore d'Uso per un ventennio.

Come parametro base per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto procedere mediante l'accumulazione all'attualità, ad un opportuno saggio d'interesse, dei redditi netti futuri che l'immobile è potenzialmente in grado di produrre nei successivi venti anni.

La formula adoperata per calcolare il ventennale valore d'uso di una struttura, è:

$$V_0 = a \times (q^n - 1/r - q^n)$$

- Dove:
- V_0 = Valore del bene all'inizio del periodo di riferimento
 - a = annualità prodotta = reddito netto annuo = 8.400,00
 - q = montante unitario = 1,01
 - n = n° annualità di calcolo = 20
 - r = saggio di capitalizzazione = 1%

Utilizzando come base di calcolo il reddito netto medio annuo, stimabile in € 8.400,00, corrispondenti ad una redditività mensile di a € 700,00

Inserendo i valori specifici – per come sopra riportati - nella formula generale $V_0 = a \times (q^n - 1/r - q^n) = € 151.186,40$

Prezzo Base d'Asta – in base al valore d'uso ventennale = 151.186,40 €

NOTA BENE-

Il valore del bene per come sopra determinato include il rischio per eventuale demolizione in un lasso di tempo inferiore al ventennio, l'opportunità ed i costi di eventuali sopravvenienze, anche di carattere legislativo, che consentano la sanatoria dell'abuso e ne evitino la demolizione.

