

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto: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 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

Provato Da SOLANO DOMENICO Emissione Di VALORI CA FIRMA QUALIFICATA SerieW 262358303d5d81



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 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 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 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 piano 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 Melicuccio. 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 €**

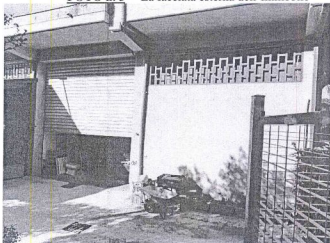
ASTE  
GIUDIZIARIE.



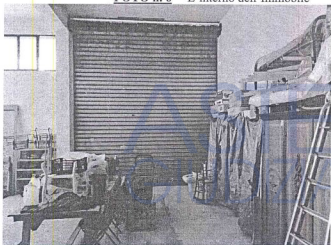
Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**FOTO n. 5** La facciata esterna dell'Immobile



**FOTO n. 6** L'interno dell'Immobile



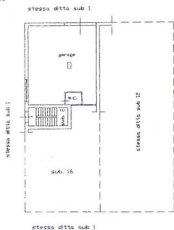
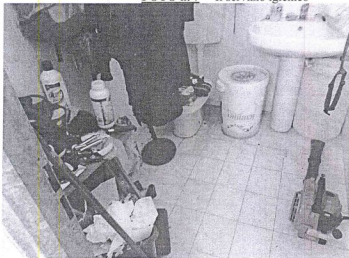
**FOTO n. 3** Planimetria CatastalePIANO TERRA  
Hm 4.00**FOTO n. 4** Il Fabbricato nel suo complesso

FOTO n. 7 Il servizio igienico



ASTE  
GIUDIZIARIE



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emissi Da: INARMIAL CA VERVA QUALIFICATA Serie#: 2625946424601

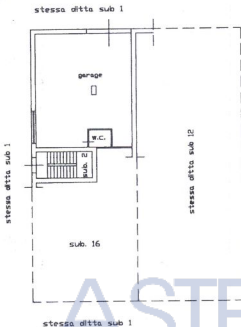
Publicazio  
ripubblicazione o ripro

MODULARIO  
F. sig. rand. 80FMINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N ICE

L. 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di POLISTENA via cl. da "Primo Genito" CIV. 18PIANO TERRA  
H= 4.00

Linea 01  
 Comune di POLISTENA (0791) - c. Foglio 7 - Particella 21 - Subalterno 17  
 Catasto del Territorio - Ufficio di P.M. GUALFONATA - Prov. Siciliano (04461)

ORIENTAMENTO



SCALA 1/200

RISERVATO ALL'UFFICIO

 Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione
Completata dal [redacted]

Auto presentazione: 07/12/2001 - Data: 07/02/2002

a. T. 86905 - Richiedente: SLNDNCQ2202388F

Catasto del Territorio - Ufficio di P.M. GUALFONATA - Prov. Siciliano (04461)

Catasto del Territorio - Ufficio di P.M. GUALFONATA - Prov. Siciliano (04461)

F. 7

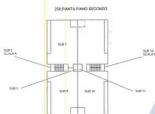
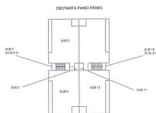
data provincia di Reggio Calabria 1953

n. 21 sub 17

data 06.12.2001 Firma [signature]

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

RELAZIONE FOTOMETRICA Comita G. Ingolanga	Disegnato da: <b>Ingolanga G.</b> Data: <b>07/07/2021</b>	Firmato da: <b>Ingolanga G.</b> Data: <b>07/07/2021</b>	Firmato da: <b>Ingolanga G.</b> Data: <b>07/07/2021</b>
	Dimensione: <b>1:100</b>	Foglio: <b>7</b>	Foglio: <b>7</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE



Circolo dei Fabbricanti - Strada 1 - 20121 Milano - Corso di Bollina 2/3 - c. Egitto 7 - P.le della 21a  
 Firmato da: SOLANO DOMENICO Eseguito da: NAMBIROLA CA FIRMA QUALIFICATA Servizi 262556363@ebs.it



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Il sistema di riferimento è quello in vigore al momento della redazione del progetto.

