

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

TRIBUNALE DI PALMI **RELAZIONE DI PERIZIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 179/09 PROMOSSA DA BANCA

CARIME SPA CONTRO 


LOTTO 001

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

LOTTO 001 - APPARTAMENTO in Gioia Tauro, catasto fabbricati,

foglio 34 p.lla 488 sub 11, classe 3, categoria A/3, consistenza vani 7.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un più ampio complesso edilizio, denominato palazzo [REDACTED]

Il complesso ha struttura in cemento armato con tamponatura in laterizi forati ed è stato edificato intorno agli anni 70 del secolo scorso. La facciata principale prospetta direttamente sulla Strada Statale n. 111, nel tratto urbano di collegamento con lo svincolo di accesso all'A3 Sa-RC.

La SS 111 è altresì un'importantissima arteria viaria di collegamento tra Gioia Tauro ed i comuni interni della Piana e, nella zona in questione, è uno dei tratti stradali con più intenso traffico veicolare di tutto il comprensorio.

La zona si caratterizza per l'intenso fermento commerciale, così come testimoniato dal continuo susseguirsi di insegne che contraddistinguono i negozi.

L'appartamento è sito ad angolo nella parte a sud della struttura, con aperture e balconature che prospettano sulla corte ubicata sul retro e sul lato del fabbricato stesso.

L'esterno dello stabile si presenta ultimato e rifinito con tinteggiatura in Bianco e Azzurro. Il pian terreno è adibito a magazzino-deposito di una grossa attività di commercializzazione di olio d'oliva, mentre le unità immobiliari site ai piani superiori sono destinate ad uso abitativo.

L'interno dell'appartamento presenta finiture ordinarie, le pareti sono lisce e tinteggiate di bianco, il piano di calpestio è rivestito con marmette rettangolari. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre

quelli esterni sono in alluminio anodizzato color oro, con tamponatura a vetro semplice e protezione esterna con tapparelle avvolgibili in plastica.

L'appartamento è contrassegnato da una balconatura continua che decorre lungo le sue pareti esterne e sulla quale si rileva la presenza della caldaia per il riscaldamento e delle macchine esterne dei condizionatori d'aria.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas, con caldaia autonoma e pannelli radiatori in preverniciato di alluminio.

Non si ha contezza circa l'esistenza dei certificati di conformità dell'impiantistica alle vigenti normative di settore.

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

Identificazione catastale.

Gioia Tauro, catasto fabbricati, foglio 34 p.la 488 sub 11, classe 3, categoria A/3, consistenza vani 7.

Ubicazione e confini. Palazzo [REDACTED] Strada Statale 111, nel tratto di collegamento tra il centro urbano e lo svincolo autostradale. Confina con detta strada, con le p.lle 1.393, 1.001, 1008, 1.273 e 754 dello stesso F. 34.

Regolarità urbanistica. Lo stabile fu edificato previo rilascio, da parte del comune, della Licenza Edilizia n° 340 del 10.04.1970 ed è corredato di Permesso di Abitabilità, rilasciato dal comune in data 15.01.1977.

Provenienza. 1990 - La quota di ½ del cespite pervenne all'esecutata per donazione da parte del padre [REDACTED] Atto del 29.11.1990 per notar Cannata Bernardo, trascritto il 27.12.1990 ai nn 17.219 e 14.669.

La rimanete quota di $\frac{1}{2}$ del cespite pervenne all'esecutata per acquisto contro [REDACTED] con atto di compravendita (contestuale alla suddetta donazione) trascritto il 27.12.1990 ai nn 17.221 e 14.671.

Ai dante causa i cespiti pervennero a seguito della permuta effettuata dal signor [REDACTED] in favore di [REDACTED] - Atto per notar Francesco Paolo Menonna del 19.05.1971, trascritto il 24.05.1971 ai nn 6.162 e 6.636 - nonché della permuta effettuata dal signor [REDACTED] in favore di [REDACTED] - Atto per notar Francesco Paolo Menonna del 19.05.1971, trascritto il 24.05.1971 ai nn 6.162 e 6.636.

Occupazioni.

Affittato al signor [REDACTED] - Il contratto d'affitto ha durata di 4 anni a decorrere dal 06.11.2006 e scadenza al 06.11.2010, con la clausola di tacito rinnovo per uguale periodo in caso di mancata disdetta. Il contratto fu registrato presso l'Ufficio del Registro di Palmi in data 16.07.2007.

Consistenza. La superficie commerciale ammonta a circa 170 mq

Valori

LOTTO 001 - APPARTAMENTO in Gioia Tauro, catasto fabbricati, foglio 34 p.lla 488 sub 11, classe 3, categoria A/3, consistenza vani 7.
mq 170 x 800,00 €/mq = € 136.000,00