FOTO n. 1 Inquadramento territoriale



FOTO n. 2 Stralcio di mappa

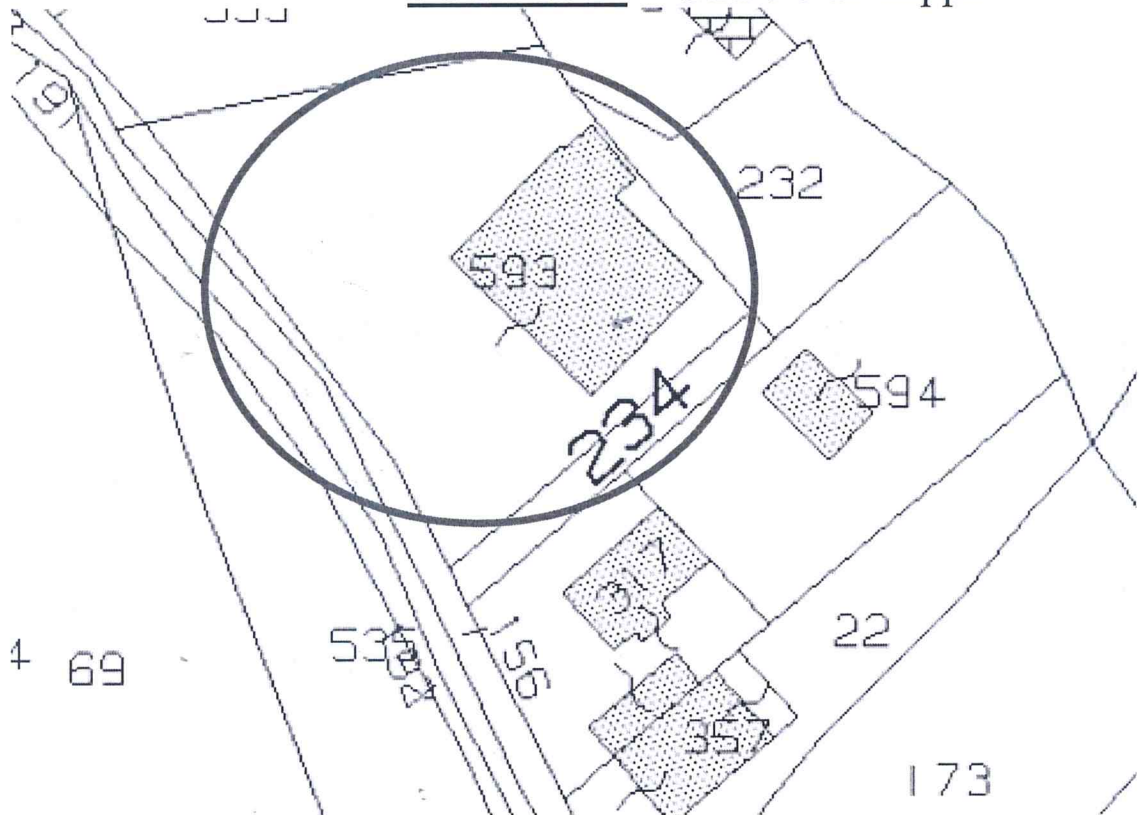


FOTO n. 3 Foto aerea del contesto – particolare del cespite

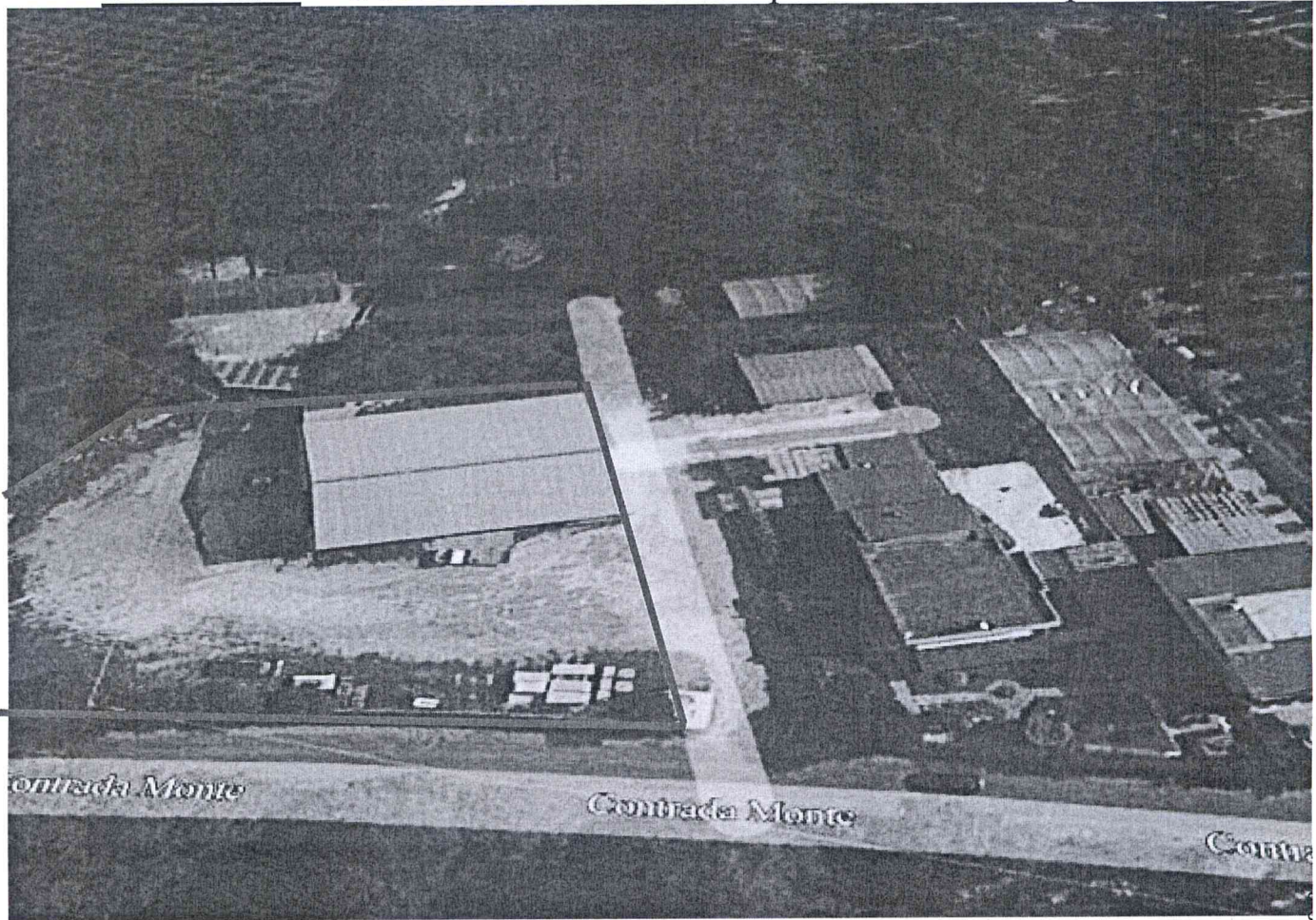


FOTO n. 4 Il capannone visto nel suo insieme



FOTO n. 5 - Interno del capannone – la parte adibita a deposito



FOTO n. 6 - Interno del capannone – la parte adibita a deposito



FOTO n. 7 - Interno del capannone – la parte adibita a officina

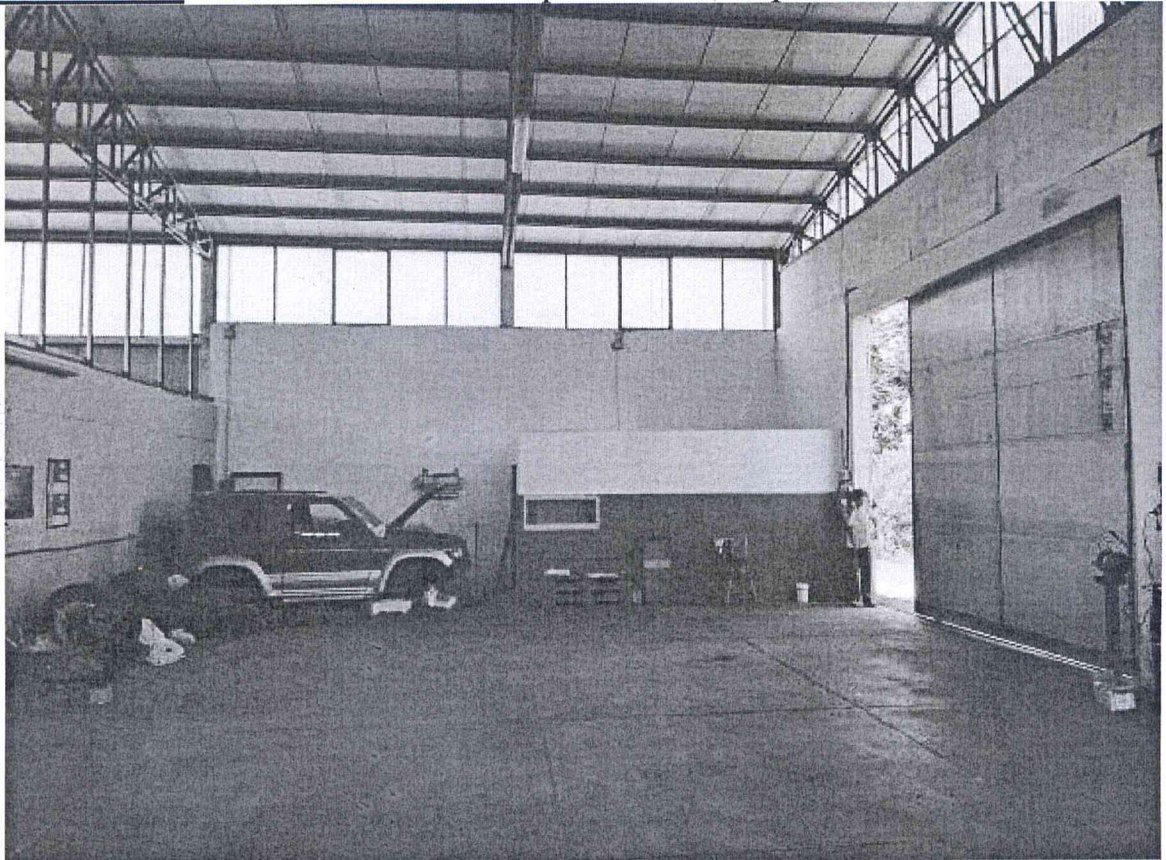


FOTO n. 8 - Interno del capannone – la parte adibita a officina

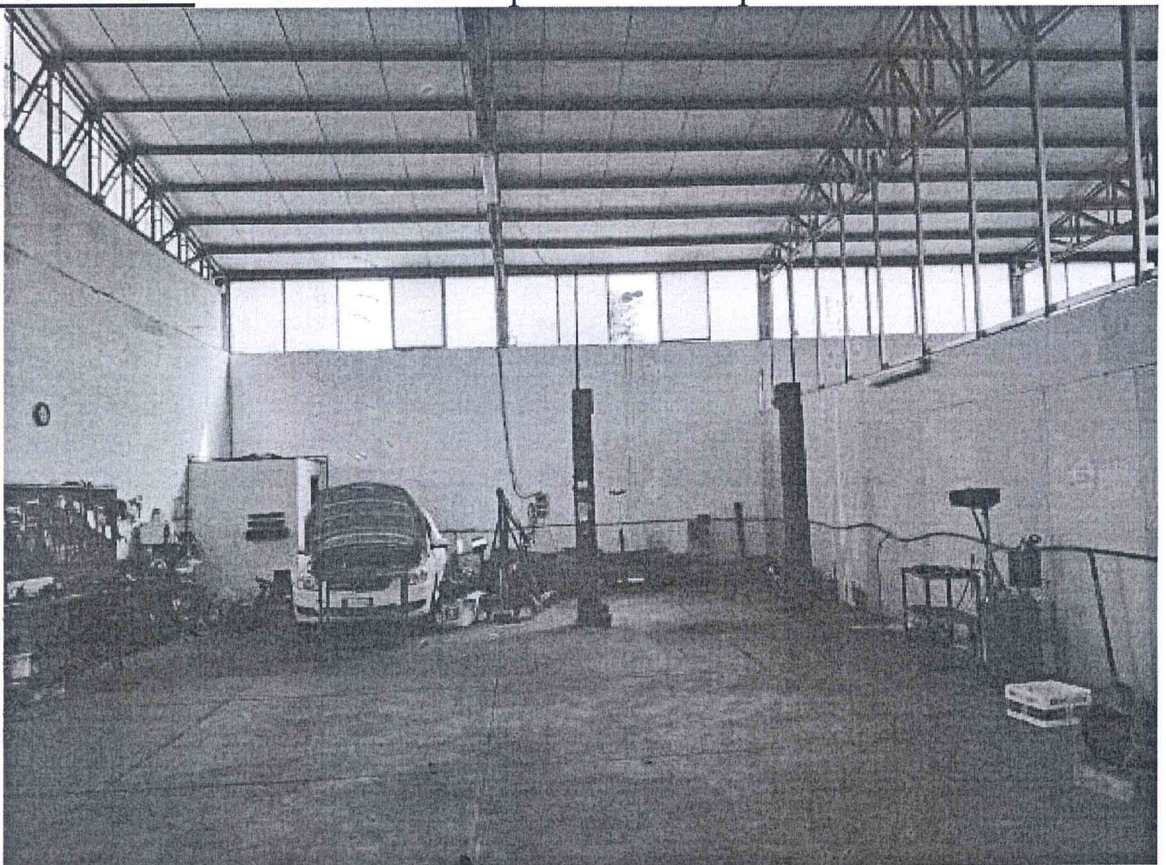


FOTO n. 9 La superfetazione adiacente alla struttura



FOTO n. 10 Interno della superfetazione



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0209036 del 14/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Polistena

Contrada Monte

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 593

Subalterno:

Compilata da:

Mandaglio Carmelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

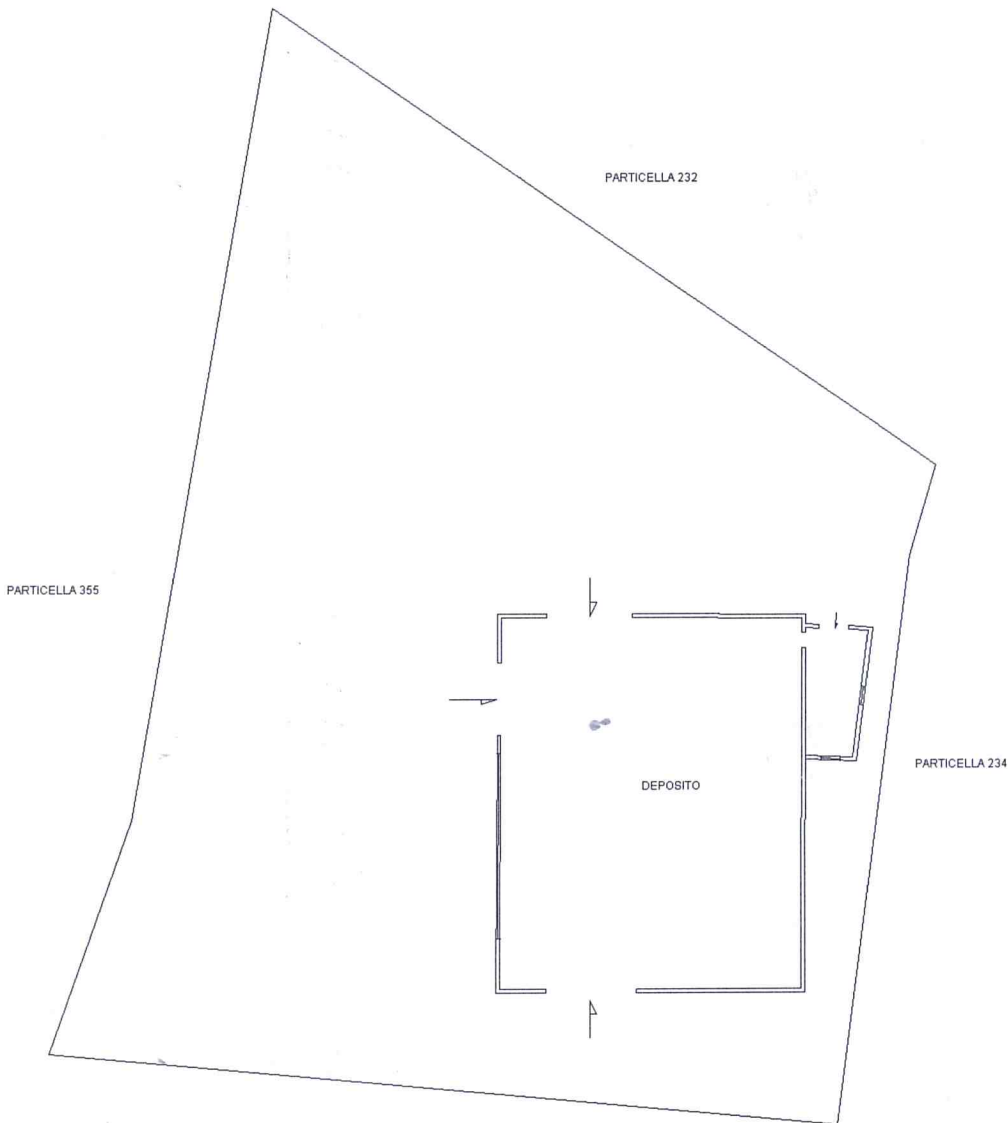
N. 2285

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRA

H MEDIA: 7,90

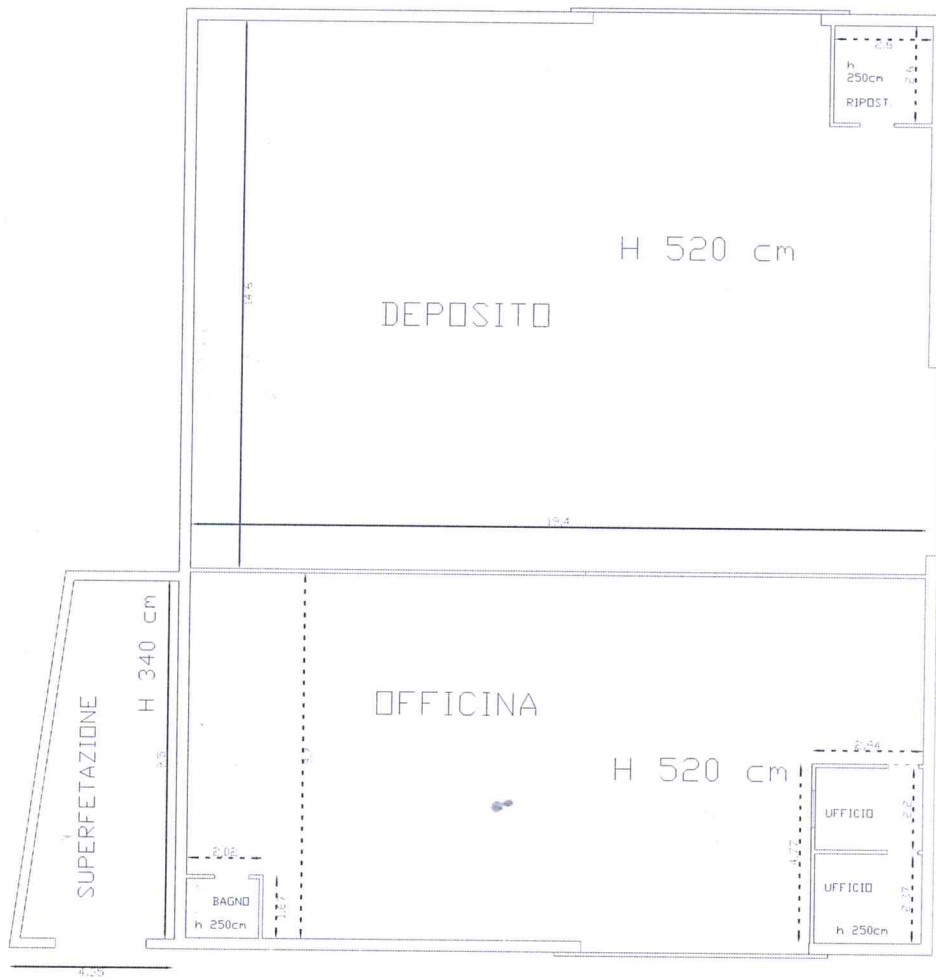


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2022 - Comune di POLISTENA(G791) - < Foglio 9 - Particella 593 - Subalterno >

Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA INDICATIVA -
POLISTENA F. 9 p.lla 593

- STATO DI FATTO



Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 011

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI -
STORIA E LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO E
PLANIMETRIE

LOTTO 011 - Appartamento in Cittanova (RC), Contrada Vasilico,
riportato nel Catasto fabbricati del comune di Cittanova, al foglio 2,
particella 334:

➤ Sub 3- cat A/3, classe 2, piano T, vani 6,5, Rendita catastale € 238,34;

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato a doppia elevazione, con struttura in cemento armato e copertura a tetto con falde inclinate.

Il fabbricato è cinto da una corte con recinzione in rete e cancello in profilato metallico che ne serve l'accesso dalla limitrofa Strada S. Antonio, ubicata nella parte perimetrale del territorio comunale di Cittanova, ai confini con quello di Melicucco.

La corte ed il piano terra del fabbricato sono posti a quota rialzata di circa 1 m rispetto al piano strada.

Nello specifico va riferito che il fabbricato è posto ai margini della strada di Contrada Sant'Antonio, a circa 150 dal suo incrocio con la Strada Provinciale n.37, ed a circa 3 km dallo svincolo di Melicucco sulla Strada di Grande Comunicazione che collega il basso Tirreno regino con il litorale Jonico.

La strada di su cui prospetta il fabbricato ha una larghezza di circa 4,5 ml, presenta il fondo in bitumato e di buona percorribilità, è corredata di cunette laterali ma è priva di illuminazione pubblica e di marciapiedi.

La zona è sostanzialmente agricola e le abitazioni che vi si rinvengono sono singole ed isolate.

Dal cancello metallico che apre sulla strada pubblica si accede ad una corte, pavimentata in battuto di calcestruzzo, che disimpegna verso l'appartamento al pian terreno, le scale che portano all'appartamento al secondo piano nonché alla tettoia ed al manufatto - realizzato in

UFFICIO REGIONALE DEL REGISTRO - SEZIONE DI CATANIA - VIA MARIANNA DI SAURIA, 10 - 95129 CATANIA - TEL. 091 40101 - FAX 091 40102

superfetazione in adiacenza al lato Nord del muro perimetrale al pian terreno.

L'esterno del fabbricato si presenta ultimato e rifinito grossolanamente.

Internamente l'appartamento è suddiviso in 2 grandi ambienti, separati dal corridoio centrale che ne serve l'accesso e alla cui estremità interna si rileva un servizio igienico con finestatura che apre all'interno del manufatto riscontrato sul retro del fabbricato. L'ambiente sulla sinistra rispetto all'ingresso è utilizzato come "zona giorno" mentre quello sulla destra è utilizzato come "zona notte"

L'interno si presenta molto deteriorato dalla mancanza di interventi manutentivi. La carta da parati che riveste la superficie della pareti si presenta deteriorata e scollata ai bordi. In entrambi gli ambienti si rileva la presenza di una pavimentazione di due diverse tipologie e colori, separate da una striscia di piastrelle, segno che ciascuno degli ambienti attuali sia derivato dall'abbattimento di una tramezzatura divisoria che separava 2 ambienti originari.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco, quelli interno sono di genere economico, con battente in legno tamburato e telaio in metallo.

Il servizio igienico presenta decisamente angusto, poco areato, di concezione remota e con parte della piastrellatura scrostata e rotta.

Nell'ambiente adibito a "zona giorno", nell'angolo esterno prossimale all'ingresso, si rinviene un caminetto in muratura.

Dalla corte esterna al fabbricato, attraverso una tettoia in lamiera sorretta da struttura metallica, si accede alla superfetazione realizzata sul retro dell'edificio, con struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura in lamiera ondulata. L'accesso è servito da una porta carraia a due battenti, l'interno si presenta completamente al rustico e decisamente deteriorato. Il tetto è pressochè completamente delveto.

Complessivamente l'immobile versa in condizioni decisamente mediocri e per essere abitabile necessita di profondi interventi di ristrutturazione.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Dati identificativi: Comune di CITTANOVA (C747) (RC)

Foglio 2 Particella 334 Subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA VASILICO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 238,34, Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: 149 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 141 m²

Ubicazione e confini.

Il fabbricato confina per un lato con la Strada Comunale Sant'Antonio - e per gli altri tre lati con la p.lla 333 dello stesso foglio 2

Urbanistica.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittanova risulta che il bene di cui al presente lotto è stato realizzato senza alcuna autorizzazione e pertanto è da considerarsi completamente abusivo.

Appositamente interpellato l'Ufficio non si esprime sulla possibile sanabilità del fabbricato ne sui relativi costi.

Conformità catastale.

La suddivisione degli spazi interni è diversa da quella riportata nelle planimetrie catastali (V. allegati)

Impianti.

Gli impianti dell'appartamento sono privi delle certificazioni di conformità.

La zona non è servita dalla rete di deflusso fognario e gli scarichi sboccano in fossa biologica.

Provenienza.

Pe la quota di 1/18 i beni pervennero all'esecutata per successione a

[REDACTED]

Denuncia di successione Ufficio di Palmi del 06.07.2005, repertorio n° 33/468, trascritta il 22.10.2007 ai nn 22.938/14.322.

Pe la quota di 17/18 i beni pervennero all'esecutata per donazione da parte di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Atto per notar [REDACTED] del 15.02.2006, trascritto il 14.03.2006 ai nn 5.591/4.007;

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione - al momento del sopralluogo il bene era abitato da braccianti agricoli extracomunitari che lo occupavano senza titolo.

Diritti da vendere

L'intero

Valori

LOTTO 011 - Appartamento in Cittanova (RC), Contrada Vasilico, riportato nel Catasto fabbricati del comune di Cittanova, al foglio 2, particella 334:

➤ Sub 3- cat A/3, classe 2, piano T, vani 6,5, superficie catastale mq 149

Rendita catastale € 238,34;

mq 149 x 570 €/mq = € 83.930,00

Abbattimento del 25% -

- 10% per tener conto dello stato di degrado e per l'assenza di garanzie sui in merito a possibili vizi occulti;
- 15% per tener conto dello stato di abusivismo edilizio.