Data: 29/11/2021 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Dott. agr. Domenico SOLANO**

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto: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 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 €

**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**



## 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;

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



ASTE  
GIUDIZIARIE

- 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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,

- Negozio 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 p.lla 133 – Uliveto di 1<sup>a</sup> classe di ha 00.04.70 – R.D. 4,73, € R.A. 3,03 €
- **NOTA BENE** - Per un errore catastale, l'elaborato planimetrico riporta la numerazione invertita tra i due immobili al pian terreno del fabbricato sulla p.lla 21;

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.

I confini tra i vari sub dello stesso fabbricato sono riportati nell'allegato elaborato planimetrico

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.

- Convenzione amministrativa trascritta in data 25/01/2005 ai numeri 666 R.G./927 R.P. in favore del Comune di Polistena, derivante da

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



ASTE  
GIUDIZIARIE

convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n° 10/77 in attuazione dell'art. 34 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni (condono bis art. 39 L. 724/94, art. 2 comma 39 L. 662/96

Nota: nel testo della convenzione il fabbricato è correttamente identificato con la particella "21" mentre nella nota di trascrizione è stato indicato erroneamente il numero di particella "29".

#### 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 Vittorio Pasquale, 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 si presenta inutilizzato.

#### 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.

**ASTE  
GIUDIZIARIE**



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

### Precisazione

Il terreno di cui alla p.lla 133, sin dall'acquisto è di fatto una pertinenza esterna (parcheggio) di tutti i sub in cui si 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 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<sup>a</sup> classe di ha 00.04.70 – R.D. 4,73, € R.A. 3,03 €

Valore commisurato alla superficie catastale del negozio ma comprendente tutti i beni del lotto e le pertinenze, nonché le relative servitù attive e passive.

mq 106 x 750,00 €/mq = 79.500,00 €

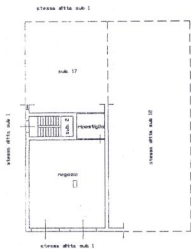
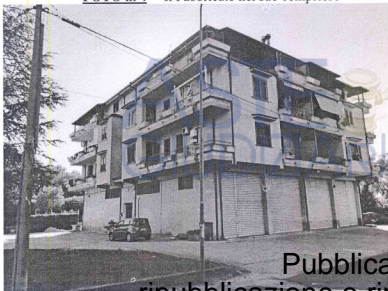
abbattimento del 10% per tener conto delle spese necessarie per la messa a norma degli impianti, per portarlo alle condizioni di normalità, nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

79.500,00 € x 0.9 = 71.550,00 €

**Prezzo Base d'Asta = € 71.550,00**

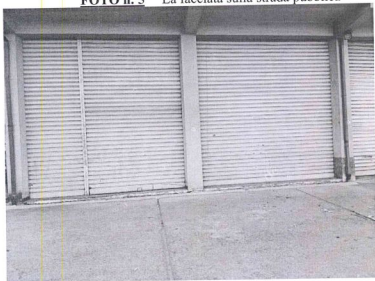
Publicazio  
ripubblicazione o ripro



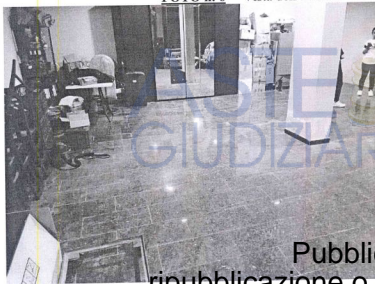
**FOTO n. 3** Planimetria CatastalePIANO TERRA  
H= 4.00**FOTO n. 4** Il Fabbricato nel suo complesso

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**FOTO n. 5** La facciata sulla strada pubblica



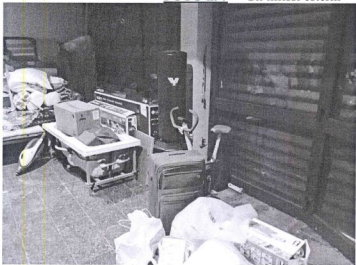
**FOTO n. 6** Vista dell'interno



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**FOTO n. 7** Gli infissi esterni



