

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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^a classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99, R.A. € 3,35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

corrispondenza del portone d'ingresso al fabbricato, la recinzione è interrotta da un cancelletto metallico per l'accesso pedonale, sormontato da tettoia in calcestruzzo. All'estremità interna della recinzione si rileva la presenza di un passo carraio, con cancello metallico a scorrimento elettroassistito, anch'esso sormontato da tettoia in calcestruzzo.

Gli esterni della villa si dividono in una parte a Sud-Ovest caratterizzata dalla presenza di aiuole verdi ben curate ed arredi da esterno di buona fattura. L'accesso dal passo carraio ed una parte a Nord-Est caratterizzata dal piano di calpestio rifinito in battuto di cemento e molto funzionale per un efficiente collegamento tra la villa, la dependance e l'esterna.

Tutta la corte intorno alla villa è delimitata da recinzione fisica in muratura. Nel tratto compreso tra il fabbricato e la limitrofa p.lla 594 si rileva la presenza di una tettoia, in lamiera coibentata ancorata a pali di castagno, che copre tutto lo spazio compreso tra il fabbricato e il muro di recinzione. Dallo spazio sottostante la tettoia, mediante un rialzo di tre gradini ringhierato, si accede alla porta di servizio della villa, che da direttamente nella cucina/soggiorno, e tramite una porta aperta nel muro di recinzione si accede direttamente anche alla limitrofa p.lla 594.

Il fabbricato della villa si presenta con esterni completamente finiti ma privi di tinteggiatura.

Il portone d'ingresso apre su un atrio, con pavimento in granito rosso, che disimpegna a sinistra verso la zona giorno, a destra verso un salone investito a soggiorno/cucina e frontalmente verso una scala in legno, di pregevole fattura, che porta alla zona notte sita nel soprastante primo piano. Nel sottoscala, sempre con accesso dall'atrio, si rileva un servizio igienico.

L'altezza dal piano di calpestio al soffitto del pian terreno è di cm 293.

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 gofrato 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/2⁹, 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/6⁹, 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

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

Foglio **9** Particella **234**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 8,99 Lire 17.415**; agrario **Euro 3,35 Lire 6.480**

Superficie: **270 m²**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **2**

Partita: **1316**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestazione attuale dell'immobile n. 30 - totale righe intestati: 3

1/6 in regime di comunione dei beni Diritto di: Proprieta'
Proprieta' 4/6 Diritto di:
Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni Diritto di:

Al catasto terreni la superficie su cui insistono i fabbricati e la corte ad essi pertinente misurano m² 910

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 594, 22 e 357 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.

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.