€ 83.930,00 x 0,75 = € 63.697,50

Prezzo Base d'Asta = 63.697,50 €

FOTO n. 1 Inquadramento territoriale

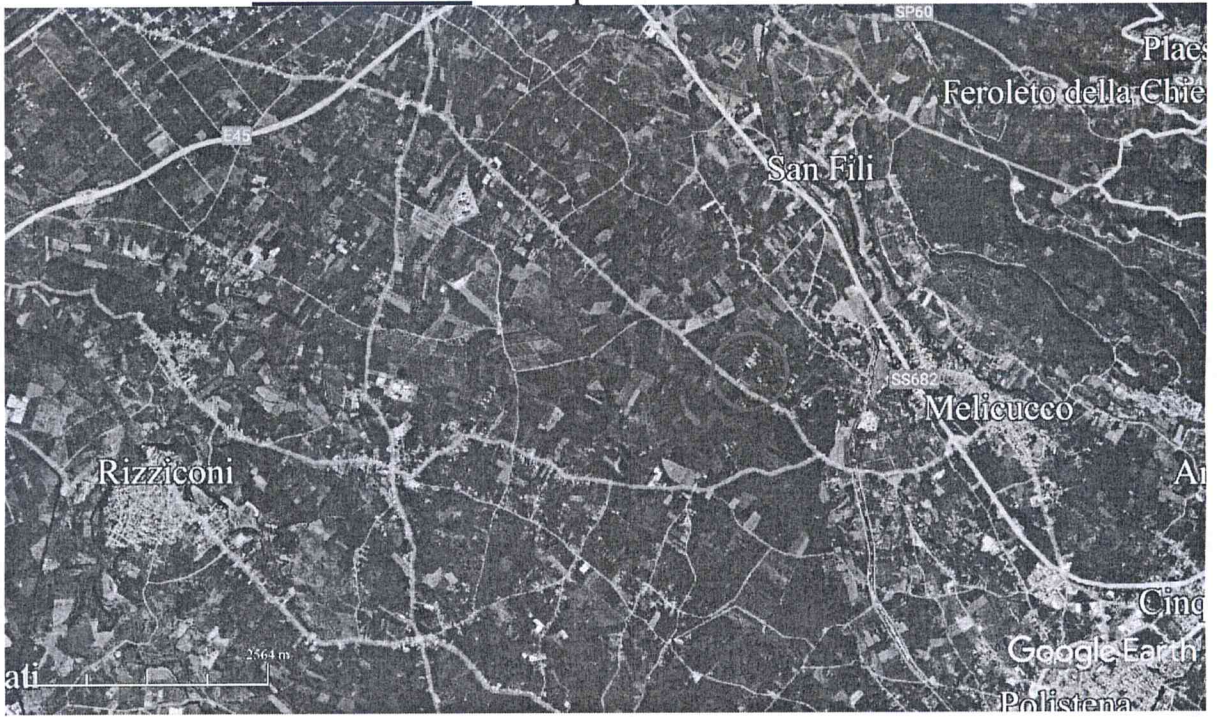


FOTO n. 2 Stralcio di mappa

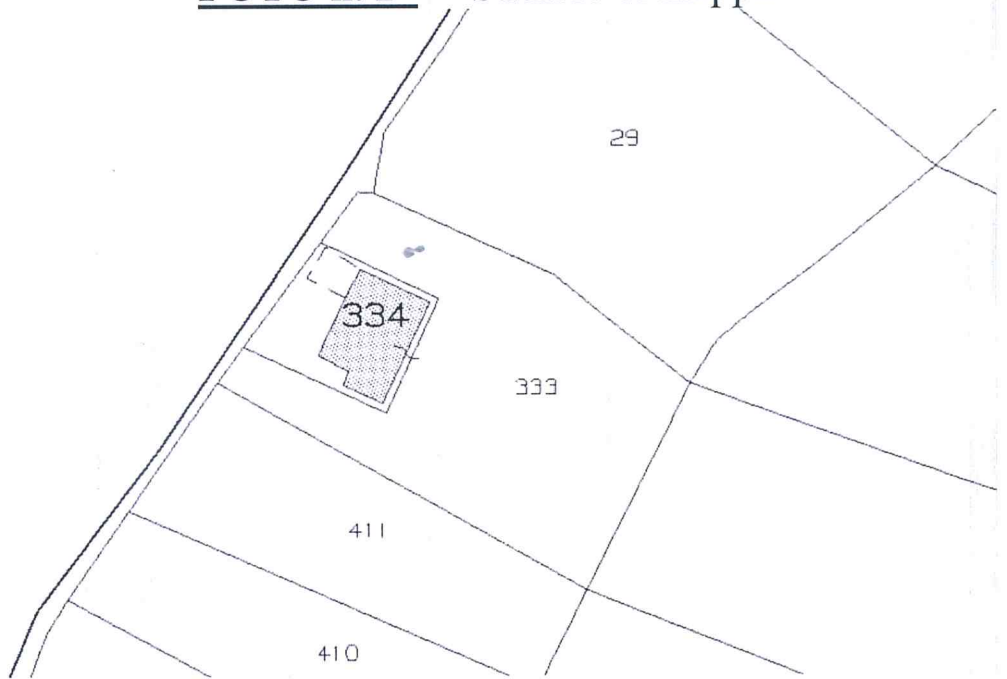


FOTO n. 3 Planimetria Catastale sub 3
PIANTA PIANO TERRA

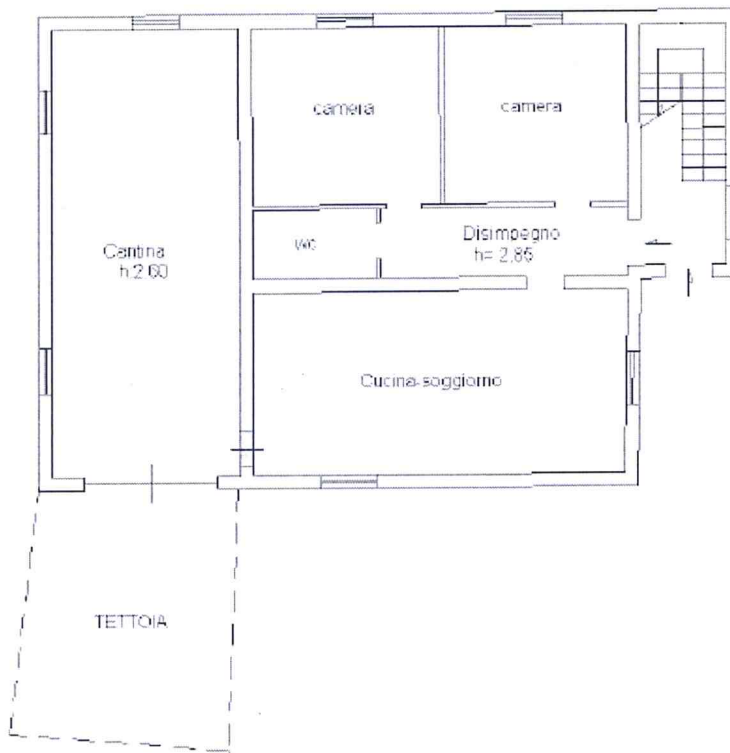


FOTO n. 3 – Il fabbricato visto nel contesto in cui si trova



FOTO n. 7 - Il corridoio che disimpegna verso tutti gli ambienti



FOTO n. 8 - Particolare del caminetto

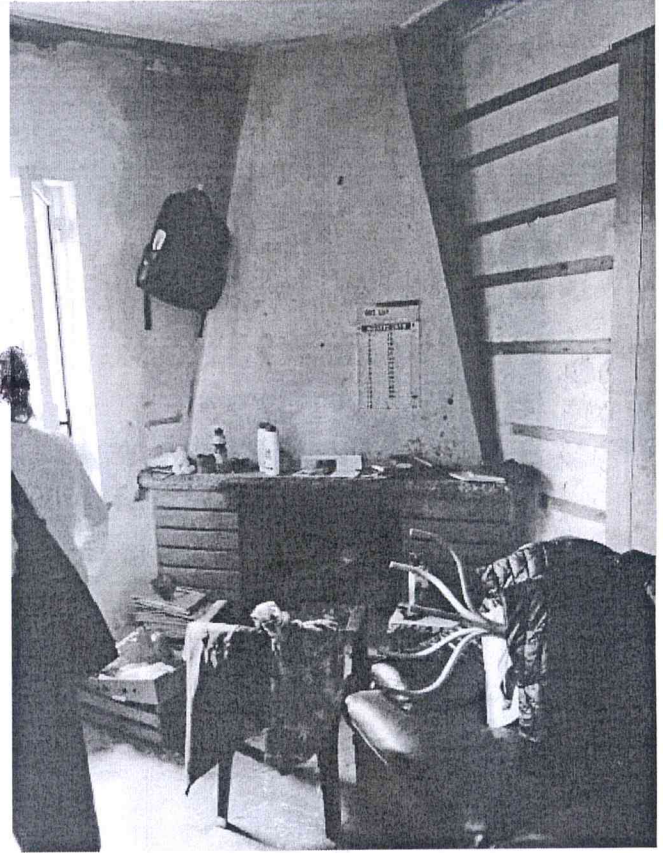


FOTO n. 9 La tettoia e la porta d'accesso al deposito/garage

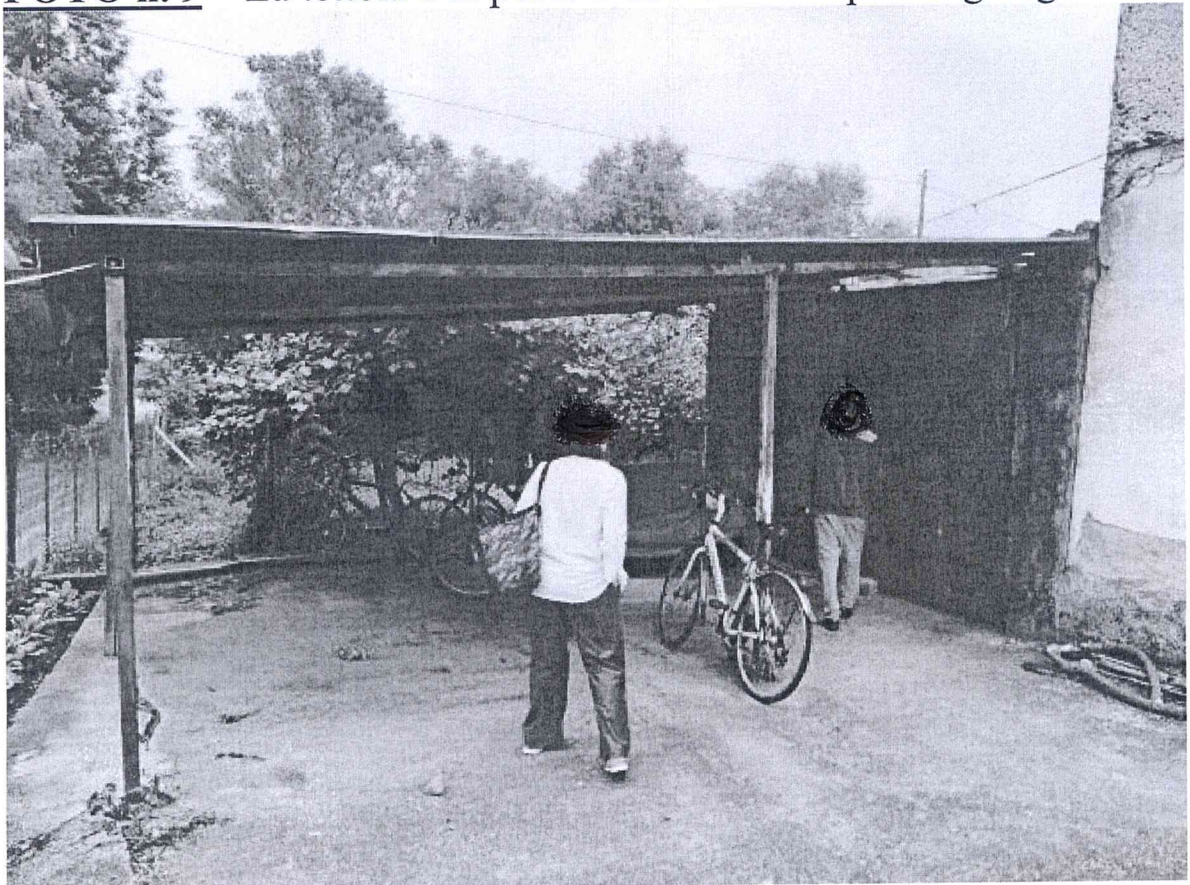
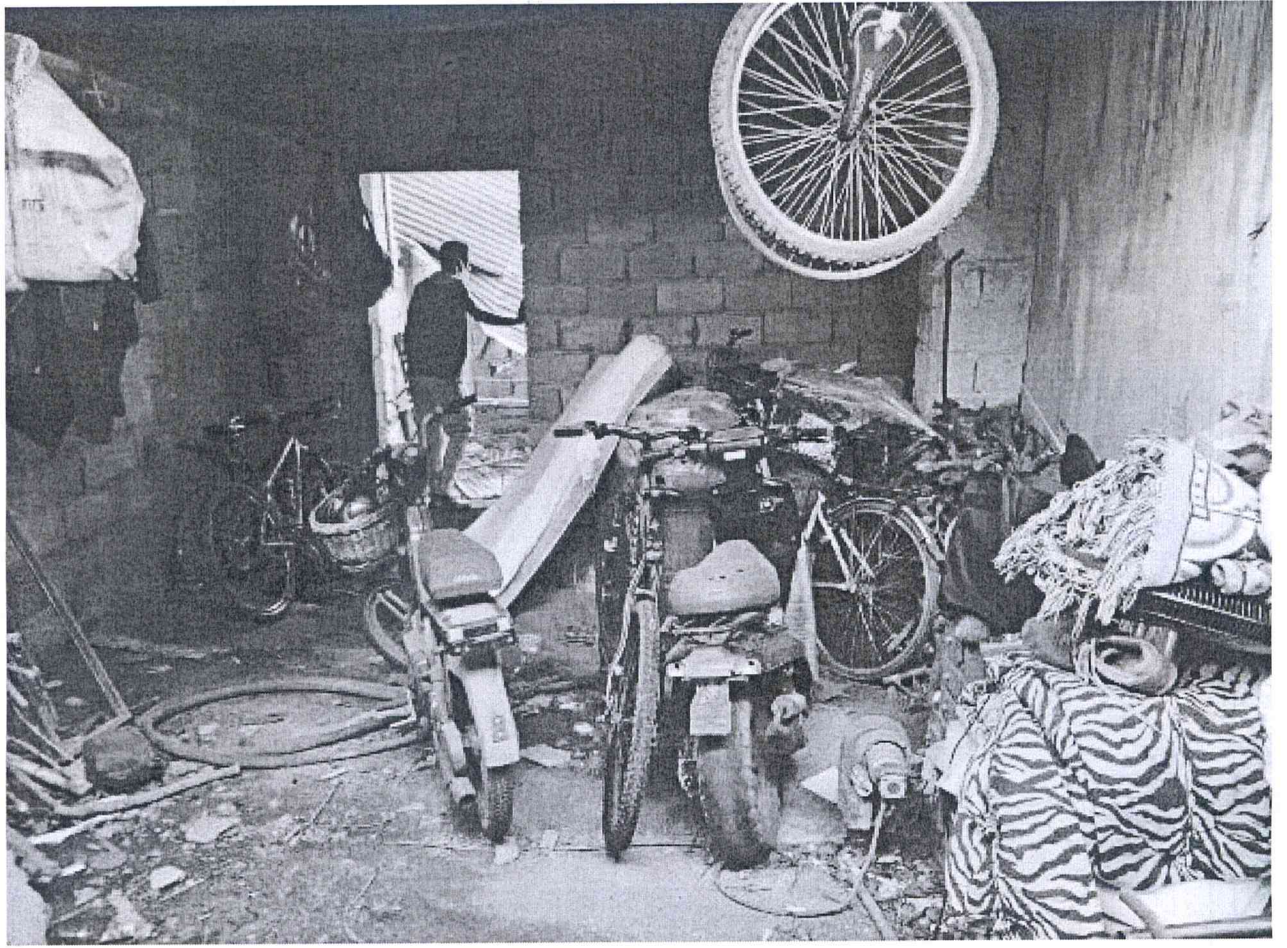