**FOTO n. 8** Il ripostiglio



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

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



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

MODULARO  
F. sig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

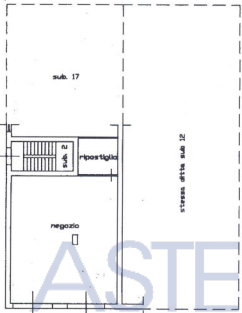
MOD. 58 (CI)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di POLISTENA via c/da "Primo Genite" CIV. 18

PIANO TERRA  
H= 4.00

stessa ditta sub 1



stessa ditta sub 1

stessa ditta sub 12

stessa ditta sub 1

**ASTE GIUDIZIARIE**



ORIENTAMENTO



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione

Compilate da GEOM. ANTONIO M. C. HELLA

Scale: 1:200

Di. 07/12/2001 - n. T80906 - Richiedente: SLNDNC6C22G288F

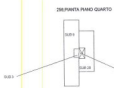
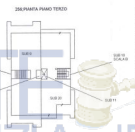
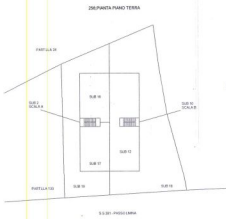
Di. 07/02/2022 - n. T80906 - Richiedente: SLNDNC6C22G288F

F. 7

della provincia di REGGIO CAL. n. 1458

uso 01  
Particella 21 - Subalterno 16 >

ELABORATO PLANDIBERICO	Completato da: Innocenzo Carmelo	Foglio: 7	Intervento all'indirizzo: 02280	Per. Reg. Sicilia n.:	W. 02280
Cassa di Sicilia	Disegnato:	Particella: 21	Particella n.:	21/08/2020 del	
Amministrazione pubblica del regolamento			Tipa Nappola n.:	Scala 1: 650	



**ASTE GIUDIZIARIE**

**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

... pubblicazioni - Situazione al 30/11/2021 - Comune di BOLISTENAGIOLLA s.c. Foglio 7 - Particella 21

**Dott. agr. Domenico SOLANO**

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto: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]

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]

# 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 m<sup>2</sup> 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<sup>a</sup> classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99, R.A. € 3,35

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 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 m<sup>2</sup>.

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 linea di confine realizzata con un muretto in costruzione sormontato da una fitta siepe. In

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Consiglio Nazionale dell'Ordine degli Esperti Periti e Valuatori del Tribunale di Polistena - Via S. Maria 10 - 98024 Polistena (CT) - Tel. 095 7400111 - Fax 095 7400112

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 piano terreno è di cm 293.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro







**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, con tamponatura in vetrocamera e protezione esterna con persiane in legno.

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

ASTE GIUDIZIARIE

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 assicurare 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<sup>nd</sup>, Classe 3, Consistenza 9 vani

Dati di superficie: Totale: 278 m<sup>2</sup>

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. [redacted] 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<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 28 m<sup>2</sup>

Dati di superficie: Totale: 68 m<sup>2</sup>

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

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

[redacted] Diritto di:  
Proprietà 1000/1000

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**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 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Partita: 1316

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

[REDACTED]	Diritto di Proprietà
[REDACTED] l/6 in regime di comunione dei beni	
[REDACTED] Proprietà 4/6	Diritto di
[REDACTED] Proprietà l/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 m<sup>2</sup> 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 né sulla sanabilità né 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.

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

#### 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

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**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 m<sup>2</sup> 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<sup>a</sup> classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99, R.A. € 3,35

Valutazione commisurata alla superficie catastale di 278 m<sup>2</sup> del fabbricato principale ma da intendersi comprensiva di tutti i beni costituenti il lotto e le relative pertinenze.