Prezzo base d'Asta € 136.000,00

Donna Selva



Foto n° 1 – Il contesto in cui è sito l'appartamento



Foto n° 2 – Il portone che segna l'accesso al condominio

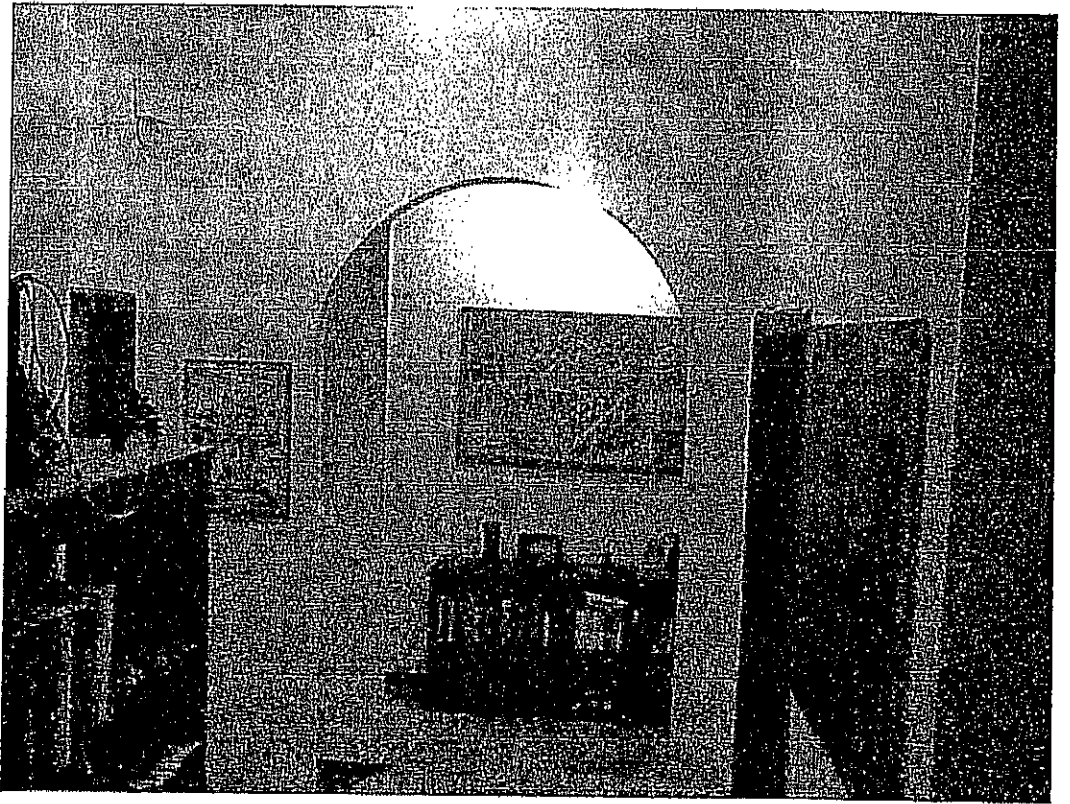


Foto n° 3 – Il corridoio centrale

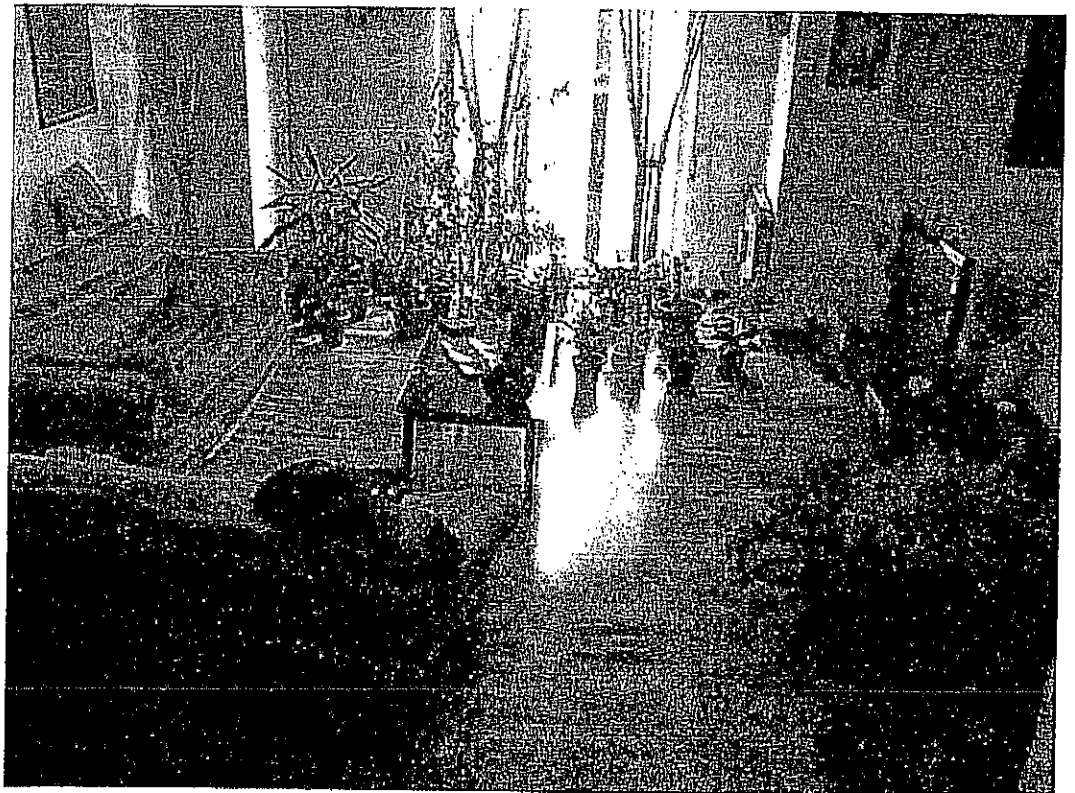


Foto n° 4 – Il salone

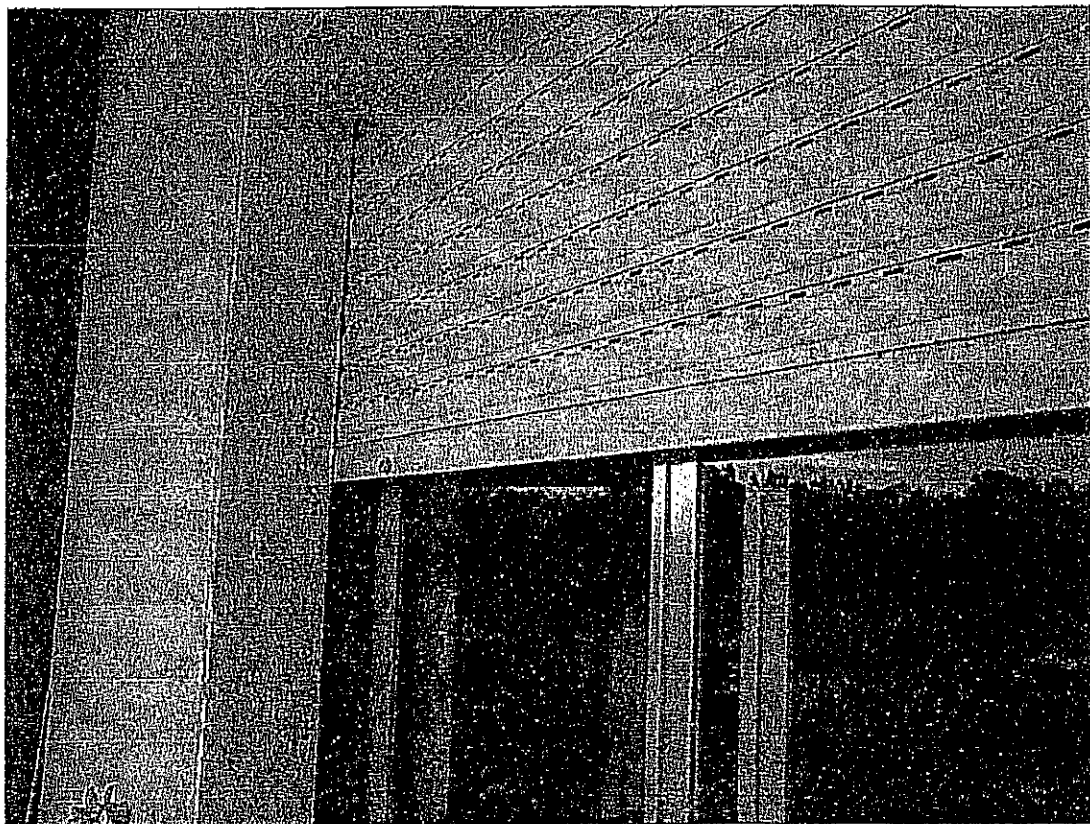


Foto n° 5 – Particolare degli infissi esterni



Foto n° 6 – particolare del pavimento

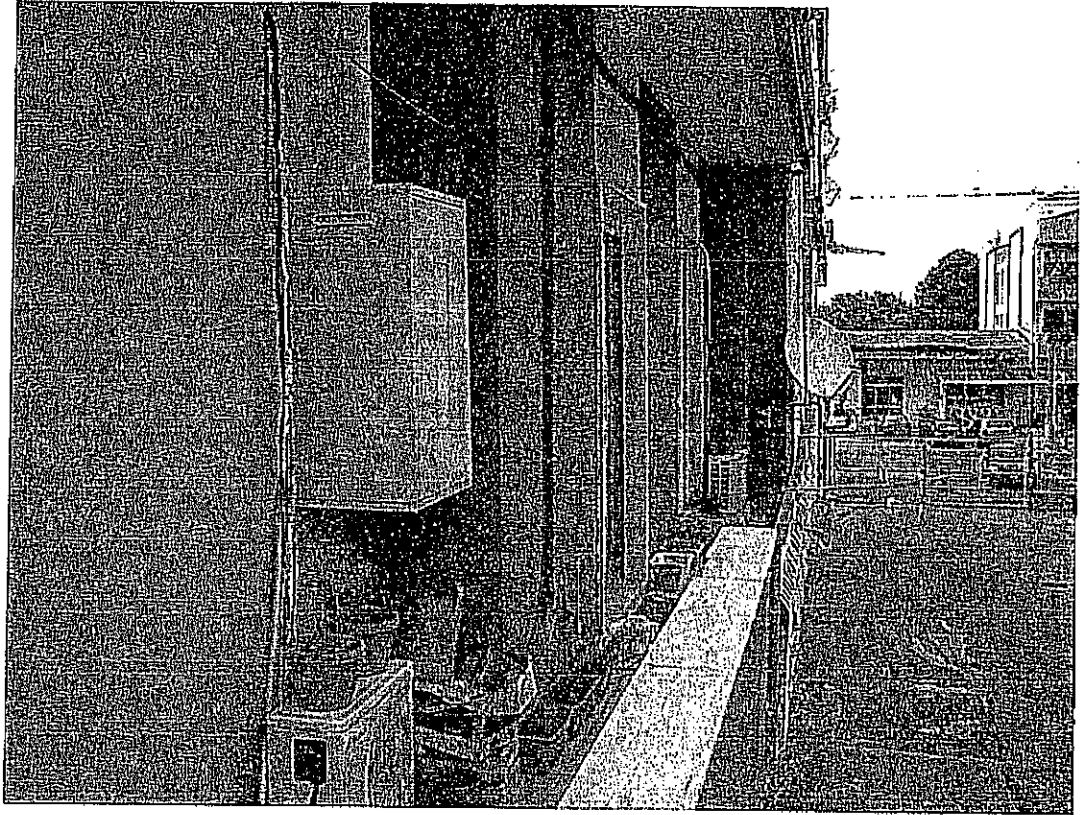




Foto n° 7 – Il balcone e sullo sfondo la SS 111

1

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

TRIBUNALE DI PALMI **RELAZIONE DI PERIZIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 179/09 PROMOSSA DA BANCA

CARIME SPA CONTRO 


LOTTO **003**

DESCRIZIONE - UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO -MAPPA - VISURA
CATASTALE - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA- ISTANZA RETTIFICA CATASTALE

LOTTO 003 - TERRENO in Gioia Tauro, foglio 34 - p.lla 1.287 di are 7.06,

p.lla 1.285 di are 2.94;

DESCRIZIONE

Trattasi di un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di 1.000 mq.

Il lotto ha forma rettangolare con lato corto (circa 25 m) che decorre lungo il margine della Strada Statale 111, nel tratto che congiunge il centro di Gioia Tauro con lo svincolo dell'Autostrada A3 Sa-RC, ed il lato lungo (circa 40 metri) che decorre lungo i margini di una diramazione della suddetta SS 111.

La SS 111 è un'importantissima arteria viaria di collegamento tra Gioia Tauro ed i comuni interni della Piana e, nella zona in questione, è uno dei tratti stradali con più intenso traffico veicolare di tutto il comprensorio.

La zona è quella prossima allo svincolo autostradale, si presenta urbanizzata e si caratterizza per l'intenso fermento commerciale, così come testimoniato dal continuo susseguirsi di insegne che contraddistinguono i negozi.

Il lotto ha giacitura pianeggiante e per tre lati è delimitato da strade pubbliche.

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

Identificazione catastale.

Gioia Tauro F.34 -- p.lla 1.287 di are 7.06, p.lla 1.285 di are 2.94;

Nota Bene: La p.lla 1.285 è regolarmente riportata nella banca dati catastale, così come si evince dall'allegata visura, ma non è correttamente riportata in mappa, ove erroneamente viene identificata con il mappale n° 289. Per la correzione della

suddetta incongruenza lo scrivente CTU ha presentato apposita istanza all'Agenzia del Territorio.

Ubicazione e confini. Sulla SS 111, in prossimità dello svincolo autostradale. Il lotto nel suo giro confina con detta SS 111, con la p.lla 535 e con le p.lle 1.019 e 77 che identificano strade pubbliche.

Urbanistica. Nel Piano Strutturale Comunale (PSC) di Gioia Tauro il terreno è classificato in ambito TR2, corrispondente alle zone B2, B3 e B4 del previgente Piano Regolatore Generale.

Nelle norme tecniche d'attuazione allegate al PSC, si riporta che per i lotti con superficie non superiore a 1.000 mq è ammesso l'intervento diretto con applicazione dei parametri urbanistici degli ambiti TR1 e cioè:

Indice di fabbricabilità fondiaria	3,5 mc/mq
Numero massimo di piani fuori terra	3
Rapporto di copertura	0,55 mq/mq
Parcheggi	1 mq/10 mc di volume
Distacco dal ciglio stradale	5,00 m

Provenienza. Il terreno pervenne in proprietà dell'esecutata per acquisto contro [REDACTED] - Atto per notar Francesco Paolo Menonna del 24.03.1981, trascritto il 30.03.1981 ai nn 4.013 e 4.420.

Occupazioni. Libero

Valori

LOTTO 003 - FERRENO in Gioia Tauro, foglio 34 - p.lla 1.287 di are 7.06,

p.lla 1.285 di are 2.94;

