

**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

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI PALMI

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]  
 [REDACTED]

# LOTTO 012

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

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

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

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

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

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

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

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

La strada di su cui prospetta il fabbricato ha una larghezza di circa 4,5 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 superfetazione in adiacenza al lato Nord del muro perimetrale al pian terreno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale.

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

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

**Indirizzo:** CONTRADA VASILICO Piano 1

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

**Dati di superficie:** Totale: **94 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</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.



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

Provenienza.

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

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

[REDACTED]

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

Occupazioni

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

Diritti da vendere

L'intero

Valori

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

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

Rendita catastale € 165,01;

mq 94 x 580 €/mq = € 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.

€ 54.520,00 x 0,85 = € 46.070,00

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

€ 54.520,00 x 0,75 = € 40.890,00

**Prezzo Base d'Asta = € 40.890,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it