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

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 €

**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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE



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

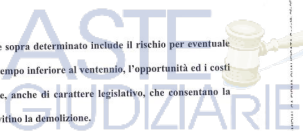
Inserendo i valori specifici – per come sopra riportati - nella formula generale  $V_0 = a \times (q^n - 1/r - q^n) = € 129.931,20$

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

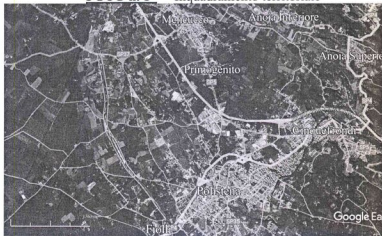
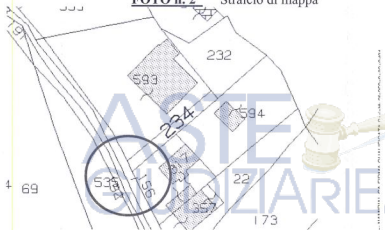
### NOTA BENE-

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.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Pubblicazione in base al valore d'uso ventennale = 129.931,20 €

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

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



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



**FOTO n. 4** - La villa vista dall'esterno



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**FOTO n. 7** Interni al pian terreno

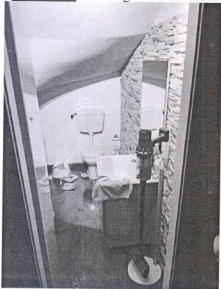


**FOTO n. 8** Interni al pian terreno

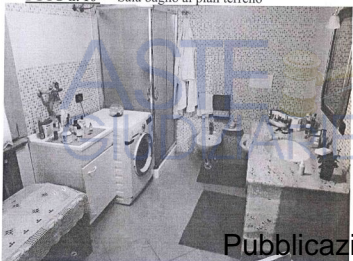


Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**FOTO n. 9** Bagno nel sottoscala

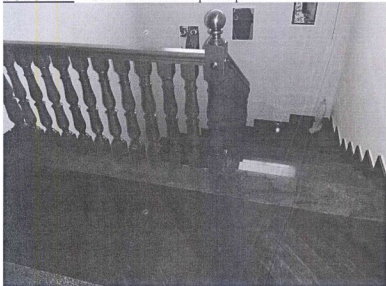


**FOTO n. 10** Sala bagno al pian terreno

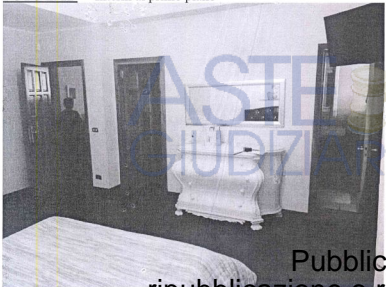


Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**FOTO n. 11** Scale di accesso al primo piano



**FOTO n. 12** Interni al primo piano



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

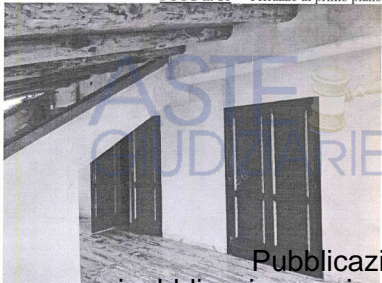
**FOTO n. 13** Interni al primo piano**FOTO n. 14** Bagno al primo piano con accesso dalla camera

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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



**FOTO n. 16** Terrazzo al primo piano



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**FOTO n. 17** Esterni della dependance edificata nella corte



**FOTO n. 18** Esterni della dependance edificata nella corte



Publicazio  
ripubblicazione o ripro





**FOTO n. 21** Bagno della dependance edificata nella corte



**FOTO n. 22** Particolari dell'ingresso di servizio



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

MINISTERO  
A. 29 004 147



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

Mod. B (Nuovo Conto Edilizio Urban)

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. ARCIFFO-LINDELL 22 APRILE 1984, N. 40)

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, FOGLIO 9, PARTICELLA 317 SUB 2

FIANO TERRA

M: 4,00

prop. Politano

SECONDA DILAZ



SECONDA DILAZ

Stesso Ditta

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Completato dal GENNETTA NICOLE  
AMARO (Tutti, tutti e oggetti del terreno)

Incarico all'Atto de GENNETTA

della Provincia di REGGIO CALABRIA

data 20/11/1990

Firma: [Signature]

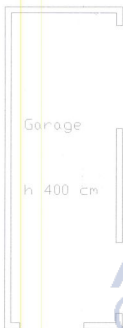


Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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

CATASTALE



STATO DI FATTO



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

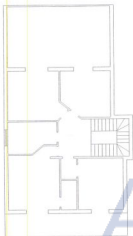
PLANIMETRIA INDICATIVA -  
POLISTENA F. 9 p.la 317 sub 3  
PIANO TERRA



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

CATASTALE



STATO DI FATTO



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

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

CATASTALE



STATO DI FATTO



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Conservatorio Provinciale di Polizia di Stato - P.zza S. Maria - 00187 Roma



**Dott. agr. Domenico SOLANO**

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto: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 m<sup>2</sup>, p. T, superficie catastale 244 m<sup>2</sup>, Rendita  
catastale € 111,56;

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

R.A. € 3,35

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



ASTE  
GIUDIZIARIE

## 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 m<sup>2</sup>.

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 lamiera ondulata - per l'allegamento di animali da cortile.