mq 1.000 x 200,00 €/mq = € 200.000,00

Prezzo base d'Asta € 200.000,00

Menonna Salvo

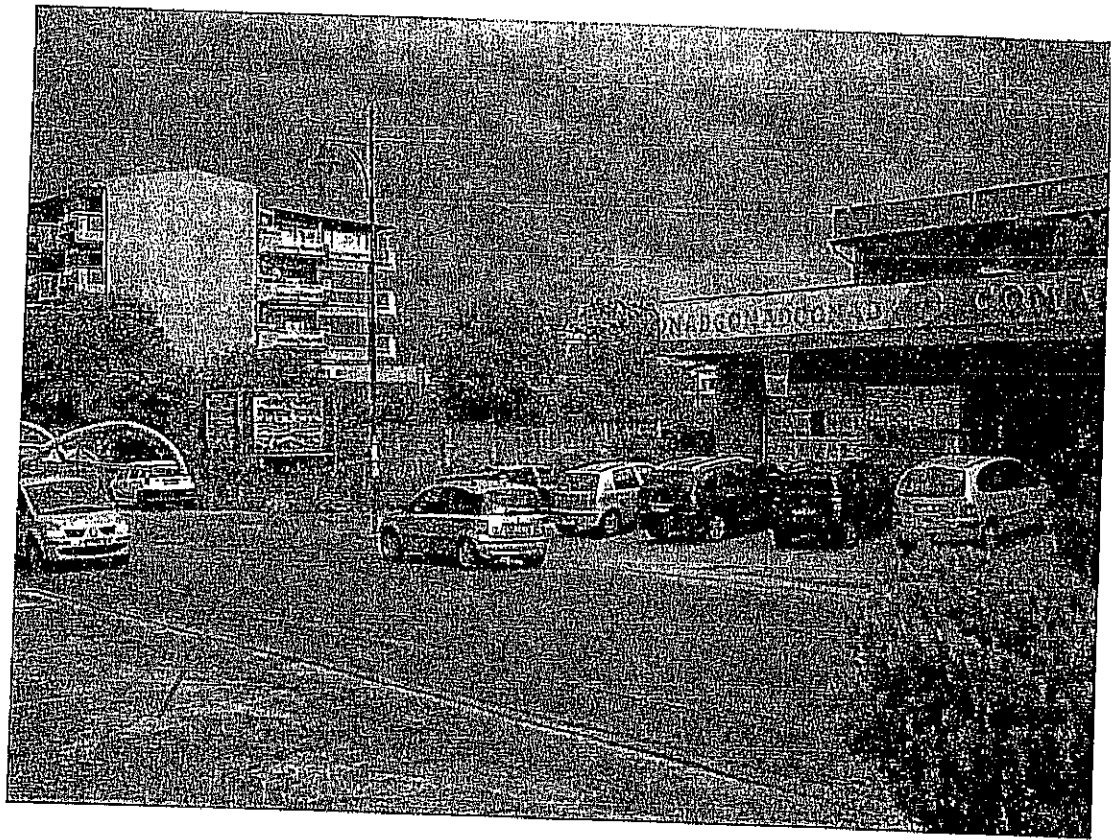


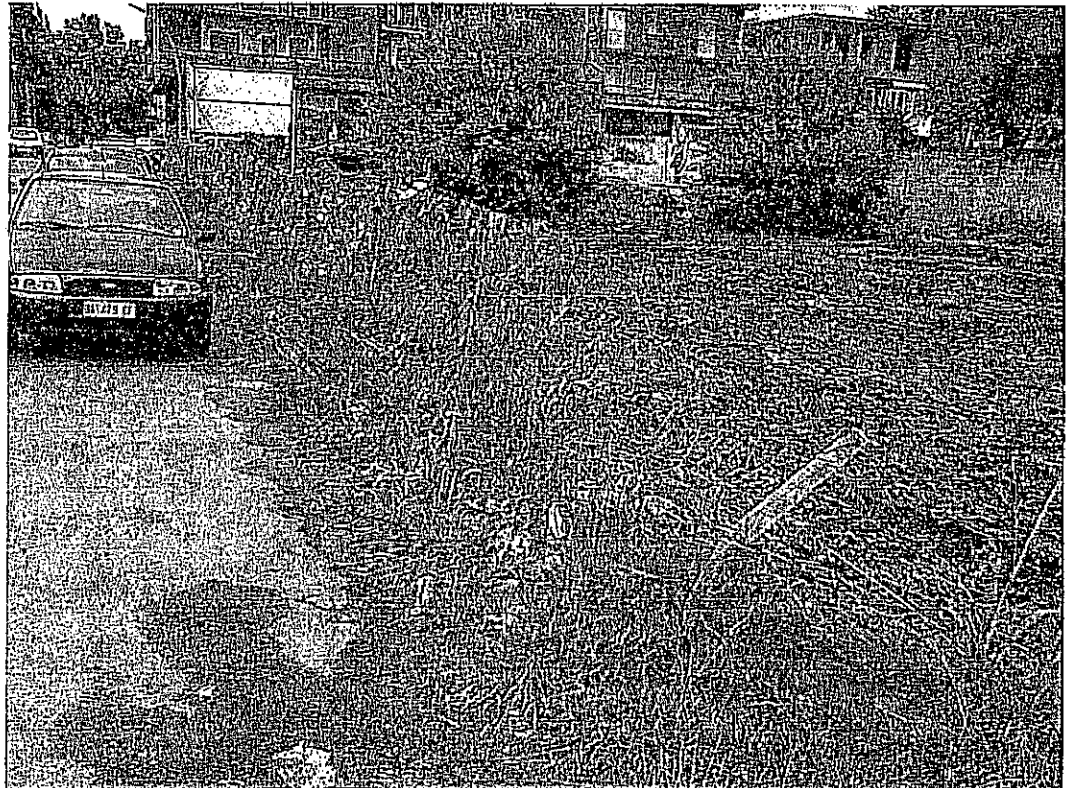
Foto n° 1 - Il contesto generale



Foto n° 2 - Il terreno visto nel suo insieme



Foto n° 3 – Il confine sulla strada interna, parallela alla SS 111



**Foto n° 4 – Il confine sulla strada laterale,
perpendicolare alla SS 111**



Foto n° 5 – Il fronte sulla SS 111

1

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

TRIBUNALE DI PALMI **RELAZIONE DI PERIZIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 179/09 PROMOSSA DA BANCA

CARIME SPA CONTRO 


LOTTO **005**



DESCRIZIONE - UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO -MAPPA - VISURA
CATASTALE - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA-

LOTTO 005 - TERRENO in Gioia Tauro, foglio 34

- p.lla 1.596 seminativo di 2[^] classe, di are 92.20;
- p.lla 1.598 seminativo di 2[^] classe, di are 91.46;

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo sito in C.da Petrace, in prossimità dell'attraversamento autostradale nel comune di Gioia Tauro.

La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di opifici ed insediamenti produttivi di vario genere, dalla presenza di un'articolata rete di distribuzione idrica ed elettrica, nonché dalla vicinanza e dal buon collegamento viario con il centro abitato.

Le superfici delle due particelle che costituiscono il fondo hanno acclività convergente verso il lato in comune e verso la sottostante strada provinciale Gioia Tauro – Ponte Vecchio.

Il fronte strada si sviluppa per circa 70 metri lineari, dai quali vanno detratti circa 12 m occupati dall'impianto di sollevamento N°3 – del Consorzio per lo sviluppo industriale della provincia di Reggio Calabria.

Il terreno si presenta investito a coltivazioni foraggere, è sostanzialmente privo di alberature e di manufatti di qualsiasi tipo.

Il confine con la strada provinciale è segnato da una delimitazione fisica approssimativa, realizzata in rete metallica supportata da palificazione lignea. Il confine Sud, con la p.lla 1.355, è privo di evidenze fisiche. I rimanenti confini sono segnati dalla recinzione realizzata in rete metallica supportata da apposita palificazione in cemento.

Il terreno è di medio impasto, con buone caratteristiche fisico chimiche ed ottima fertilità agronomica.

Il sottosuolo del fondo è attraversato dalla condotta del metanodotto proveniente dalla costa settentrionale dell'Africa.

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

Identificazione catastale.

Gioia Tauro - F.34

- p.lla 1.596 seminativo di 2^a classe, di are 92.20;
- p.lla 1.598 seminativo di 2^a classe, di are 91.46;

Ubicazione e confini.

Il terreno è sito ai margini della strada che collega la SS 111 con il crocevia del "Ponte Vecchio" sito sulla strada provinciale Palmi-Taurianova e nel suo giro confina con detta strada, con la p.lla 1.649 (inerente una cabina Enel sita a bordo strada ed a cavallo del confine tra le due particelle), la p.lla 748, la p.lla 753, la p.lla 1.796 e la p.lla 1.355.

Urbanistica.

Nel Piano Strutturale Comunale (PSC) di Gioia Tauro il terreno è classificato in ambito agricolo E1.

Servitù

Servitù di Metanodotto – trascritta il 07.11.2006 ai nn 15.265 e 23.494 ed avente ad oggetto le p.lle 1.353 (oggi p.lla 1.596) ed 1.354 (oggi p.lla 1.598) in favore della SNAM rete gas spa. La servitù implica l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore a 20 m dall'asse della tubazione, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione

Provenienza.

La proprietà della p.lla 1.598 pervenne all'esecutata per acquisto contro [REDACTED] - Atto per notar Marcella Clara Reni del 31.07.2001 trascritto il 04.08.2001 ai nn 8.506 e 10.340.

La proprietà della p.lla 1.596 pervenne all'esecutata per acquisto contro [REDACTED] - Atto per notar Marcella Clara Reni del 31.07.2001 trascritto il 04.08.2001 ai nn 8.505 e 10.339.

Occupazioni.

Libero

Valori

LOTTO 005 - TERRENO in Gioia Tauro, foglio 34

- p.lla 1.596 seminativo di 2^a classe, di are 92.20;

- p.lla 1.598 seminativo di 2^a classe, di are 91.46;

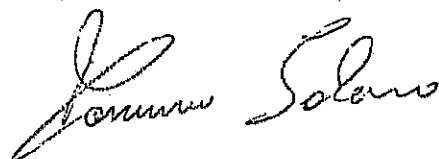
ha 01.83.66 x 70.000,00 €/ha = € 128.562,00

abbattimento del 25% per i vincoli e gli incomodi derivanti

all'attraversamento metanodotto e dalla relativa servitù.

€ 128.562,00 x 0,7 = € 96.421,50

Prezzo base d'Asta € 96.421,50



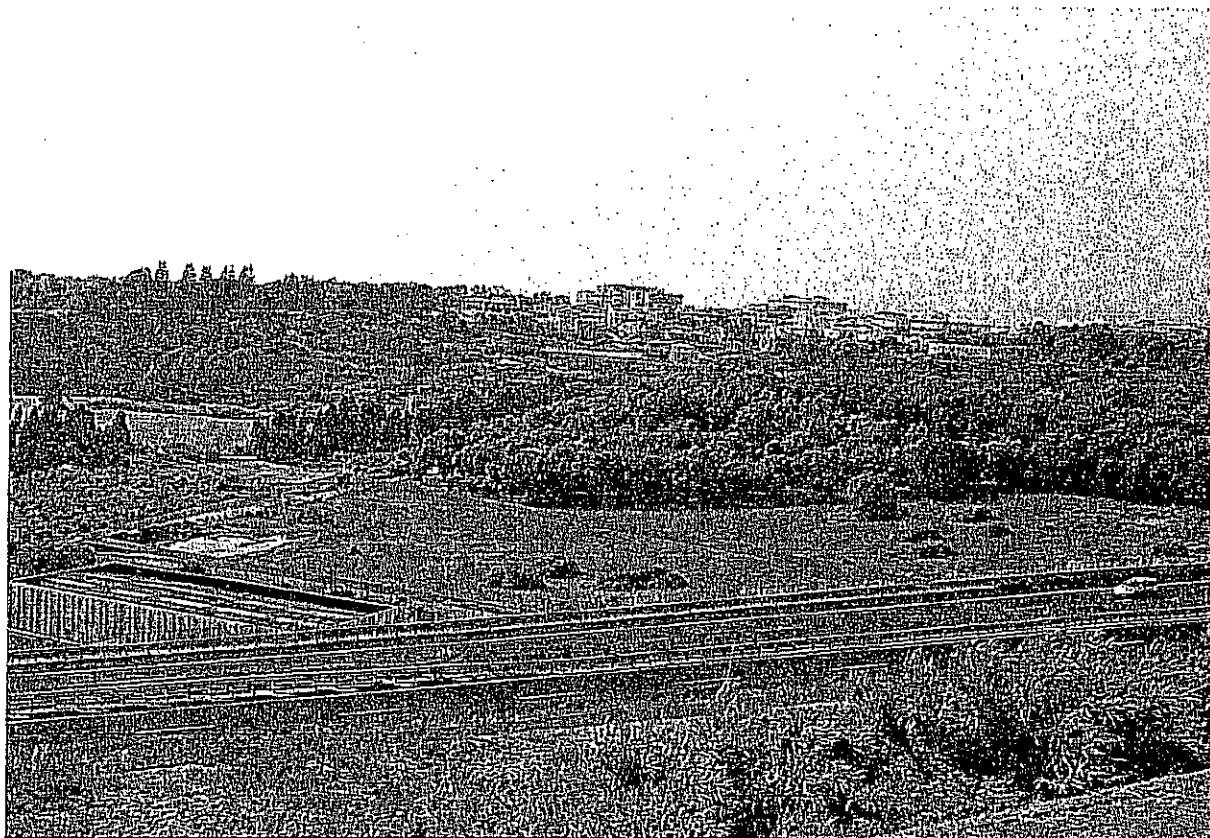


Foto n° 1 – Il fondo visto dall'alto



Foto n° 2 – Il fronte sulla strada che porta al "Ponte Vecchio"