FOTO n. 10 - L'interno del deposito/garage

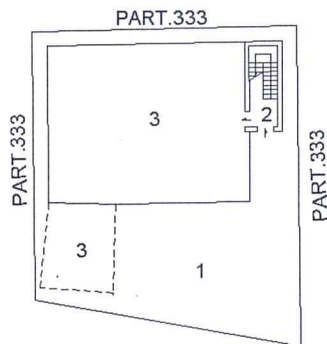


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

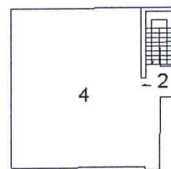
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Mandaglio Carmelo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Reggio Calabria	N. 2285

Comune di Cittanova	Protocollo n. RC0195612 del 28/06/2011
Sezione: Foglio: 2 Particella: 334	Tipo Mappale n. 77505 del 02/03/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0195612 del 28/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova

Contrada Vasilico'

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 334
Subalterno: 3

Compilata da:
Mandaglio Carmelo

Iscritto all'albo:
Geometri

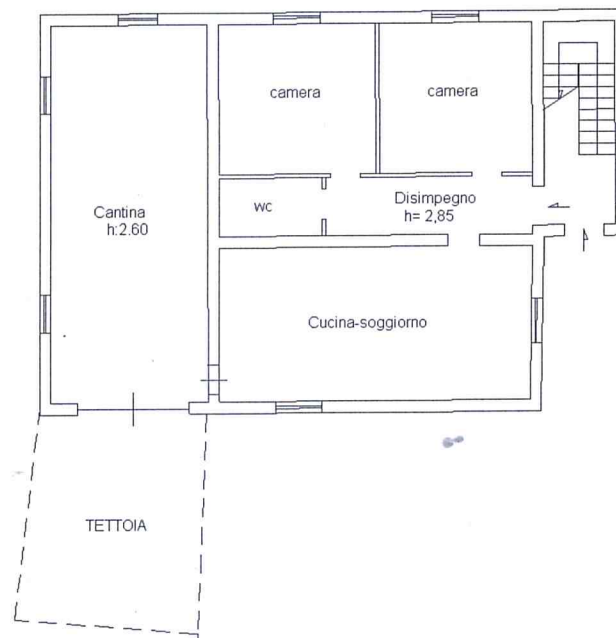
Prov. Reggio Calabria

N. 2285

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/05/2021 - Comune di CITTANOVA (C747) - < Foglio: 2 - Particella: 334 - Subalterno: 3 >

Ultima planimetria in atti

Data: 26/05/2021 - n. T336215 - Richiedente: SLNDNC62C22G288F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dott. agr. Domenico SOLANO
 Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
 e-mail solano.d@libero.it
 Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
 [REDACTED]

LOTTO 012

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI -
 STORIA E LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO E
 PLANIMETRIE

LOTTO 012 - Appartamento in Cittanova (RC), Contrada Vasilico,
 riportato nel Catasto fabbricati del comune di Cittanova, al foglio 2,
 particella 334:

➤ Sub 4 – cat A/3, classe 2, piano 1, vani 4,5, Rendita catastale € 165,01;

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato a doppia elevazione, con struttura in cemento armato e copertura a tetto con falde inclinate.

Il fabbricato è cinto da una corte con recinzione in rete e cancello in profilato metallico che ne serve l'accesso dalla limitrofa Strada S. Antonio, ubicata nella parte perimetrale del territorio comunale di Cittanova, ai confini con quello di Melicucco.

La corte ed il piano terra del fabbricato sono posti a quota rialzata di circa 1 m rispetto al piano strada.

Nello specifico va riferito che il fabbricato è posto ai margini della strada di Sant'Antonio, a circa 150 dal suo incrocio con la Strada Provinciale n.37, ed a circa 3 km dallo svincolo di Melicucco sulla Strada di Grande Comunicazione che collega il basso Tirreno regino con il litorale Jonico.

La strada di su cui prospetta il fabbricato ha una larghezza di circa 4,5 m, presenta il fondo in bitumato e di buona percorribilità, è corredata di cunette laterali ma è priva di illuminazione pubblica e di marciapiedi.

La zona è sostanzialmente agricola e le abitazioni che vi si rinvenivano sono singole ed isolate.

Dal cancello metallico che apre sulla strada pubblica si accede ad una corte, pavimentata in battuto di calcestruzzo, che disimpegna verso l'appartamento al pian terreno, le scale che portano all'appartamento al secondo piano nonché alla tettoia ed al manufatto - realizzato in superfetazione in adiacenza al lato Nord del muro perimetrale al pian terreno.

L'esterno del fabbricato si presenta ultimato e rifinito grossolanamente.

L'accesso al piano superiore è servito da un vano scala che mediante due rampe contrapposte approda sul balcone prospiciente sulla facciata principale e sul quale apre la porta in alluminio e vetro che serve l'accesso all'appartamento.

Le scale si presentano con il pavimento rivestito in granito grigio, sono corredate di ringhiera metallica.

Internamente l'appartamento al primo piano è suddiviso in due da un corridoio che decorre in posizione mediana a partire dall'ingresso ed alla cui estremità interna si rileva un servizio igienico con finestatura che affaccia sul retro del fabbricato, sopra il manufatto in superfetazione al pian terreno.

Ai lati del corridoio vi sono due porte per parte che servono l'accesso alle 4 camere in cui è suddiviso l'appartamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco, quelli interni sono di genere economico, con battente in legno tamburato e telaio in metallo.

Il pavimento si presenta piastrellato tutto omogeneamente, con mattonelle quadrate incorniciate da piastrelle volte a costruire un ottagono.

Il soffitto è rivestito in perline di abete che delimitano il sottotetto soprastante.

Il servizio igienico si presenta discrete condizioni ed ha finestatura esterna che conferisce ottimali condizioni di luminosità ed aerazione.

Complessivamente l'immobile versa in mediocri condizioni e necessita di ristrutturazione.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici - planimetria di fatto redatta su rilievi catastali e diretti.

Identificazione catastale.

Dati identificativi: Comune di **CITTANOVA (C747) (RC)**

Foglio **2** Particella **334** Subalterno **4**

Indirizzo: CONTRADA VASILICO Piano 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 165,01**, Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **94 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **94 m²**

Ubicazione e confini.

Il fabbricato confina per un lato con la Strada Comunale Sant'Antonio - e per gli altri tre lati con la p.lla 333 dello stesso foglio 2

Regolarità urbanistica.

Presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Cittanova non vi sono provvedimenti autorizzativi all'edificazione del fabbricato che pertanto è da considerarsi abusivo.

Appositamente interpellato l'Ufficio non si esprime sulla possibile sanabilità del fabbricato ne sui relativi costi.

Conformità catastale.

La suddivisione degli spazi interni è diversa da quella riportata nelle planimetrie catastali (V. allegati)

Impianti.

Gli impianti dell'appartamento sono privi delle certificazioni di conformità.

Foglio 2 - Particella 334 - Subalterno 4 - Contrada Vasilico - Piano 1 - Cittanova - C747 - RC - Catastro di CITTANOVA



La zona non è servita dalla rete di deflusso fognario e gli scarichi sboccano in fossa biologica.

Provenienza.

Pe la quota di 1/18 i beni pervennero all'esecutata per successione a MERCURI Paolo nato a Polistena il 16.04.1920 e deceduto il 30.01.2005 – Denuncia di successione Ufficio di Palmi del 06.07.2005, repertorio n° 33/468, trascritta il 22.10.2007 ai nn 22.938/14.322.