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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 liscio, 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 m<sup>2</sup>, 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 in piastrellato e le superfici murarie intonacate, rifinite e tinteggiate. La divisione

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE

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 finestra 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<sup>o</sup>, Classe 1, Consistenza 90 m<sup>2</sup>

Dati di superficie: Totale: 244 m<sup>2</sup>

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

Dritto di

Al catasto terreni la superficie su cui insiste il fabbricato e la corte ad esso pertinente misurano m<sup>2</sup> 1.610

Quota di 2/9 della p.lla 234 - Agrumeto di 2<sup>a</sup> classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99,

R.A. € 3,35

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

#### 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 né sulla sanabilità né sugli eventuali costi della stessa.

In considerazione dell'entità superficie sottesa al fabbricato (m<sup>2</sup> 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 al 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"

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



ASTE  
GIUDIZIARIE

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 m<sup>2</sup>, p. T, superficie catastale 244 m<sup>2</sup>,

Rendita catastale € 111,56;

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

R.A. € 3,35

mq 244 x 350,00 €/mq = € 85.400,00

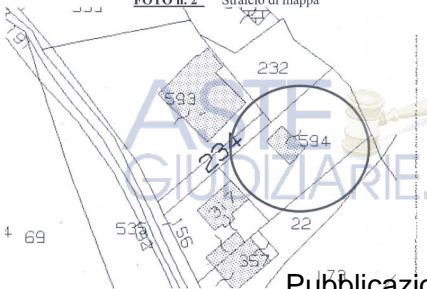
Abbattimento del 20% per tener conto degli incomodi e delle spese connesse alla condizione di abuso- ivi compreso il rischio per la possibile non sanabilità degli stessi;

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 forzata.

€ 85.400,00 x 0,75 = € 64.050,00

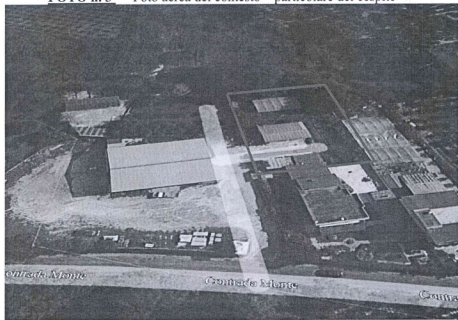
**Prezzo Base d'Asta € 64.050,00**

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

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

Publicazione  
 riproduzione o riproduzione

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



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



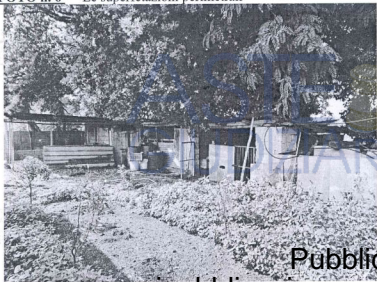
Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro



**FOTO n. 5** - La serra tunnel ed il terreno ad essa circostante

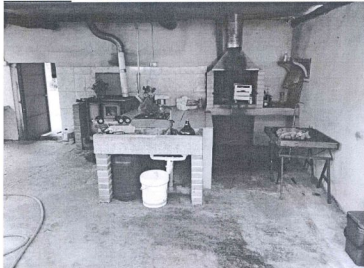


**FOTO n. 6** Le superfetazioni perimetrali



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

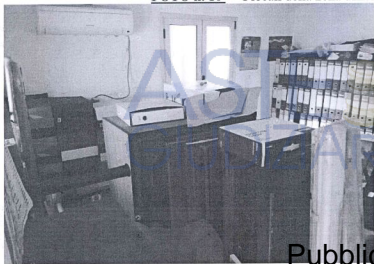
**FOTO n. 7** La cucina esterna sottostante la tettoia a Sud-Est



