

**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° 60/2019 R.G.E. UNIONE DI  
BANCHE ITALIANE S.P.A. CONTRO POLIMENI ROSALBA

# LOTTO 002

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

- **LOTTO 002** - Appartamento in San Ferdinando (RC), F. 13 p.lla 148,  
categoria A/4, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie catastale m<sup>2</sup> 88 -  
Via Torino n° 31 - PT.



## DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato a semplice elevazione ubicato in San Ferdinando, ad angolo tra la Via Roma e la Via Torino.

La zona è quella del centro storico del comune, nell'isolato ad angolo con quello del palazzo municipale. Vi si rilevano le normali opere di urbanizzazione, compresa illuminazione pubblica, strade asfaltate e corredate di marciapiedi e vicinanza a tutti i servizi.

La struttura è in muratura portante con tetto a falde inclinate e tamponatura in lastre di fibrocemento di tipo eternit.

L'esterno dell'immobile si presenta con finiture mediocri. Le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate bianche e manifestano scrostature nella parte basale, conseguenti all'umidità che per capillarità risale dal terreno sottostante.

L'interno si presenta ultimato e rifinito. Il piano di calpestio è rivestito con piastrelle bianche disposte a rombo, così come bianchi sono i muri ed il controsoffitto.

L'accesso è servito da una porta/vetrina a tre battenti, realizzata in preverniciato d'alluminio bianco e tamponatura in vetro. All'esterno dell'infisso vi è una saracinesca metallica di protezione, con apertura elettroassistita.

I muri perimetrali interni, che originariamente separavano l'immobile da quelli adiacenti, sono stati abbattuti ed il sostegno del tetto viene assicurato per mezzo di pilastri metallici. Pertanto nella parte interna, l'immobile rappresenta una componente di un più ampio spazio commerciale, comprendente anche le unità immobiliari ad esso adiacenti, catastalmente



intestati a terzi. La pavimentazione continua ed omogenea, così come anche la controsoffittatura e le finiture murarie, non consentono un'immediata distinzione dei vari immobili. Distinzione che però può essere agevolmente definita in riferimento alla pilastratura metallica ed alla muratura perimetrale esterna, rimasta nell'assetto originale.

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

Identificazione catastale.

Appartamento in San Ferdinando (RC), F. 13 p.lla 148, categoria A/4, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 4, superficie catastale m<sup>2</sup> 88 – Via Torino n° 31 - PT.

**NOTA BENE** – Di fatto l'immobile ha subito variazione di destinazione d'uso da Abitativa a Commerciale e pertanto dovrà provvedersi al conseguente aggiornamento delle risultanze catastali.

Ubicazione e confini. L'immobile è ubicato in San Ferdinando all'incrocio tra la Via Roma e la Via Torino. Nel suo giro, oltre che con dette vie, confina con le p.lle 149 e 458;

Urbanistica. L'immobile è stato edificato in epoca remota, presumibilmente risalente alla prima metà del secolo scorso e nel 2009 è stato oggetto di variazione di destinazione d'uso, senza esecuzione di lavori edili. Detta variazione è avvenuta con DIA (Denuncia di Inizio Attività) presentata al comune di San Ferdinando il 07.04.2009, pratica n°

8/09 -protocollo n° 3.709;

**NOTA BENE** – In corso di sopralluogo si è rilevato che i tramezzi divisorii interni sono stati abbattuti, così come anche la muratura perimetrale interna che separa l'immobile in esecuzione da quelli contermini. Dette demolizioni sono state effettuate in assenza dei prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto sono da considerarsi abusive.

**Provenienza.** Acquisto fattone dai coniugi Rocco RASO e Serafina CANFORA - in regime di comunione legale – atto per notar Maria Tripodi di Polistena del 15.01.2007, trascritto il 07.02.2007 ai nn 1.658 e 2.888;

**Occupazioni. Libero per l'esecuzione;**

**Valori**

mq 88 x 1.100 €/mq = € 96.800,00

abbattimento del 20% per tener conto degli oneri e degli incomodi per la regolarizzazione urbanistico/catastale e per tener conto delle spese da sostenere per le opere necessarie a ripristinare lo stato di indipendenza e autonomia funzionale del cespite.

€ 96.800,00 x 0,8 = € 77.440,00

**PREZZO BASE D'ASTA € 77.440,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