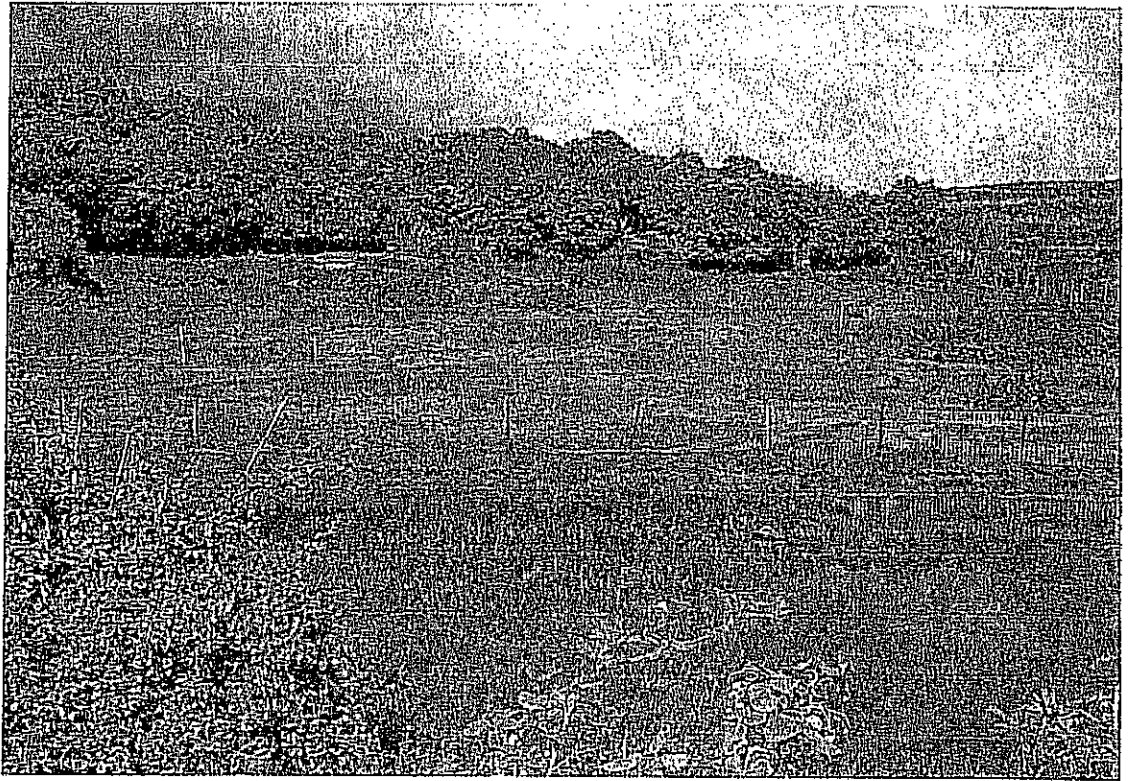


Foto n° 3 – L'interno della p.lla 1.598

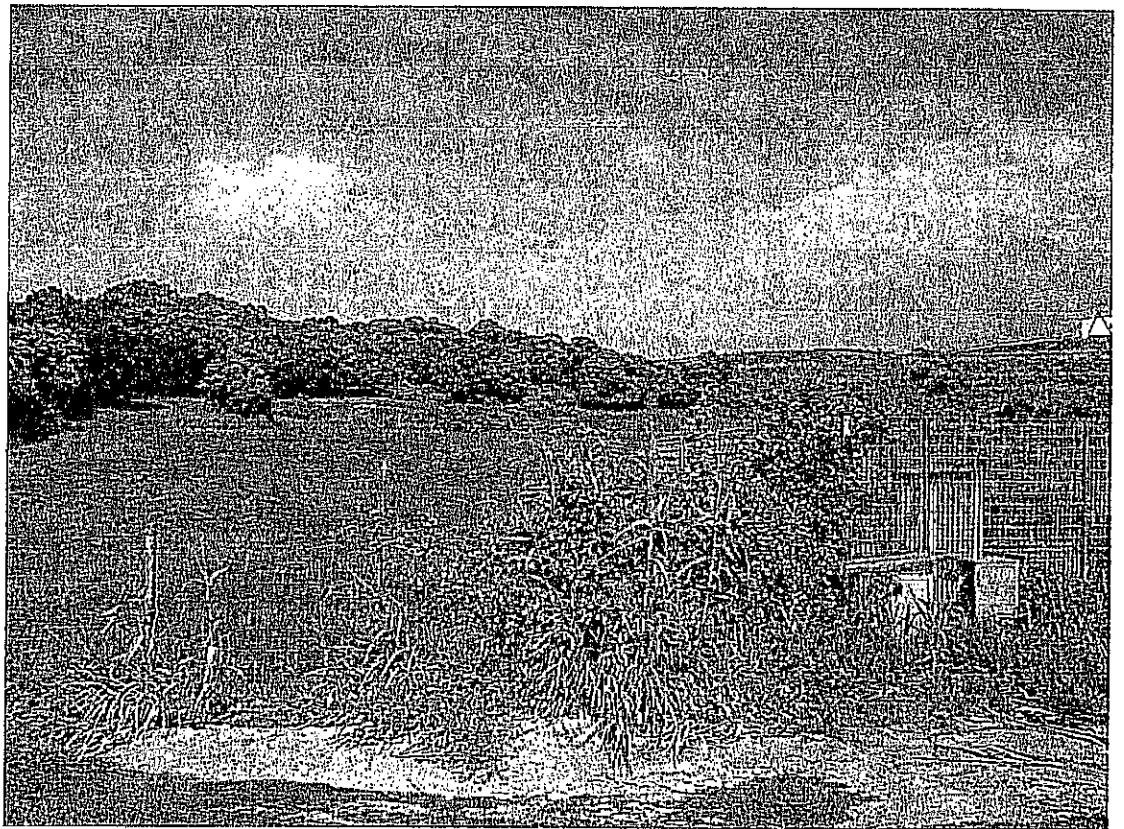


Foto n° 4 – L'interno della p.lla 1.596

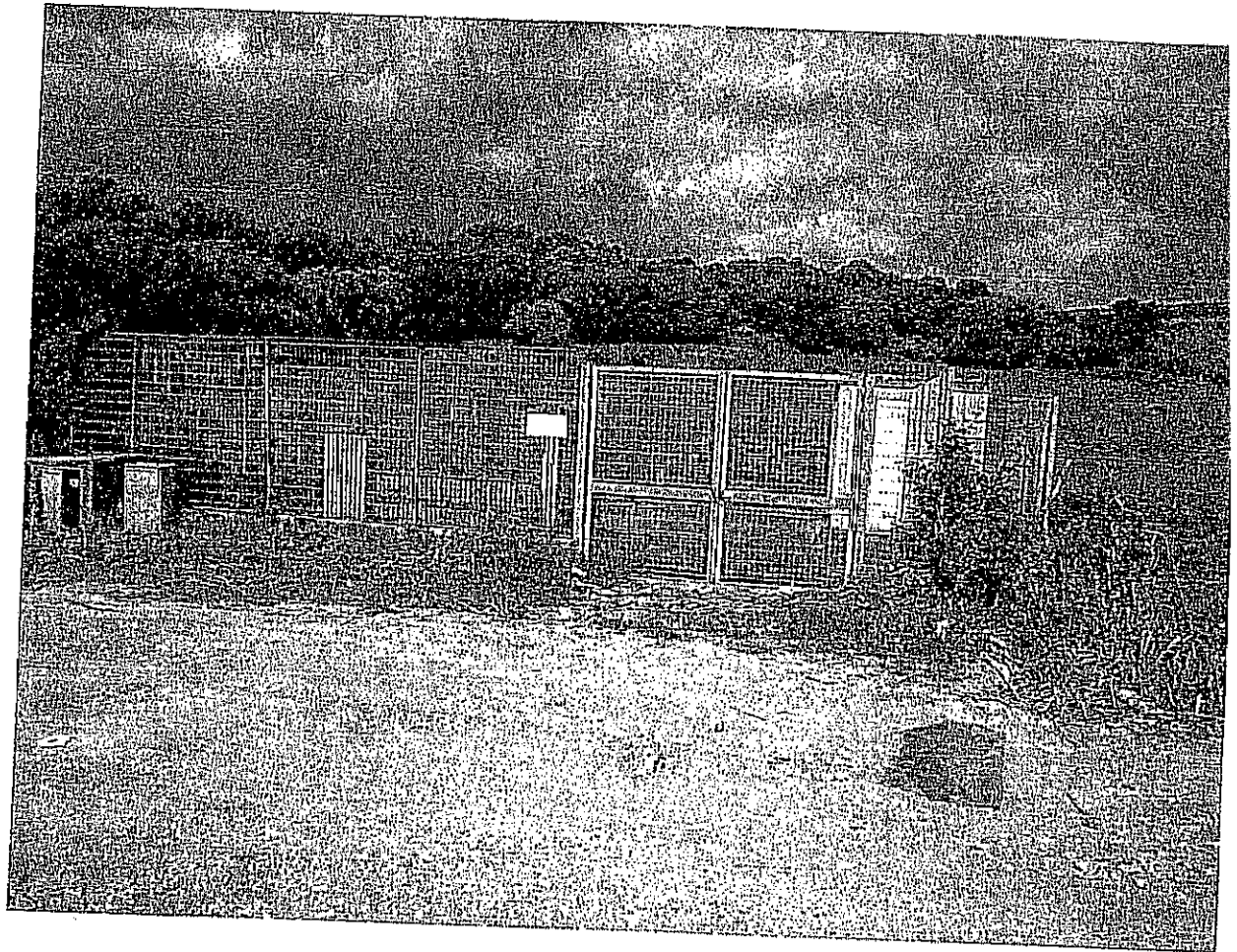


Foto n° 5 – La cabina elettrica che insiste sulla limitrofa p.lla 1.649

1

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

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 179/09 PROMOSSA DA BANCA

CARIME SPA CONTRO 


LOTTO **009**

DESCRIZIONE - UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO - PLANIMETRIE -
MAPPA - VISURA CATASTALE - DOCUMENTAZIONE
URBANISTICA-

LOTTO 009 - GARAGE in Gioia Tauro, catasto fabbricati, foglio 27

p.lla 897 sub 10, classe 1, categoria C/6 mq 52

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio articolato in due strutture contigue, l'una con facciata su Via T. Campanella e l'altra con facciata su via Ugo Foscolo, edificate in epoche diverse in modo indipendente e poi accatastate come un'unica entità.

Il complesso sorge nell'isolato adiacente la Villa comunale, nella parte Est del centro urbano, nell'area compresa tra l'attraversamento ferroviario ed il tracciato della Strada Statale n° 18 "Tirrenica Inferiore". La zona è caratterizzata da un'intensa urbanizzazione abitativa edificata negli ultimi decenni del secolo scorso, dalla presenza del più grosso plesso scolastico cittadino (Istituto Tecnico Industriale - sez. Chimici) e per essere attraversata da una linea di collegamento viario diretto tra la SS 18 il centro urbano (Via Corrado Alvaro, ponte sulla ferrovia, Via Duomo). Il complesso dista circa 300 da Piazza Duomo ed altrettanti dalla SS 18.

Il garage oggetto della presente stima è sito ad angolo tra Via Campanella e Via Foscolo e su entrambe le Vie è corredato di una saracinesca d'accesso.

L'accesso da Via Campanella è al civico n° 35 ed è servito da una saracinesca metallica larga circa 4m, con apertura elettroassistita. L'accesso da Via Foscolo è servito da una saracinesca metallica larga circa 3m, che apre al civico n° 13.

L'interno si presenta completamente piastrellato, le superfici murarie sono rifinite di tonachino e tinteggiate di bianco. Le pareti esterne

sono corredate di 4 finestrate, due piccole che aprono su Via Campanella e due grandi che aprono su Via Foscolo.

L'immobile al suo interno presenta delle porte di collegamento con i garages attigui. La parte superiore della parete divisoria con l'altro garage sito sulla Via Foscolo, è interessata dalla presenza di un vuoto che determina scambi di luminosità ed aerazione.

L'altezza dal piano di calpestio al soffitto è di circa 395 cm, la superficie catastale è di circa mq 52.

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

Identificazione catastale.

Gioia Tauro, catasto fabbricati, foglio 27 p.lla 897 sub 10, classe 1, categoria C/6 mq 52

Ubicazione e confini.

In prossimità della Villa comunale, lo stabile è all'incrocio tra la Via T. Campanella e la Via U. Foscolo e nel suo giro confina con dette Vie, con le p.lle 1.818, 817, 1.058 e 889.

Regolarità urbanistica.

- Il fabbricato su Via T. Campanella fu edificato previo rilascio della Licenza Edilizia n° 6.351 del 17.01.1977 relativa alla costruzione di 4 piani fuori terra. Il 5° piano (f.t.) fu edificato abusivamente e per esso, in data 28.03.1986 risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi L. 47 del 28/02/1985, con versamento delle relative oblazioni. La domanda è ancora inevasa da parte dei competenti uffici comunali.

➤ Il fabbricato su Via U. Foscolo fu edificato previo rilascio della Licenza Edilizia n° 1.588 del 27.11.1975 relativa alla costruzione di 3 piani fuori terra. Successivamente, probabilmente perché scaduto il precedente provvedimento autorizzativo, per lo stesso intervento edificatorio, il 31.03.1987 - prot. n° 5.383, fu presentata domanda per l'ottenimento di una concessione in sanatoria relativa ad un piano seminterrato ed un piano fuori terra. La struttura, come destinazione d'uso era finalizzata ad UFFICI E AUTORIMESSA PRIVATA. In esito a detta domanda, in data 20.08.1987, fu rilasciata la concessione in sanatoria n° 64.

Va precisato che, nel progetto approvato per la realizzazione del fabbricato in Via Campanella, il pian terreno era previsto come un unico grande locale adibito a magazzino. Nello stato di fatto invece, detto pian terreno si presenta suddiviso in tre garage ed in una cantinetta. La variazione in questione non ha comportato aumenti di superficie e/o di volumetria.

Provenienza.