**FOTO n. 8** Interno della parte adibita ad uffici



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

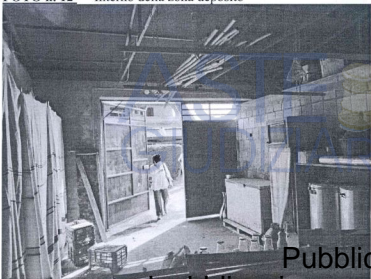
**FOTO n. 9** Il Bagno**FOTO n. 10** I locali della zona uffici

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**FOTO n. 11** Particolare del tetto nella zona deposito



**FOTO n. 12** Interno della zona deposito



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

FOTO n. 13 Interno zona deposito



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

Agencia del Tesorido  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Reggio Calabria

Dichiarazione provinciale n. 8000807/441 (4/07/2011)  
Pianimetria di n. r. n. in Onera di Prolungata  
Contrada 95134

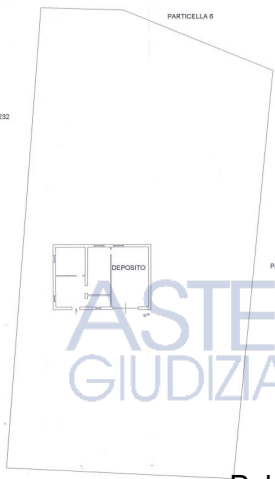
SEGNALAZIONE CATASTALI:  
Particella 9  
Particella 594  
Mutilazione:

Completata da:  
Servizio all'utente  
DemocRA  
Prov. Reggio Calabria M. 2285

Scala 1: 200

Tipologia pianimetria: 01

**PIANTA PIANO TERRA**  
H MEDIA: 2,80



**ASTE GIUDIZIARIE**



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

40996/01  
Catasto Fabbricati - Situazione al 07/02/2022 - Comune di POLISTENAAGRI (RC) - Foglio 9 - Particella 594 - Subalterno 9

PLANIMETRIA INDICATIVA -  
POLISTENA F. 9 p.lla 594

- STATO DI FATTO

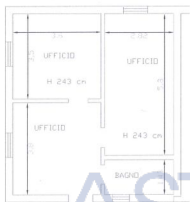


Publicazione  
ripubblicazione o ripro

... PUBBLICAZIONE PERMESSA PER RIPUBBLICAZIONE ...

PLANIMETRIA INDICATIVA -  
POLISTENA F. 9 p.lla 594

- STATO DI FATTO



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**Dott. agr. Domenico SOLANO**

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto: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 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<sup>a</sup> classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99,

R.A. € 3,35

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



ASTE  
GIUDIZIARIE

## DESCRIZIONE

Trattasi di un capannone industriale e della relativa acra 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> che



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

La copertura è a tetto di lamiera coibentate 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.

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

© 2010 - 2011 - 2012 - 2013 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025

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 m<sup>2</sup> 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/8<sup>ni</sup>

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

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

\_\_\_\_\_ Diritto di  
Proprietà 1/1

Al catasto terreni la superficie su cui insiste il capannone e la corte ad esso pertinente misurano m<sup>2</sup> 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.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

### 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 né sulla sanabilità né 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

Publicazione  
 ristampatura o riproduzione



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.la 234 – Agrumeto di 2<sup>a</sup> classe, di ha 00.02.70, R.D. € 8,99, R.A. € 3,35

mq 500 x € 410/m<sup>2</sup> = 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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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 €**

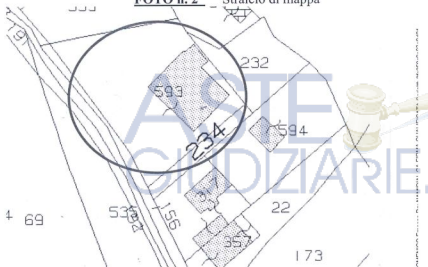
#### NOTA BENE-

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.