Pe la quota di 17/18 i beni pervennero all'esecutata per donazione da parte di

[REDACTED]

Atto per notar [REDACTED] del 15.02.2006, trascritto il 14.03.2006 ai nn 5.591/4.007;

Occupazioni

Libero per l'esecuzione - al momento del sopralluogo il bene era abitato da braccianti agricoli extracomunitari che lo occupavano senza titolo.

Diritti da vendere

L'intero

Valori

LOTTO 012 - Appartamento in Cittanova (RC), Contrada Vasilico, riportato nel Catasto fabbricati del comune di Cittanova, al foglio 2, particella 334:

➤ Sub 4 – cat A/3, classe 2, piano 1, vani 4,5, superficie catastale mq 94 -

Rendita catastale € 165,01;

FOTO n. 1 Inquadramento territoriale

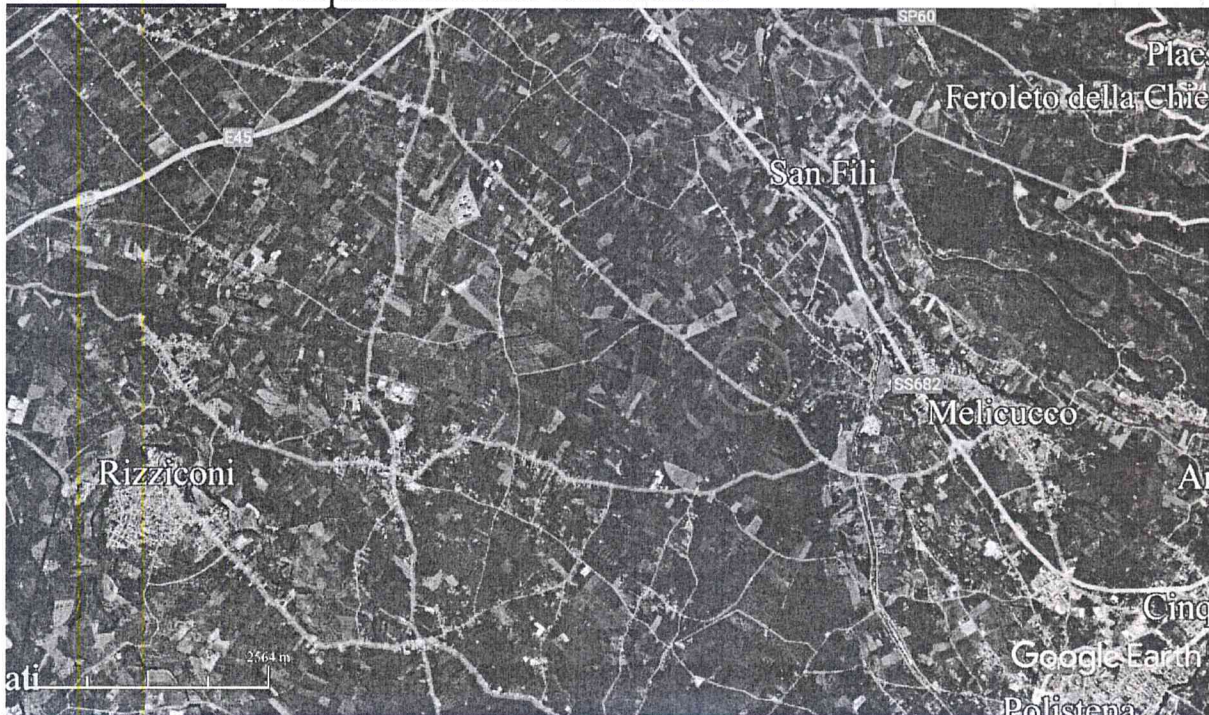


FOTO n. 2 Stralcio di mappa



FOTO n. 3 Planimetria Catastale sub 4**PIANTA PIANO PRIMO**

n° 2.85

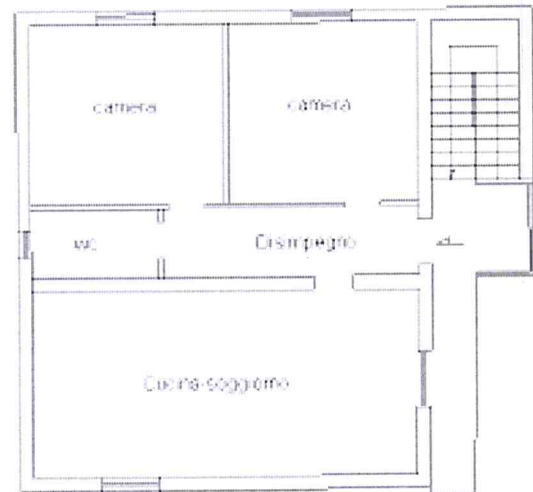
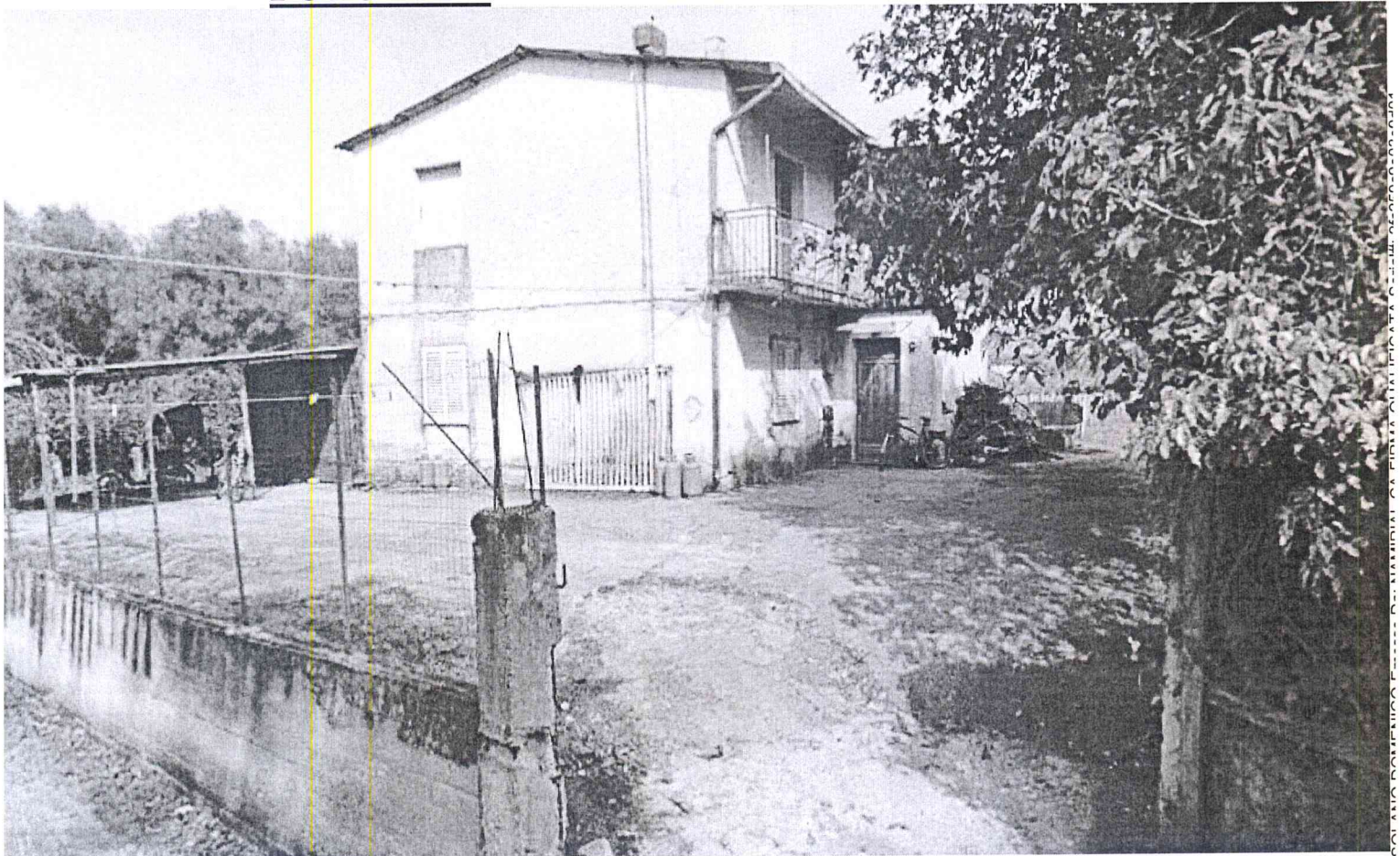
**FOTO n. 4 – Il fabbricato visto dall’accesso sulla Strada Sant’Antonio**