L'area di sedime dell'intero complesso è costituita dalla superficie delle ex p.lle 888 e 897, che pervennero all'esecutata per come di seguito:

p.lla 888 - acquisto contro [REDACTED] - Atto per notar Nicola Porchi del 14.12.1971, trascritto il 22.12.1971 ai nn 16.086 e 17.472.

p.lla 897 - acquisto contro i coniugi [REDACTED] - Atto per notar Domenico Pulejo del 21.01.1988, trascritto il nel febbraio del 1988 ai nn 1.981 e 2.425.

Occupazioni.

Libero – Non risultano formalizzati diritti opponibili all'esecuzione.

Valori

LOTTO 009 - GARAGE in Gioia Tauro, catasto fabbricati, foglio 27

p.lla 897 sub 10, classe 1, categoria C/6 mq 52

mq 52 x 1.000,00 €/mq = € 52.000,00

Prezzo base d'Asta € 52.000,00

Foto n° 1 –
Il complesso
immobiliare nel
suo insieme

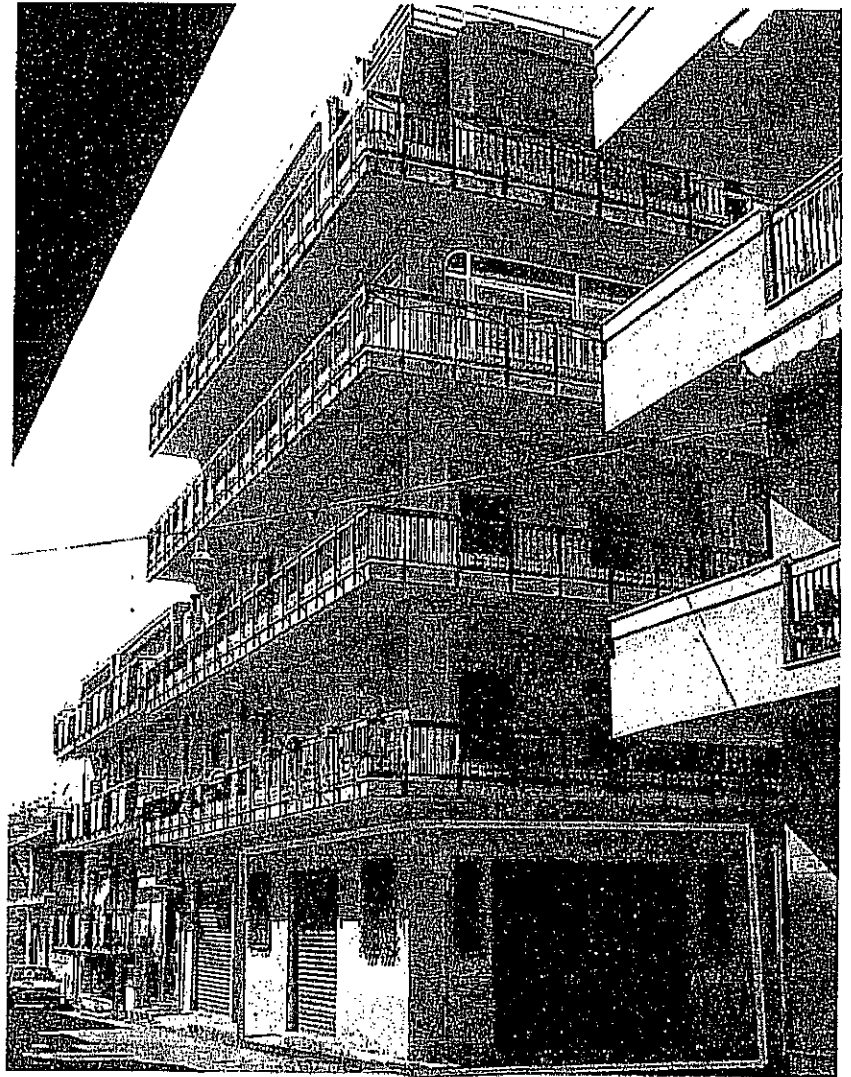


Foto n° 2 - Il pian terreno su via T. Campanella

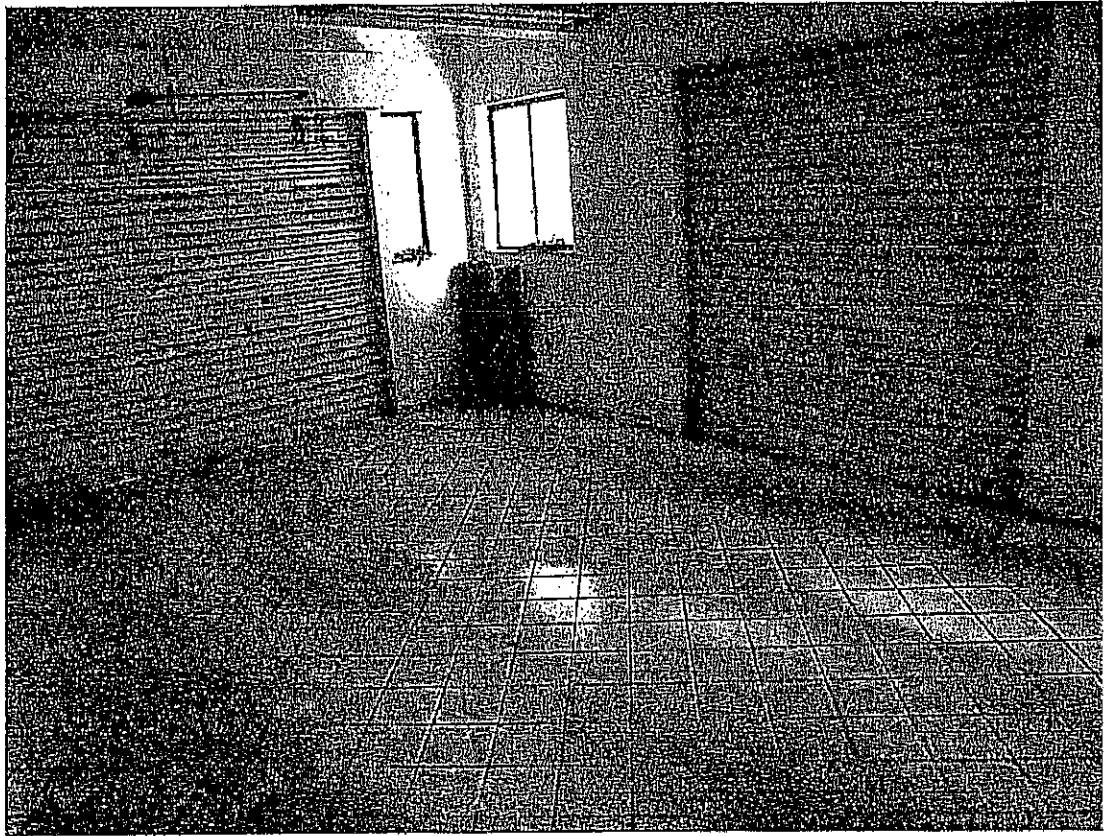


Foto n° 3 – L'interno del garage

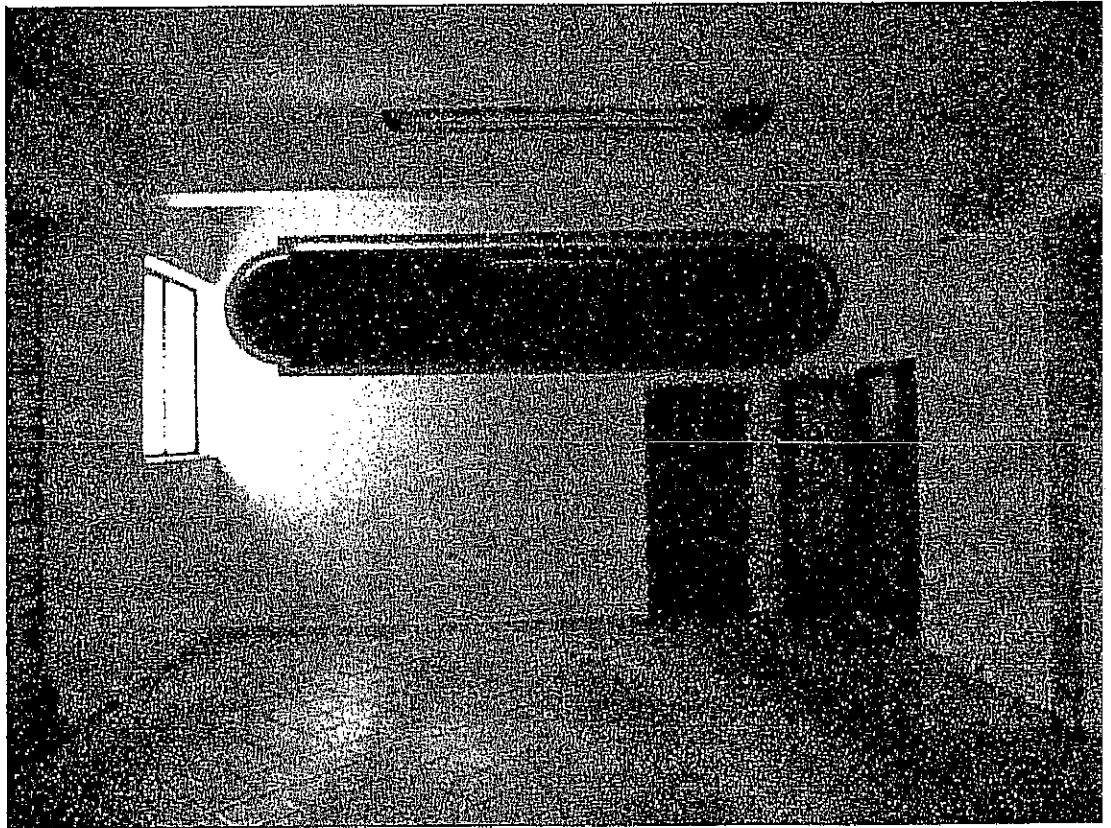



Foto n° 4 – La parete divisoria con l'altro garage su Via Foscolo e le porte di collegamento con i garages attigui

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

TRIBUNALE DI PALMI **RELAZIONE DI PERIZIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 179/09 PROMOSSA DA BANCA

CARIME SPA CONTRO 


LOTTO 012

DESCRIZIONE - UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO - PLANIMETRIE -
MAPPA - VISURA CATASTALE - DOCUMENTAZIONE
URBANISTICA-

LOTTO 012 - APPARTAMENTO in Gioia Tauro, catasto fabbricati,
foglio 27 p.lla 897 sub 13, classe 2, categoria A/2, consistenza vani 6,5 mq

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio articolato in due strutture contigue, l'una con facciata su Via T. Campanella e l'altra con facciata su via Ugo Foscolo, edificate in epoche diverse in modo indipendente e poi accatastate come un'unica entità.

Il complesso sorge nell'isolato adiacente la Villa comunale, nella parte Est del centro urbano, nell'area compresa tra l'attraversamento ferroviario ed il tracciato della Strada Statale n° 18 "Tirrenica Inferiore". La zona è caratterizzata da un'intensa urbanizzazione abitativa edificata negli ultimi decenni del secolo scorso, dalla presenza del più grosso plesso scolastico cittadino (Istituto Tecnico Industriale - sez. Chimici) e per essere attraversata da una linea di collegamento viario diretto tra la SS 18 il centro urbano (Via Corrado Alvaro, ponte sulla ferrovia, Via Duomo). Il complesso dista circa 300 da Piazza Duomo ed altrettanti dalla SS 18.

L'immobile oggetto della presente stima è l'appartamento sito al secondo piano di Via Campanella. L'appartamento consta di una zona giorno imperniata su una cucina soggiorno con infissi che aprono sulla veranda-balcone ed una zona notte sita sul lato interno del fabbricato. La zona notte ha una camera padronale, con apertura sul balcone a Nord del fabbricato, una cameretta priva di finestratura esterna, un bagno ed un ripostiglio con finestre che aprono su un piccolo cavedio un piccolo vano doccia ricavato dalla chiusura della parte terminale del corridoio d'ingresso.