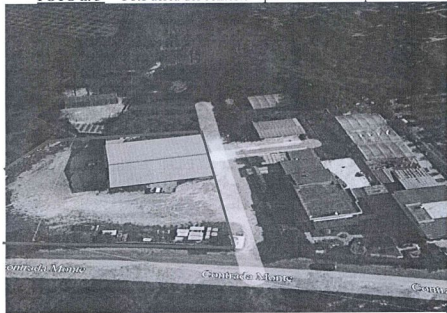
Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

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



**FOTO n. 4** Il capannone visto nel suo insieme



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

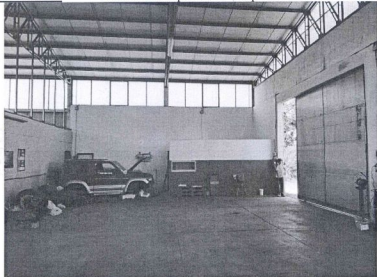


**FOTO n. 6** - Interno del capannone – la parte adibita a deposito



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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



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



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**FOTO n. 9** La superfetazione adiacente alla struttura



**FOTO n. 10** Interno della superfetazione



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



PLANIMETRIA INDICATIVA -  
POLISTENA F. 9 p.Ila 593

- STATO DI FATTO



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**Dott. agr. Domenico SOLANO**

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto: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;

**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**



**ASTE  
GIUDIZIARIE**



## 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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



ALTA GIURISPRUDENZA PUBBLICA - PUBBLICAZIONE PER IL SERVIZIO DI PUBBLICAZIONE E PUBBLICAZIONE

superfettazione 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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 divolto.

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<sup>MI</sup>, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: 149 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>bi</sup>: 141 m<sup>2</sup>

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.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



ASTIE  
GIUDIZIARIE

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]

Atto per nota [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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



ASTI  
GIUDIZIARIE

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.

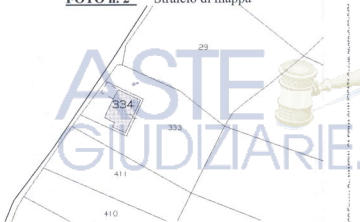
€ 83.930,00 x 0,75 = € 63.697,50

**Prezzo Base d'Asta = 63.697,50 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

Publicazio  
 ripubblicazione o ripro

**FOTO n. 3** Planimetria Catastale sub 3  
PIANTA PIANO TERRA

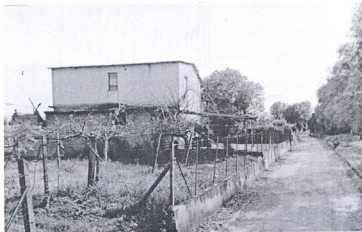


**FOTO n. 3** – Il fabbricato visto nel contesto in cui si trova

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



Publicazione  
 riproduzione o riproduzione



**FOTO n. 4** – Le pertinenze esterne – tettoia, rampa di accesso



**FOTO n. 5** - Il camerone derivante dall'unione di due vani

Publicazio  
 ripubblicazione o ripro





**FOTO n. 6** - La "zona giorno"

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



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



**FOTO n. 8** - Particolare del cammotto

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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



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

Publicazione  
 riproduzione o ripro



# ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## ELABORATO PLANIMETRICO

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

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

Comune di Cittanova

Sezione: Foglio: 2

Particella: 334

Protocollo n. RC0195612 del 28/06/2011

Tipo Mappale n. 77505 del 02/03/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



**ASTE**  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**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 Vasilio'

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 334

Subalterno: 3

Compilata da:

Mandaglio Carmelo

Iscritto all'albo:

Geometri

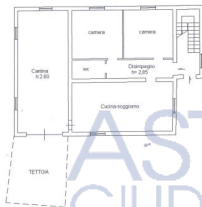
Prov. Reggio Calabria

N. 2285

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANTA PIANO TERRA



**ASTE  
GIUDIZIARIE**

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

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](mailto: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 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;

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



ASTE  
GIUDIZIARIE

## 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 Melicuccio.

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 Melicuccio 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 rinvencono 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 del pian terreno.



