

DESCRIZIONE

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

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

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

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

Nello specifico il cespite è caratterizzato da:

- posizionamento nell'angolo esterno del fabbricato, e dunque con 2

pareti esterne e due interne;

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

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

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^ 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 1666 R.G./927 R.P. in favore del Comune di Polistena, derivante da

PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE - È VIETATA OGNI RIPUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE A SCOPO COMMERCIALE - AUT. MIN. GIUSTIZIA PDG 21/07/2009

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^a 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.

$\text{mq } 106 \times 750,00 \text{ €/mq} = 79.500,00 \text{ €}$

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.

$79.500,00 \text{ €} \times 0.9 = 71.550,00 \text{ €}$

Prezzo Base d'Asta = € 71.550,00