FOTO n. 5 Le scale che servono l'accesso al 1° piano



FOTO n. 6 - L'interno dell'appartamento

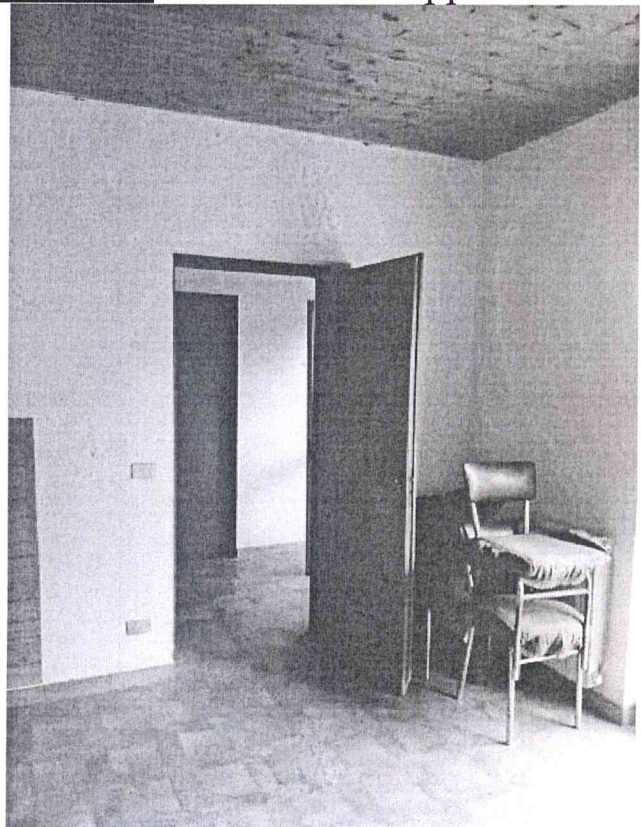


FOTO n. 7 Particolare del bagno



FOTO n. 8 – Una delle camere – particolare di pavimento e finestra

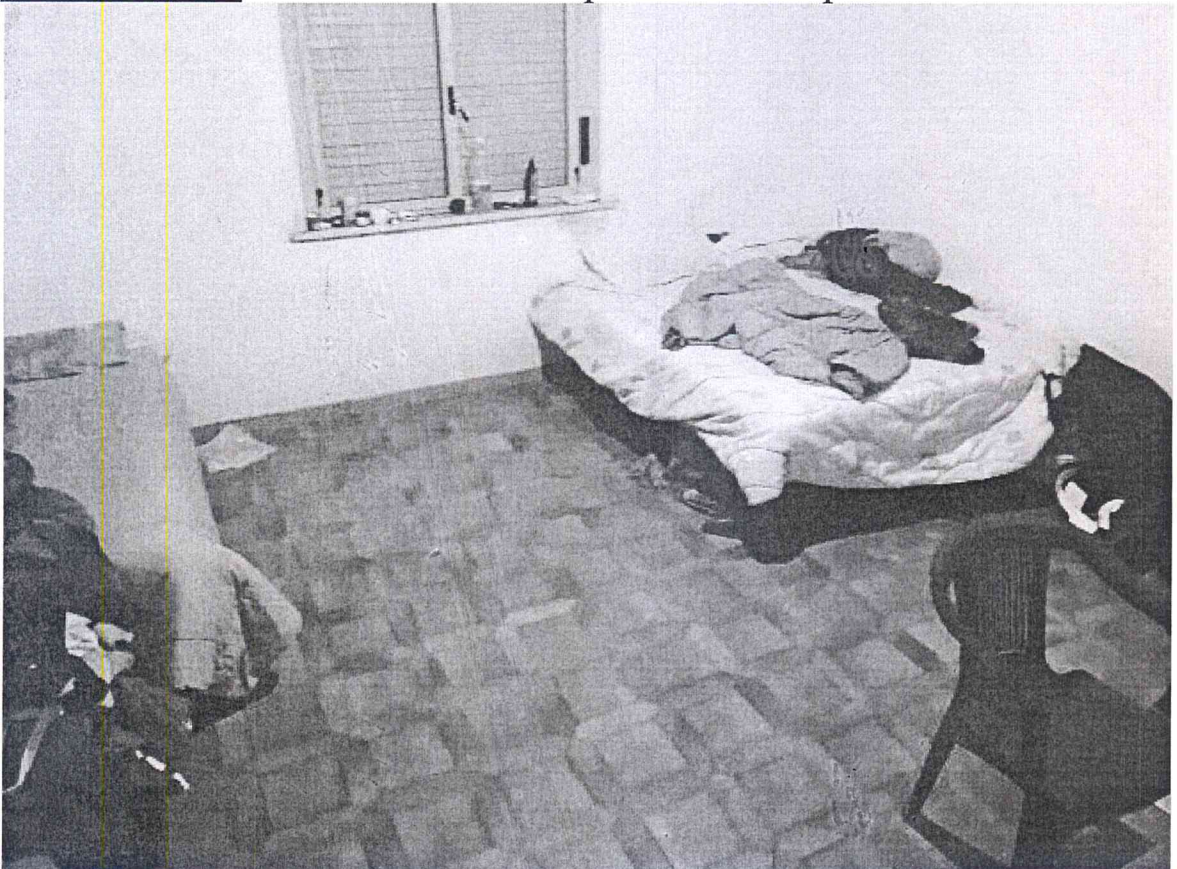


FOTO n. 9 Particolare del pavimento, degli infissi e del balcone



FOTO n. 10 Accesso all'appartamento - la porta in alluminio e vetro

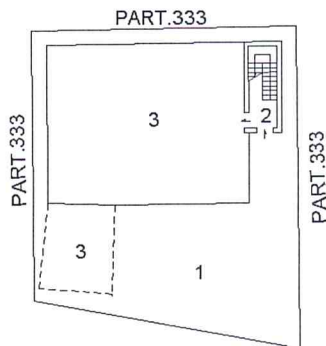


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

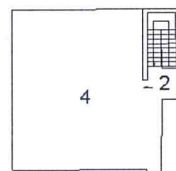
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Mandaglio Carmelo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Reggio Calabria	N. 2285

Comune di Cittanova	Protocollo n. RC0195612 del 28/06/2011
Sezione: Foglio: 2 Particella: 334	Tipo Mappale n. 77505 del 02/03/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n° RC0195612 del 28/06/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova
Via Abruzzo

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 334
Subalterno: 5

Compilata da:
Mandaglio Carme

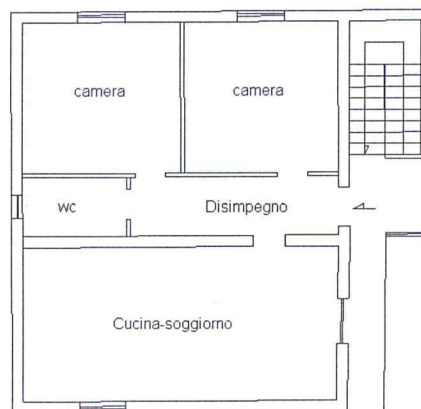
Iscritto all'a.
Geometri

Prov. Reggio Ca

Scheda n. 1 Scala 1:200

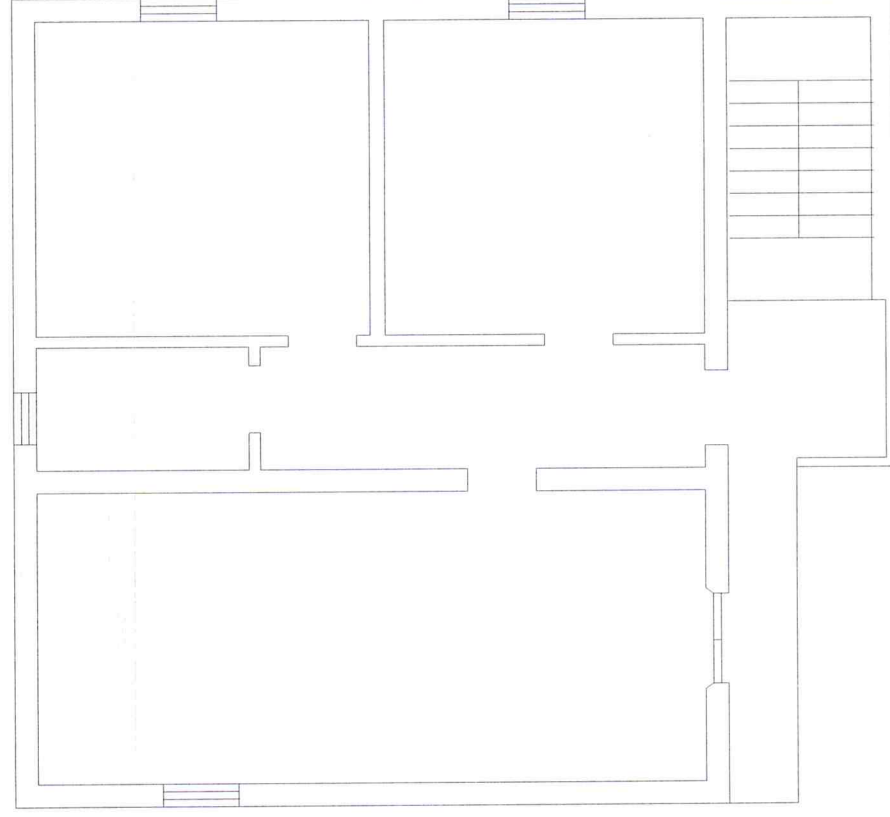
PIANTA PIANO PRIMO

h= 2,85



PLANIMETRIA INDICATIVA -
CITTANOVA F. 2 p.lla 334 sub 4
PRIMO PIANO

CATASTALE



STATO DI FATTO



Dott. agr. Domenico SOLANO
Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
e-mail solano.d@libero.it
Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA

 CONTRO 


LOTTO 014

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI -
STORIA E LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO E
PLANIMETRIE

LOTTO 014 - Terreno sito nel Comune di Maropati (RC), Contrada Feudo o Isola, riportato nel Catasto fabbricati del comune di Maropati, al foglio 1, particelle:

- 148- qualità agrumeto, classe 2, superficie are 22.00 Reddito Dominicale € 63,06, Reddito Agrario € 25,00;
- 152- qualità agrumeto, classe 2, superficie Ha 1.28.00 Reddito Dominicale € 366,89, Reddito Agrario € 145,43;

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo in contrada Feudo o Isola sito in agro di Maropati, nella parte pedemontana della Piana di Gioia Tauro.

La zona è quella al vertice dei territori comunali di Maropati, Melicucco e Feroletto della Chiesa ed è collegata con il resto del territorio mediante la Strada Provinciale 43.

Il contesto è preminentemente agricolo con la diffusa presenza di agrumeti ed una crescente diffusione degli actinidiati.

Il fondo è sito ai margini della P43, nel tratto di collegamento tra i comuni di Rosarno e Maropati a circa 4 km dal centro di Maropati e 2,5 Km da quello di Feroletto dalla Chiesa.

Il fondo ha una superficie catastale di ettari 1.50.00 ed è investito ad actinidiato allevato a tendone con palificazione in cemento armato precompresso, tiranti in acciaio e fil di ferro zincato ed impianto di irrigazione per aspersione sottochioma.

L'arboreto è di impianto ultradecennale e si presenta in buone condizioni vegetative e nutrizionali.