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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 finestratura esterna che conferisce ottimali condizioni di luminosità ed aerazione.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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<sup>91</sup>, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte<sup>91</sup>: 94 m<sup>2</sup>

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.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



ASTE  
GIUDIZIARIE

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 110

Rendita catastale € 165,01

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

ASTE  
GIUDIZIARIE



$\text{mq } 94 \times 580 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.520,00$

Abbattimento del 10% per tener conto dello stato di degrado e per l'assenza di garanzie sui in merito a possibili vizi occulti.

$\text{€ } 54.520,00 \times 0,85 = \text{€ } 46.070,00$

Abbattimento di un ulteriore 15% in considerazione delle condizioni di abusivismo e dei rischi inerenti la sanabilità dello stesso.

$\text{€ } 54.520,00 \times 0,75 = \text{€ } 40.890,00$

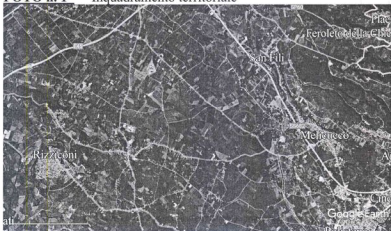
**Prezzo Base d'Asta = € 40.890,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**FOTO n. 1** Inquadramento territoriale



**FOTO n. 2** Stralcio di mappa



**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

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

N° 225

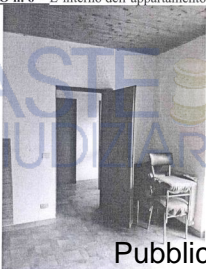
**FOTO n. 4** – Il fabbricato visto dall'accesso sulla Strada Sant'Antonio

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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



**FOTO n. 6** - L'interno dell'appartamento



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

**FOTO n. 7** Particolare del bagno



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



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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



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



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Mandaglio Carmelo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 2285

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

Comune di Cittanova

Sezione: Foglio: 2

Particella: 334

Protocollo n. RC0195612 del 28/06/2011

Tipo Mappale n. 77505 del 02/03/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



N

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

Publicazione  
 riproduzione o riproduzione

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2022 - n. T13928 - Richiedente: Telematico

(totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile)

**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

**ASTE**  
PIANTA PIANO PRIMO  
n°230  
**GIUDIZIARIE.**

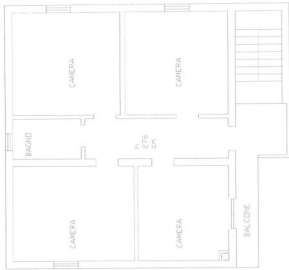


**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

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

STATO DIFATTO

CATASTALE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**Dott. agr. Domenico SOLANO**

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto: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 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;

**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**



ASTE GIUDIZIARIE

ALTA GIUSTIZIA - PUBBLICAZIONE - PUBBLICAZIONE - PUBBLICAZIONE



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.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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 - actinidiето 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 Melicuccio 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

Publicazio  
ripubblicazione o ripro





Superficie ha 1.50.00

Valore unitario € 60.000,00

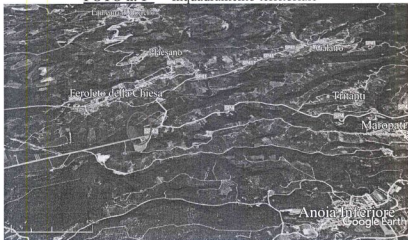
1.50.00 ha x 60.000,00 €/ha = € 90.000,00.

**PREZZO BASE D'ASTA € 90.000,00**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

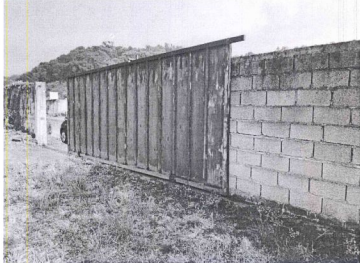


Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

Publicazione  
 riproduzione o ripro

**FOTO n. 3** Il cancello scorrevole che serve l'accesso al fondo



**FOTO n. 4** L'interno del fondo



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

**FOTO n. 5** L'interno del fondo



**FOTO n. 6** Interno del fondo – la stradina perimetrale



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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

- Stato di fatto
- fabbricato sulla p.lla 119

STRADA PROVINCIALE

STRADA COMUNALE

ALTEZZA MEDIA  
2,85 cm

RECINZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazio  
ripubblicazione o ripro