Gli interni si presentano corredati di buone finiture, il pavimento si presenta omogeneamente rivestito in piastrelle chiare disposte a quadrato.

Il portone d'ingresso è realizzato in legno massello ed è a due ante battenti con apertura contrapposta. Le porte interne sono in legno laccato bianco, di buona fattura. Gli infissi esterni sono in PVC bianco con tamponatura in vetrocamera con inserti metallici tipo "inglesina". L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas ed è corredato di pannelli radianti in alluminio preverniciato bianco.

Le pareti esterne dell'appartamento sono tutte circondate da una balconatura continua.

L'interno dell'appartamento presenta un'altezza di circa 305 cm ed ha una superficie catastale di circa 112 mq a cui vanno aggiunte le superfici ponderate delle balconature che son circa 59 mq.

Punti di forza dell'immobile sono il suo l'ottimale stato di conservazione e manutenzione, nonché l'ampia superficie esterna direttamente connessa con la zona giorno mediante una porta balcone con adiacente finestrazione a bandiera.

Punti di debolezza sono la scarsa aerazione e luminosità della zona notte che, ad eccezione della camera padronale, risulta sprovvista di aperture esterne.

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

Identificazione catastale.

Gioia Tauro, catasto fabbricati, foglio 27 p.lla 897 sub 13, classe 2, categoria A/2, consistenza vani 6,5 mq

Ubicazione e confini.

In prossimità della Villa comunale, lo stabile è all'incrocio tra la Via T. Campanella e la Via U. Foscolo e nel suo giro confina con dette Vie, con le p.lle 1.818, 817, 1.058 e 889.

Regolarità urbanistica.

- Il fabbricato su Via T. Campanella fu edificato previo rilascio della Licenza Edilizia n° 6.351 del 17.01.1977 relativa alla costruzione di 4 piani fuori terra. Il 5° piano (f.t.) fu edificato abusivamente e per esso, in data 28.03.1986 risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi L. 47 del 28/02/1985, con versamento delle relative oblazioni. La domanda è ancora inevasa da parte dei competenti uffici comunali.
- Il fabbricato su Via U. Foscolo fu edificato previo rilascio della Licenza Edilizia n° 1.588 del 27.11.1975 relativa alla costruzione di 3 piani fuori terra. Successivamente, probabilmente perché scaduto il precedente provvedimento autorizzativo, per lo stesso intervento edificatorio, il 31.03.1987 - prot. n° 5.383, fu presentata domanda per l'ottenimento di una concessione in sanatoria relativa ad un piano seminterrato ed un piano fuori terra. La struttura, come destinazione d'uso era finalizzata ad UFFICI E AUTORIMESSA PRIVATA. In esito a detta domanda, in data 20.08.1987, fu rilasciata la concessione in sanatoria n° 64.

Va precisato che, nel progetto approvato per la realizzazione del fabbricato in Via Campanella, la suddivisione interna dell'appartamento (V. doc.

urbanistica) era diversa dall'attuale, correttamente riportata nella planimetria catastale.

Provenienza.

L'area di sedime dell'intero complesso è costituita dalla superficie delle ex p.lle 888 e 897, che pervennero all'esecutata per come di seguito:

p.lla 888 - acquisto contro [REDACTED] - Atto per notar Nicola Porchi del 14.12.1971, trascritto il 22.12.1971 ai nn 16.086 e 17.472.

p.lla 897 - acquisto contro i coniugi [REDACTED]
Atto per notar Domenico Pulejo del 21.01.1988, trascritto il nel febbraio del 1988 ai nn 1.981 e 2.425.

Occupazioni.

Libero - Non risultano formalizzati contratti e/o cessioni di diritti opponibili all'esecuzione.

Valori

Stima ragguagliata alla superficie di 112 mq (appartamento) ma include il valore apportato dalle balconature (mq 59).

LOTTO 012 - APPARTAMENTO in Gioia Tauro, catasto fabbricati, foglio 27 p.lla 897 sub 13, classe 2, categoria A/2, consistenza vani 6,5 mq
mq 112 x 1.000,00 €/mq = € 112.000,00

