

Dott. agr. Domenico SOLANO
 Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
 e-mail solano.d@libero.it
 Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 60/2019 R.G.E. UNIONE DI

BANCHE ITALIANE S.P.A. CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO 001

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

- **LOTTO 001** - Locale commerciale in San Ferdinando (RC) - Fg 13,
 p.lla 139 sub 38, categoria C/1, classe 3[^], consistenza 115 m²,
 superficie catastale 134 m² - Via Torino snc, Pt - 1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato a destinazione commerciale, sito a San Ferdinando ad angolo tra la Via Roma e la Via Torino.

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

Il fabbricato è articolato in una porzione a semplice elevazione, sita ad angolo e corredata da doppio accesso, sia su Via Torino che su Via Roma e una porzione a doppia elevazione, sprovvista di accesso autonomo e prospiciente sulla Via Roma.

La porzione a semplice elevazione consta di un vano posto ad angolo con pareti perimetrali esterne realizzate mediante un muretto sormontato da una finestratura continua ad ante scorrevoli, in preverniciato di alluminio e vetro semplice. Sia il muretto che la finestratura, nella parte mediana della parete prospiciente su Via Roma, sono interrotti dalla presenza di una porta vetrata a battente semplice, anch'essa in alluminio e vetro.

La parte superiore del vano ha pilastratura lignea che serve da ancoraggio alla copertura. Il tetto è a falda inclinata semplice, con struttura in legno e tamponatura a doppio strato, in lamiera finto cotto esternamente ed in tavole perliniate nella parte interna. L'altezza al colmo è di cm 365 mentre quella in prossimità della gronda è di cm 280.

Un ulteriore vano della parte a semplice elevazione è adiacente alla parete interna del vano anzidescritto, è realizzato in muratura portante con soprastante copertura in cemento armato e solaio piano. Il vano apre sulla

Via Torino, con serranda metallica da passo carrabile esternamente ed un infisso a doppio battente, in preverniciato d'alluminio bianco e tamponatura in vetro, nella parte interna. Il vano disimpegna verso gli altri ambienti dell'immobile. L'altezza dal piano di calpestio al soffitto è di cm

318.

La porzione a doppia elevazione consta di una parte al pian terreno che si articola in un vano scale ed una stanzetta con i muri piastrellati bianchi provviste di finestre che aprono sulla Via Roma e una stanzetta interna che disimpegna verso gli altri ambienti e verso il servizio igienico sito sul retro, che versa in pessime condizioni.

Le scale che portano al primo piano approdano su un piccolo disimpegno che collega con il servizio igienico, con il terrazzo e con le due stanze.

Il servizio igienico si presenta privo di funzionalità, in condizioni di abbandono e degrado, manca di qualsivoglia elemento di arredo.

Il terrazzo è perimetrato da un parapetto in muratura, manifesta problemi di sgrondo delle acque meteoriche e necessita di interventi manutentivi.

Le due camere presentano il soffitto in tavole perlinate, il piano di calpestio regolarmente piastrellato, le superfici murarie sono finite e tinteggiate.

Complessivamente l'immobile si trova in condizioni ordinarie, povero di finiture e con problemi d'umidità di risalita al piano terra.

Va precisato che l'immobile è oggi fisicamente connesso con l'unità immobiliare limitrofa sul lato di Via Roma, con muro divisorio corredato di varchi di collegamento funzionale. Tuttavia, essendo le 2 unità dotate di

ingressi autonomi è agevolmente ripristinabile la preesistente divisione.

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

Identificazione catastale. San Ferdinando (RC) - Fg 13, p.lla 139 sub 38, categoria C/1, classe 3[^], consistenza 115 m², superficie catastale 134 m² - Via Torino snc, Pt - 1;

Nota Bene – Si precisa che in catasto non risulta depositata la planimetria dell'immobile.

Ubicazione e confini. L'immobile è sito in San Ferdinando ad angolo tra la Via Roma e la Via Torino. Nel suo giro, oltre che con dette vie, confina con gli altri sub della p.lla 139 e con la p.lla 660.

Urbanistica. Nel 2007 l'immobile è stato oggetto di un complesso intervento di manutenzione straordinaria e variazione di destinazione d'uso – da civile abitazione ad attività commerciale - effettuata a seguito di Permesso a Costruire n° 09.2007, rilasciato il 09.07.2007, pratica edilizia n° 41/06, prot. n° 6.303.

Nel 2008 l'immobile è stato oggetto di certificazione di agibilità, rilasciato il 20.10.2008 prot. n° 10.805.

Nel 2018 l'immobile è stato oggetto di un ulteriore intervento di manutenzione straordinaria effettuata a seguito di presentazione CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) presentata il 26.03.2018, pratica n° 11/18 prot. n° 3.637.