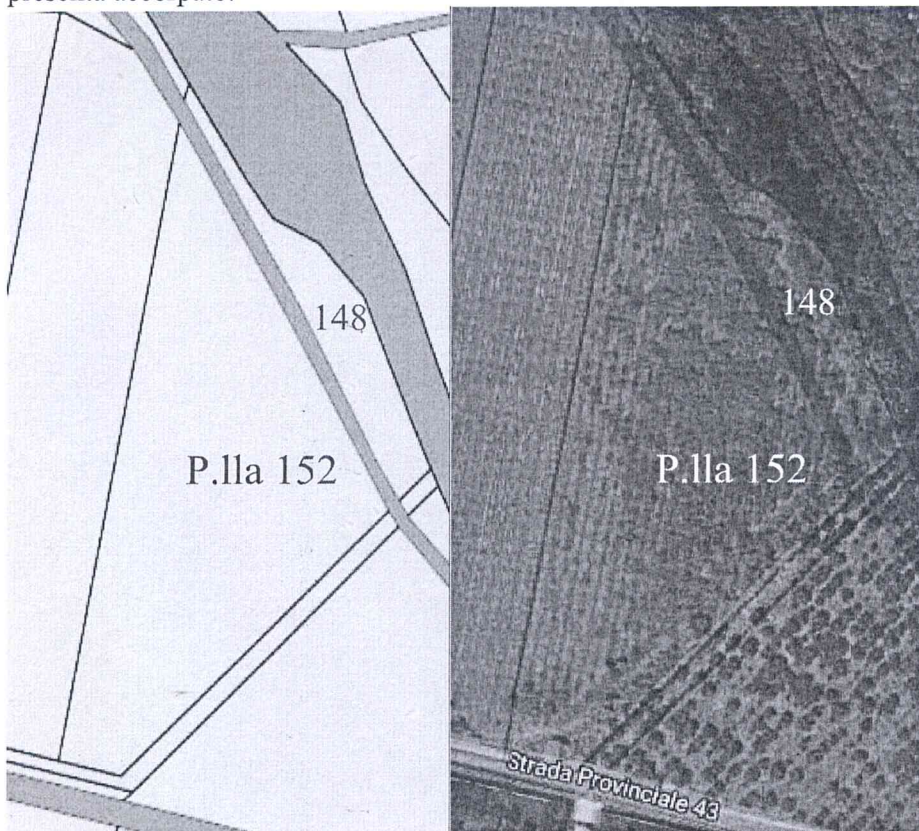
Il terreno ha superficie pianeggiante e forma irregolare, il substrato è di buona fertilità agronomica ed ha tessitura di medio impasto, con rilevante presenza della componente sabbiosa.

Il frontestrada sulla SP43 è caratterizzato da una muratura in blocchi di calcestruzzo alta circa 220cm. L'accesso al fondo è servito tramite una porta in ferro ad apertura per scorrimento laterale.

All'interno della recinzione si rileva una striscia di circa 8 m, costituita dalle particelle 119 e 131 intestate al Demanio dello Stato e sulla quale insiste un

fabbricato a semplice elevazione, in blocchi di calcestruzzo e copertura in lamiera ondulata. Sia la striscia che il fabbricato sono di fatto interni al fondo che ne costituisce l'unico accesso.

Le p.lle 152 e 148 catastalmente sono separate dalla strada comunale "Mastrologo" ma da quanto si evince dalla sovrapposizione della mappa catastale sulle foto aeree, il tratto interno di detta strada è di fatto inglobato all'interno del fondo e tra la p.lla 152 e 148 non vi è alcuna soluzione di continuità ed il fondo si presenta accorpato.



N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Catasto fabbricati del comune di Maropati, al foglio 1, particella 148- qualità agrumeto, classe 2, superficie are 22.00 Reddito Dominicale € 63,06, Reddito Agrario € 25,00 - e p.lla 152- qualità agrumeto, classe 2, superficie Ha 1.28.00 Reddito Dominicale € 366,89, Reddito Agrario € 145,43;

Conformità catastale.

Qualità di coltura da aggiornare - actinidiato in luogo di agrumeto.

Ubicazione e confini.

Il fondo si trova in C.da Feudo in agro di Maropati (RC) e nel suo giro confina con la Strada Provinciale 43, con la strada comunale Mastrologo, con Torrente e con le p.lle 147 e 204 dello stesso foglio 1

Urbanistica.

Il terreno è a destinazione agricola ed al suo interno non si rilevano manufatti abusivi.

Provenienza.

All'esecutata il fondo pervenne per compravendita fattane da NAPOLI Francesco nato a Melicucco il 31.03.1947 e NICOLO' Lucia nata a Laureana di Borrello il 06.05.1954 – Atto per notar Pasquale VITTORIO del 10.12.2003, trascritto il 30.12.2003 ai nn 18.859/14.724.

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione – il fondo è coltivato dall'esecutata

Diritti da Vendere

L'intero

Valori

Superficie ha 1.50.00

Valore unitario € 60.000,00

1.50.00 ha x 60.000,00 €/ha = € 90.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA € 90.000,00

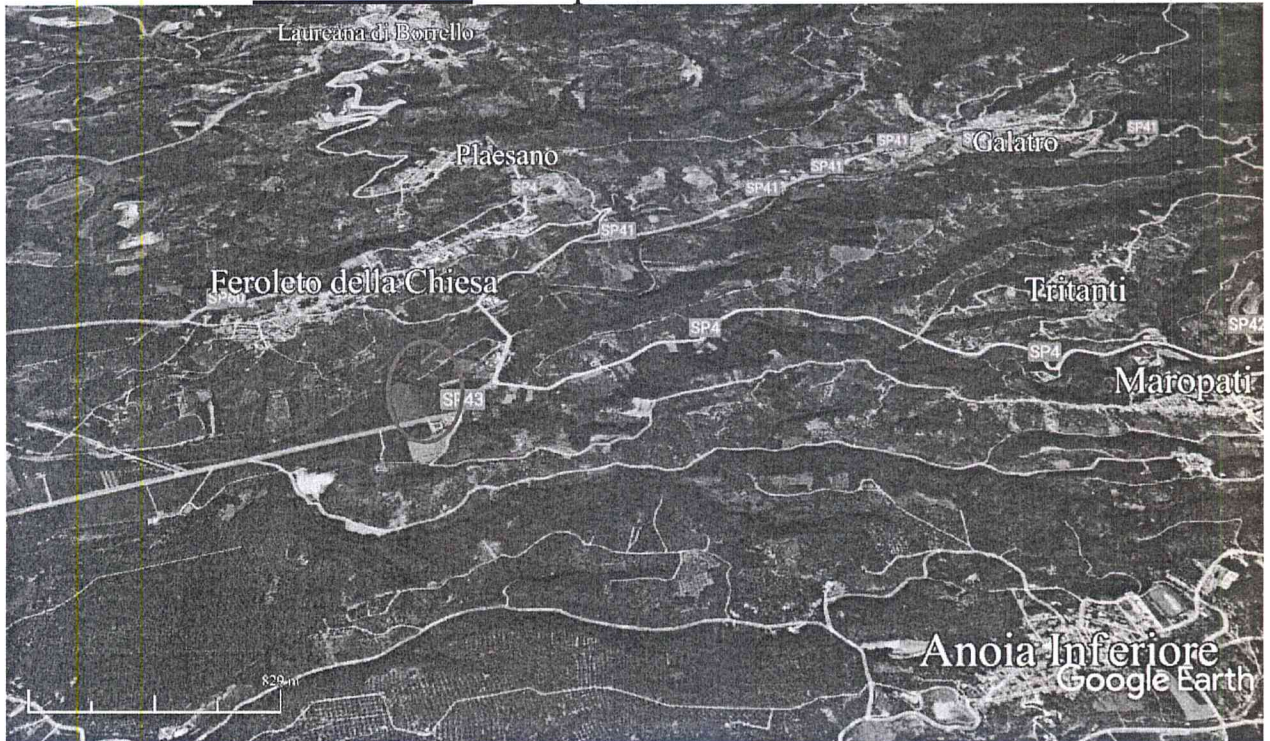
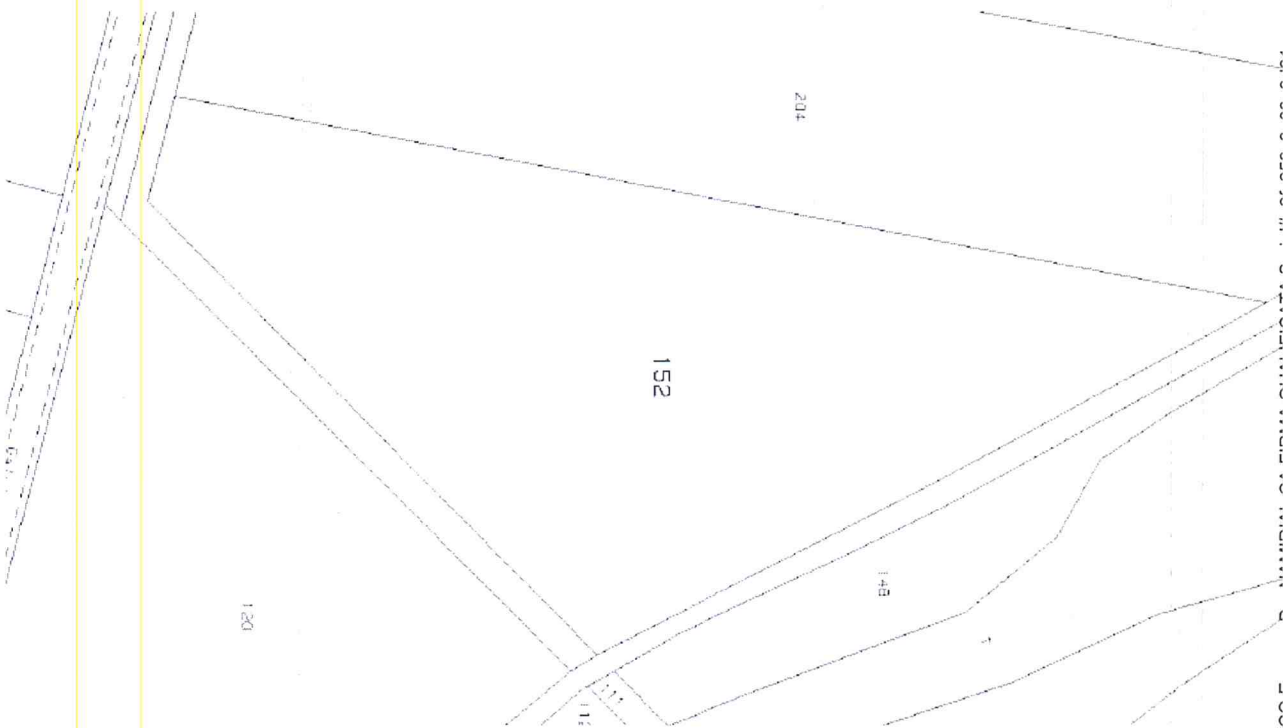
FOTO n. 1 Inquadramento territoriale**FOTO n. 2** Stralcio di mappa

FOTO n. 5 L'interno del fondo**FOTO n. 6** Interno del fondo – la stradina perimetrale

FOTO n. 7 L'interno del fondo



FOTO n. 8 Il fabbricato con accesso esclusivo dal fondo



PLANIMETRIA INDICATIVA -
Maropati RC F. 1 p.lla 119

- Stato di fatto
- fabbricato sulla p.lla 119

STRADA PROVINCIALE