Prezzo base d'Asta € 112.000,00

Antonio Salano

Foto n° 1 –
Il complesso immobiliare
visto nel suo insieme

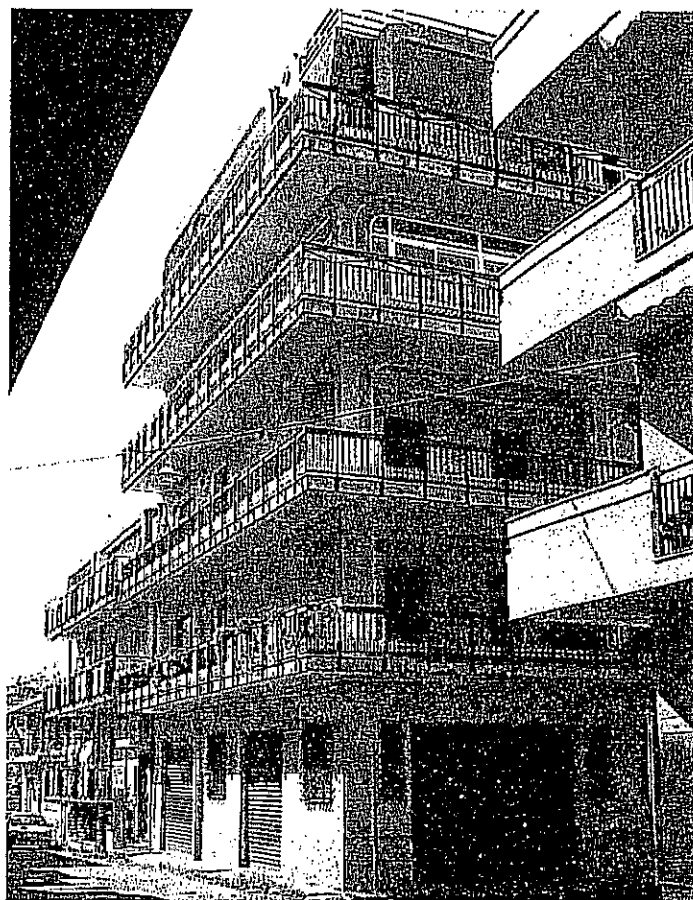


Foto n° 2 – L'esterno dell'appartamento

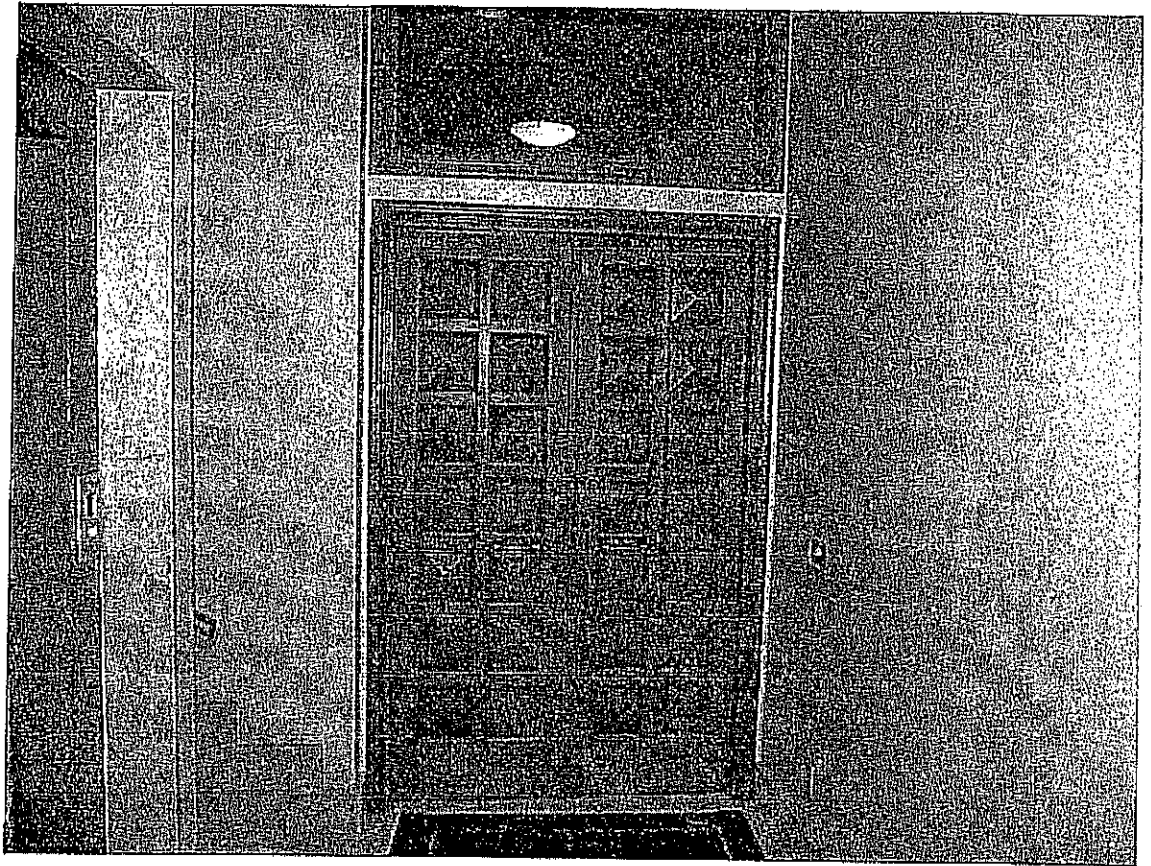


Foto n° 3 – Il portone d'ingresso



Foto n° 4 – Vista dell'interno

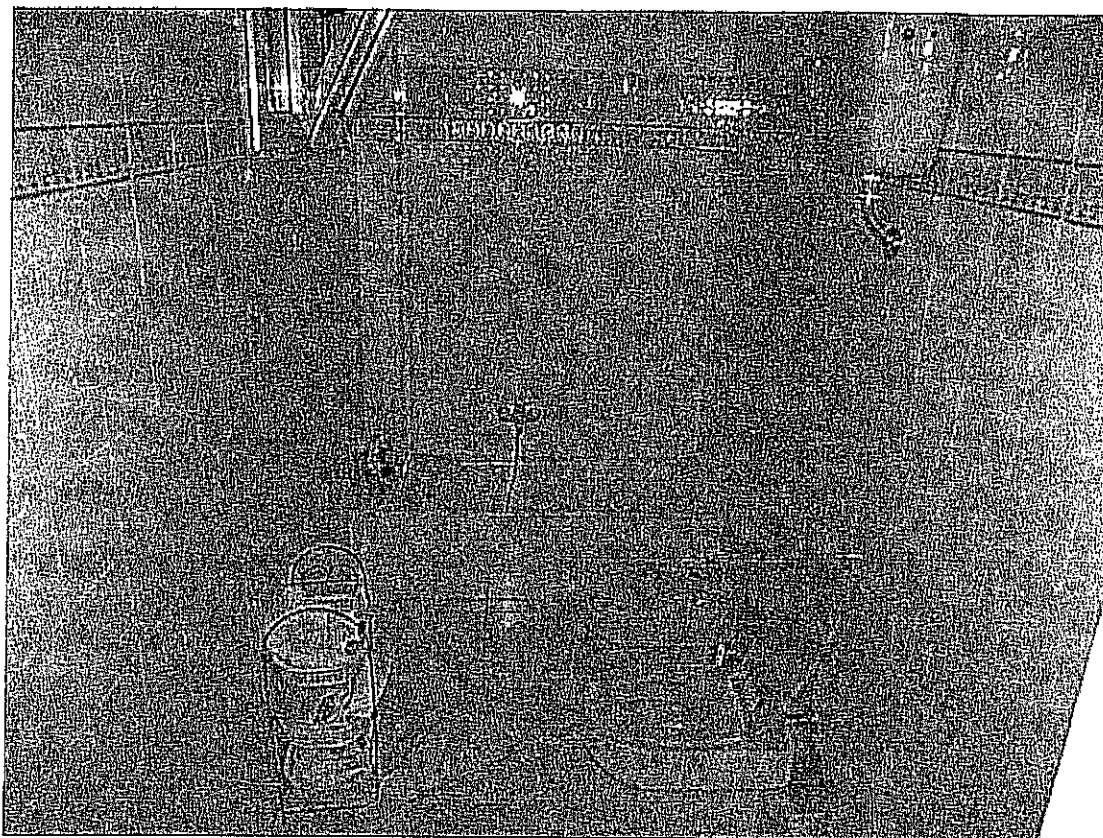


Foto n° 5 – La sala da bagno



Foto n° 6 – Particolare delle porte

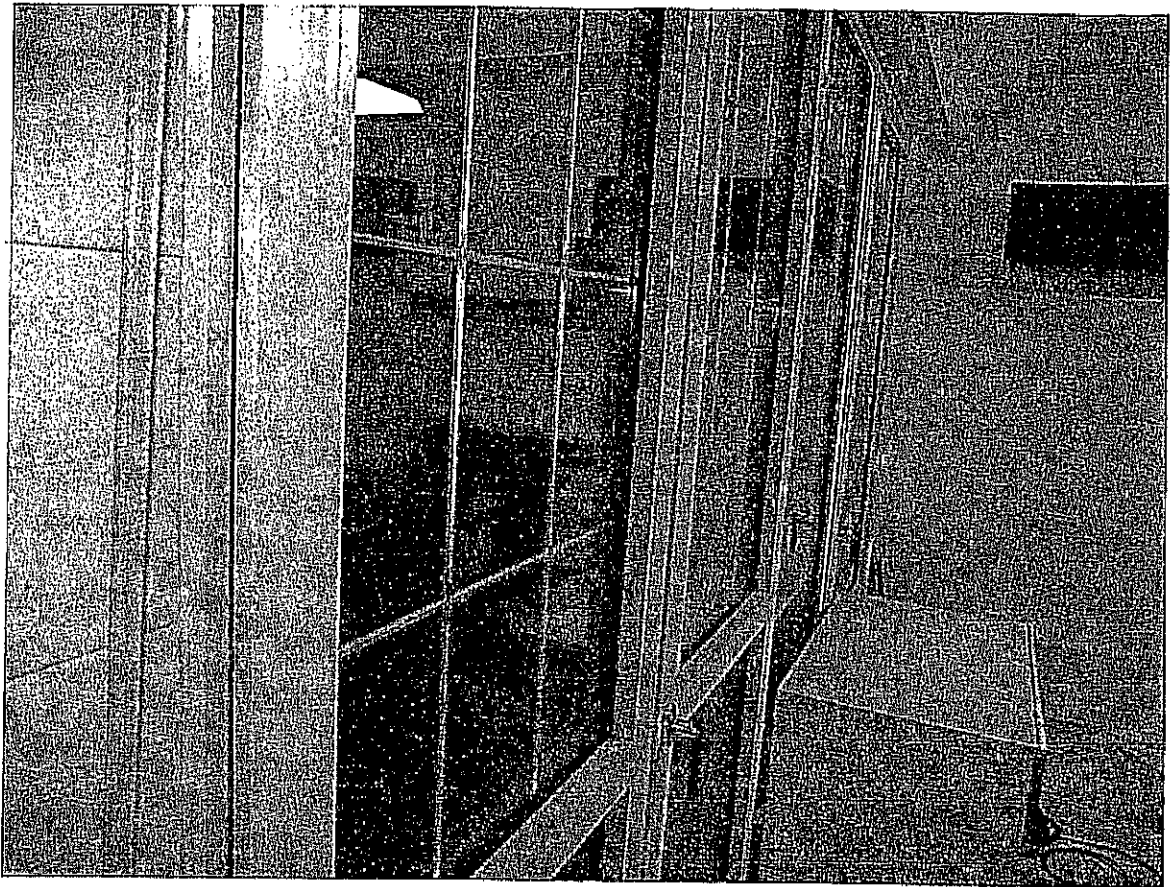


Foto n° 7 – Particolare degli infissi esterni

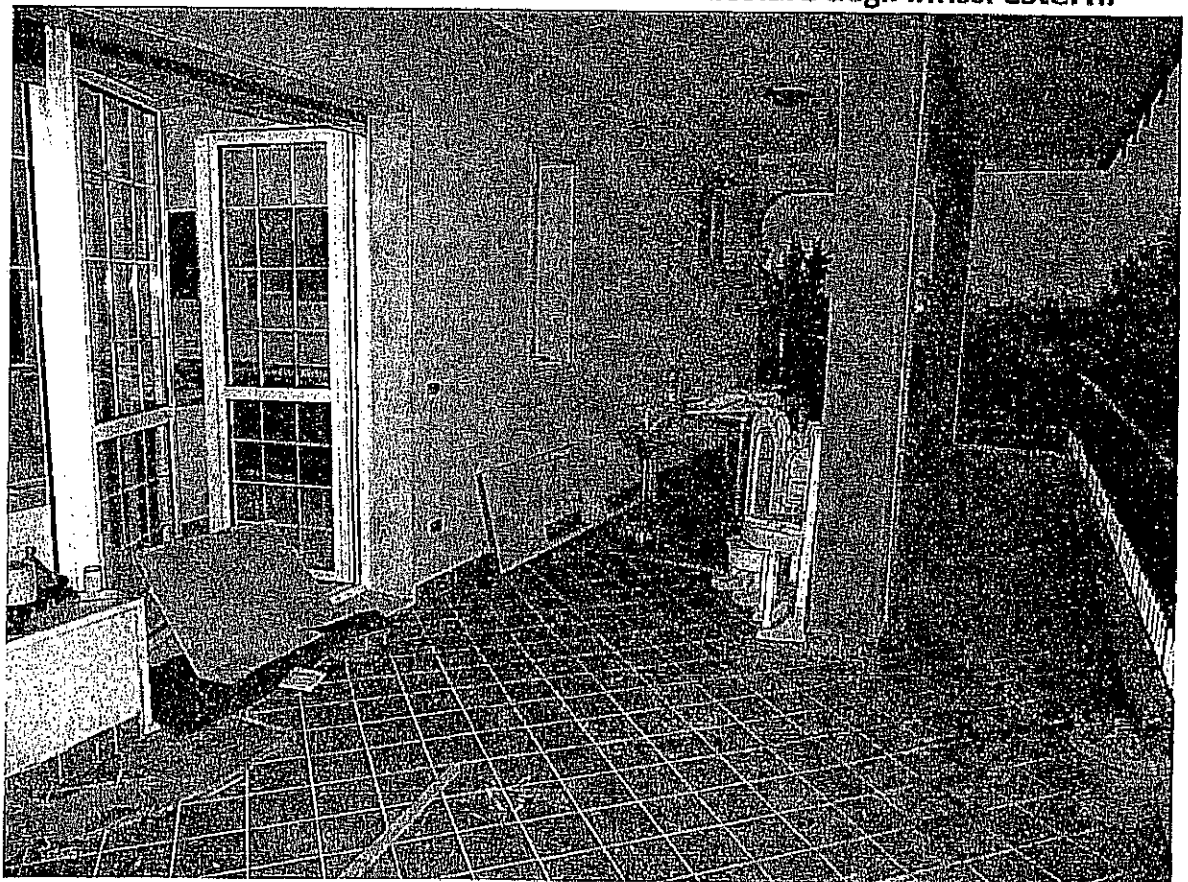


Foto n° 8 – L'esterno su Via Campanella

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

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 179/09 PROMOSSA DA BANCA

CARIME SPA CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 014

DESCRIZIONE - UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO - PLANIMETRIE -
MAPPA - VISURA CATASTALE - DOCUMENTAZIONE
URBANISTICA-

LOTTO 014 - APPARTAMENTO in Gioia Tauro, catasto fabbricati,
foglio 27 p.lla 897 sub 16, classe 2, categoria A/2, consistenza vani 8,5 mq

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio articolato in due strutture contigue, l'una con facciata su Via T. Campanella e l'altra con facciata su via Ugo Foscolo, edificate in epoche diverse in modo indipendente e poi accatastate come un'unica entità.

Il complesso sorge nell'isolato adiacente la Villa comunale, nella parte Est del centro urbano, nell'area compresa tra l'attraversamento ferroviario ed il tracciato della Strada Statale n° 18 "Tirrenica Inferiore". La zona è caratterizzata da un'intensa urbanizzazione abitativa edificata negli ultimi decenni del secolo scorso, dalla presenza del più grosso plesso scolastico cittadino (Istituto Tecnico Industriale - sez. Chimici) e per essere attraversata da una linea di collegamento viario diretto tra la SS 18 il centro urbano (Via Corrado Alvaro, ponte sulla ferrovia, Via Duomo). Il complesso dista circa 300 da Piazza Duomo ed altrettanti dalla SS 18.

L'immobile oggetto della presente stima è l'appartamento sito al quarto piano di Via Campanella. L'appartamento è imperniato su un corridoio d'ingresso che serve direttamente l'accesso al salotto, alla cucina-soggiorno e ad un disimpegno che serve l'accesso ai vari ambienti della zona notte.

L'appartamento ha doppi servizi igienici, uno più piccolo con accesso dalla zona giorno ed uno più grande con accesso dalla zona notte.

Il portone d'ingresso è realizzato in legno massello ed è a due ante battenti con apertura contrapposta. Le porte interne sono in legno laccato

bianco, di buona fattura. Gli infissi esterni sono in PVC bianco con tamponatura in vetrocamera e con inserti metallici tipo "inglesina". L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas ed è corredato di pannelli radianti in alluminio preverniciato bianco. Le superfici murarie si presentano ben rifinite, tinteggiate e prive di screpolature. Il pavimento è completamente piastrellato.

Le pareti esterne dell'appartamento sono tutte circondate da una balconatura continua.

L'interno dell'appartamento presenta un'altezza di circa 305 cm ed ha una superficie commerciale di circa 186 mq a cui vanno aggiunte le superfici ponderate delle balconature (circa 100 mq).

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

Identificazione catastale.

Gioia Tauro, catasto fabbricati, foglio 27 p.lla 897 sub 16, classe 2, categoria A/2, consistenza vani 8,5

Ubicazione e confini.

In prossimità della Villa comunale, lo stabile è all'incrocio tra la Via T. Campanella e la Via U. Foscolo e nel suo giro confina con dette Vie, con le p.lle 1.818, 817, 1.058 e 889.

Regolarità urbanistica.

- Il fabbricato su Via T. Campanella fu edificato previo rilascio della Licenza Edilizia n° 6.351 del 17.01.1977 relativa alla costruzione di 4 piani fuori terra. Il 5° piano (f.t.) fu edificato abusivamente e per esso, in data 28.03.1986 risulta presentata domanda di sanatoria ai

sensi L. 47 del 28/02/1985, con versamento delle relative oblazioni.

La domanda è ancora inevasa da parte dei competenti uffici comunali.

- Il fabbricato su Via U. Foscolo fu edificato previo rilascio della Licenza Edilizia n° 1.588 del 27.11.1975 relativa alla costruzione di 3 piani fuori terra. Successivamente, probabilmente perché scaduto il precedente provvedimento autorizzativo, per lo stesso intervento edificatorio, il 31.03.1987 - prot. n° 5.383, fu presentata domanda per l'ottenimento di una concessione in sanatoria relativa ad un piano seminterrato ed un piano fuori terra. La struttura, come destinazione d'uso era finalizzata ad UFFICI E AUTORIMESSA PRIVATA. In esito a detta domanda, in data 20.08.1987, fu rilasciata la concessione in sanatoria n° 64.

Và precisato che, nel progetto approvato per la realizzazione del fabbricato in Via Campanella, la suddivisione interna dell'appartamento (V. doc. urbanistica) era diversa dall'attuale, correttamente riportata nella planimetria catastale.