Nota Bene – I lavori previsti in quest'ultimo intervento riguardavano variazioni dei collegamenti tra i diversi vani dell'immobile. Le realizzazioni apportate sono diverse da quelle previste in progetto.

Provenienza. Acquisto fattone dai [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]

[XXXXXXXXXXXX] 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;

Impiantistica – Nel corso del sopralluogo la parte esecutata non ha fornito

documentazione e/o informazioni in merito alla conformità degli impianti.

Dallo studio della documentazione urbanistica reperita presso i competenti

uffici comunali si è potuto rilevare che nella premessa della certificazione

di agibilità si fa espresso riferimento alla presentazione di: dichiarazioni di

conformità di cui alla legge 05.03.1990 n. 46 recante “norme di sicurezza

degli impianti” della ditta [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] P.Iva n° 02242270805,

dichiarazione n° 04/2008 del 16.07.2008.

Occupazioni - Libero per l'esecuzione;

Valori - Superficie catastale mq 134

€ 1.050,00/mq x mq 134 = € 140.700,00

Abbattimento del 20% in considerazione della possibilità di vizi occulti,

per gli oneri e gli incomodi da sostenere per le regolarizzazioni

urbanistico/catastali e per tener conto di puntuali situazioni di degrado.

€ 140.700,00 x 0.8 = € 112.560,00

PREZZO BASE D'ASTA € 112.560,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO n. 1 Inquadramento territoriale

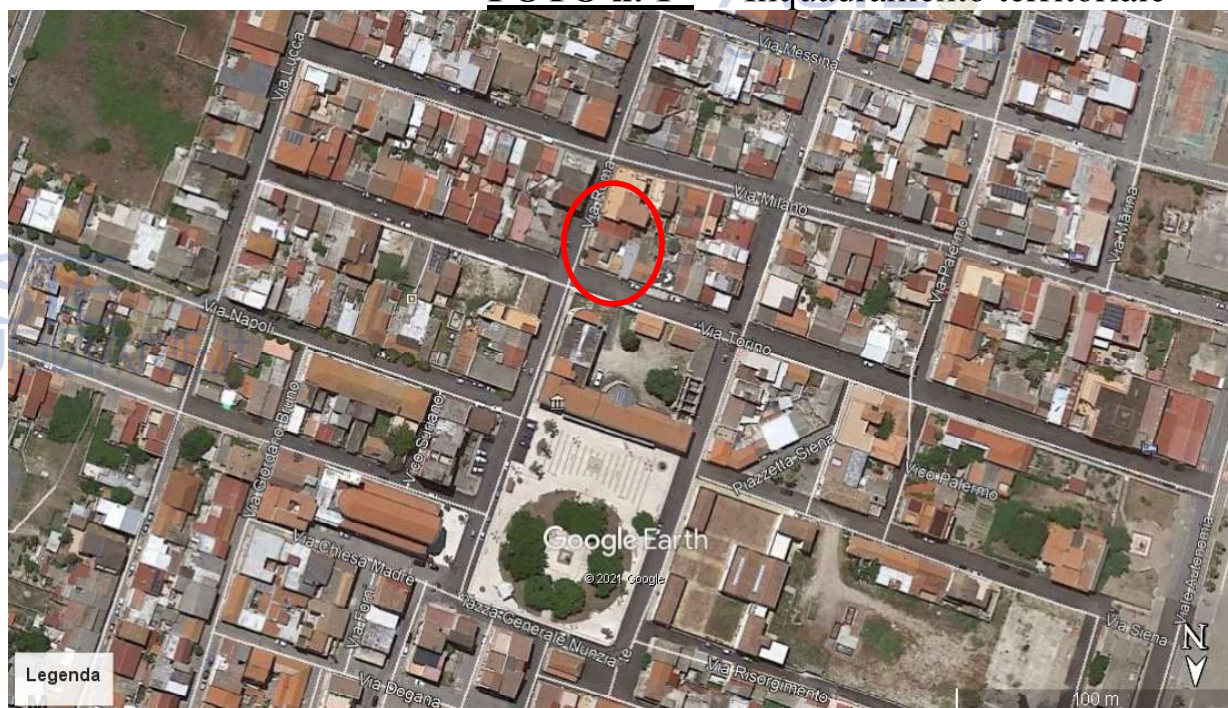


FOTO n. 2 Vista d'insieme



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: INFODERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a736d0



FOTO n. 3 Interno del vano ad angolo



FOTO n. 4 – particolare del soffitto e della finestratura



FOTO n. 5 Il vano interno della parte a semplice elevazione



FOTO n. 6 Il bagno al pian terreno



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a736d0

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO n. 7 Le scale che portano al primo piano



FOTO n. 8 La stanza con balconatura su Via Roma



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a736d0



FOTO n. 9 **La stanza con finestra sul terrazzo**



FOTO n. 10 **Il bagno al primo piano**



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a736d0

ASTE
GIUDIZIARIE.it