Provenienza.

L'area di sedime dell'intero coraplesso è costituita dalla superficie delle ex p.lle 888 e 897, che pervennero all'esecutata per come di seguito:

p.lla 888 - acquisto contro [REDACTED] - Atto per notar Nicola Porchi del 14.12.1971, trascritto il 22.12.1971 ai nn 16.086 e 17.472.

p.lla 897 - acquisto contro i coniugi [REDACTED] - Atto per notar Domenico Pulejo del 21.01.1988, trascritto il nel febbraio del 1988 ai nn 1.981 e 2.425.

Occupazioni.

Libero – Non risultano formalizzati contratti e/o cessioni di diritti opponibili all'esecuzione.

Valori

Stima rapportata alla superficie di 180 mq ma include anche il valore della superficie balconata.

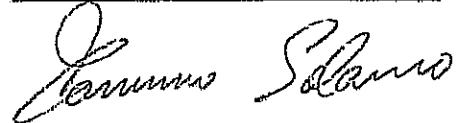
LOTTO 014 – APPARTAMENTO in Gioia Tauro, catasto fabbricati, foglio 27 p.la 897 sub 16, classe 2, categoria A/2, consistenza vani 8,5.

mq 186 x 900,00 €/mq = € 167.400,00

Abbattimento del 10% per i rischi, gli oneri e gli incomodi connessi alla conclusione della pratica di sanatoria edilizia.

€ 167.400,00 x 0,9 = € 150.660,00

Prezzo base d'Asta € 150.660,00



**Foto n° 1 –
Il complesso immobiliare
visto nel suo insieme**

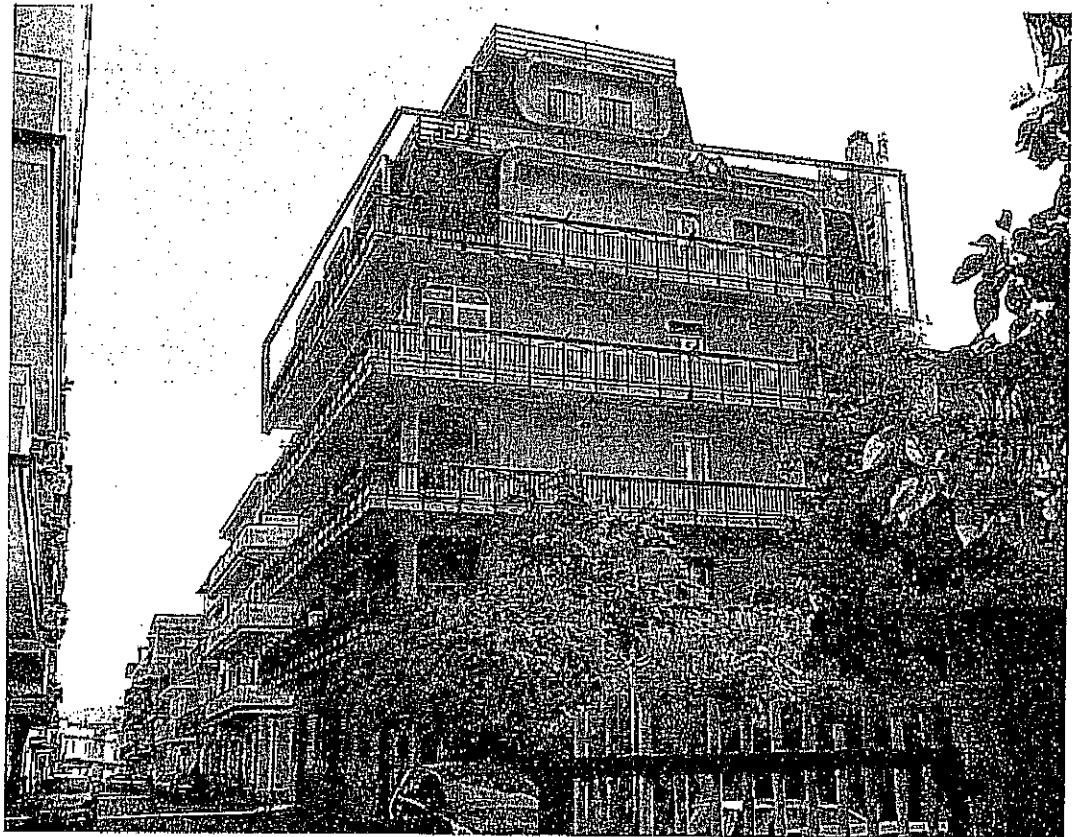
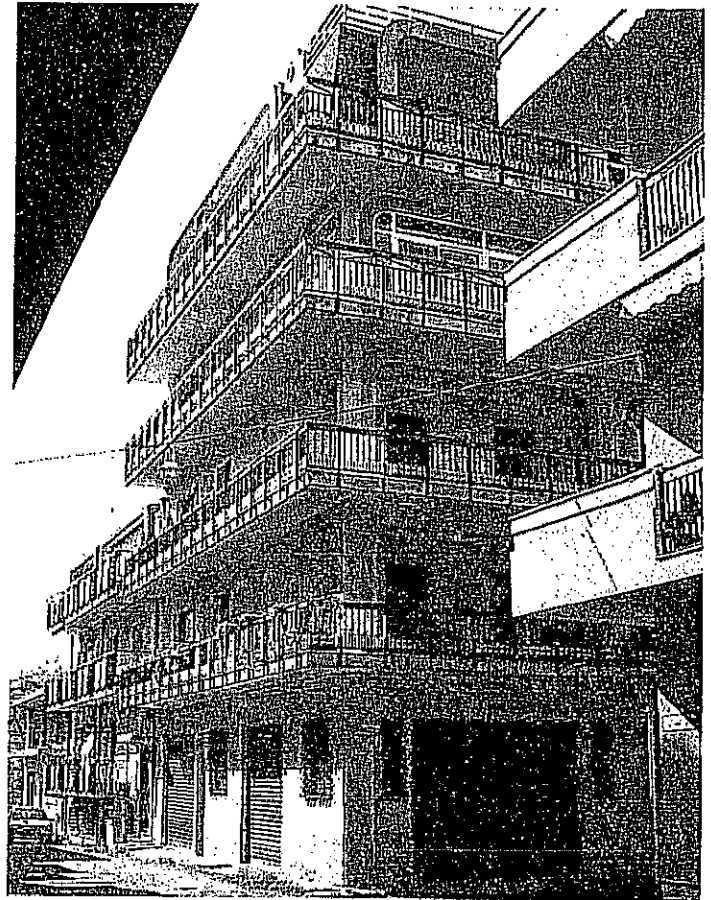


Foto n° 2 – L'esterno dell'appartamento

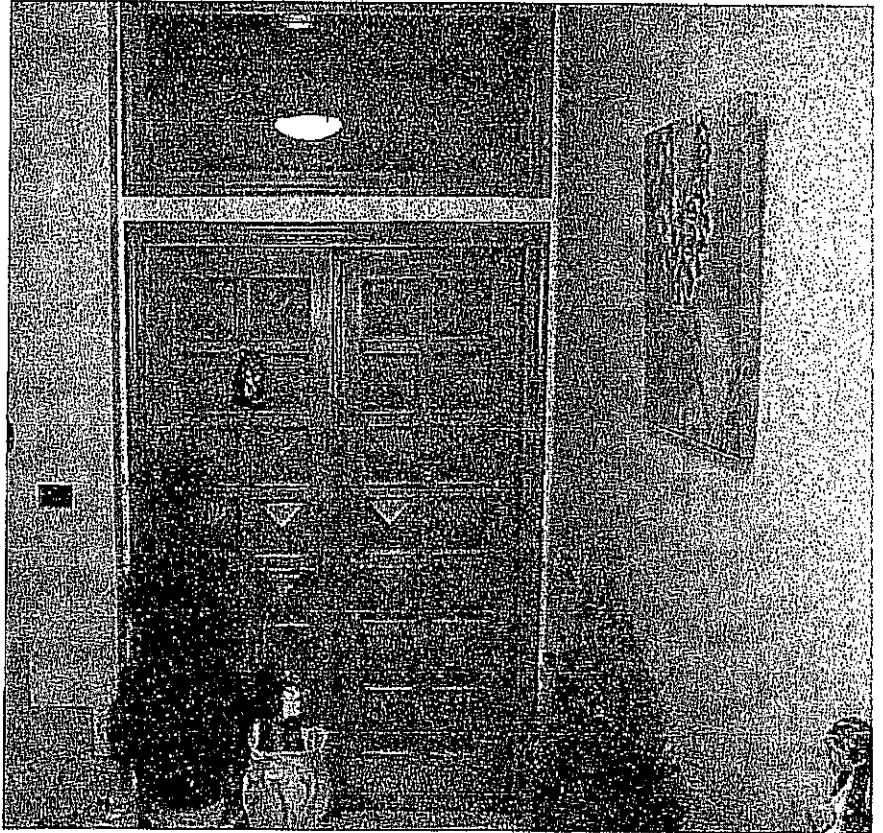


Foto n° 3 – Il portone d'ingresso

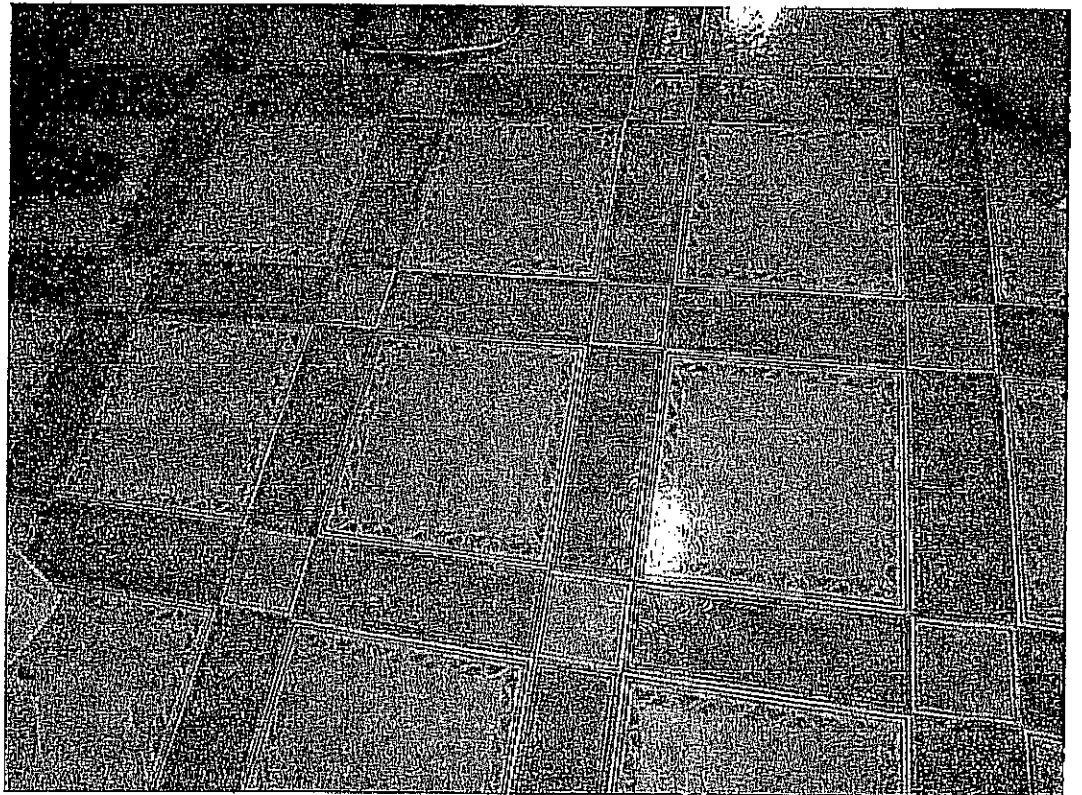


Foto n° 4 – Particolare del pavimento

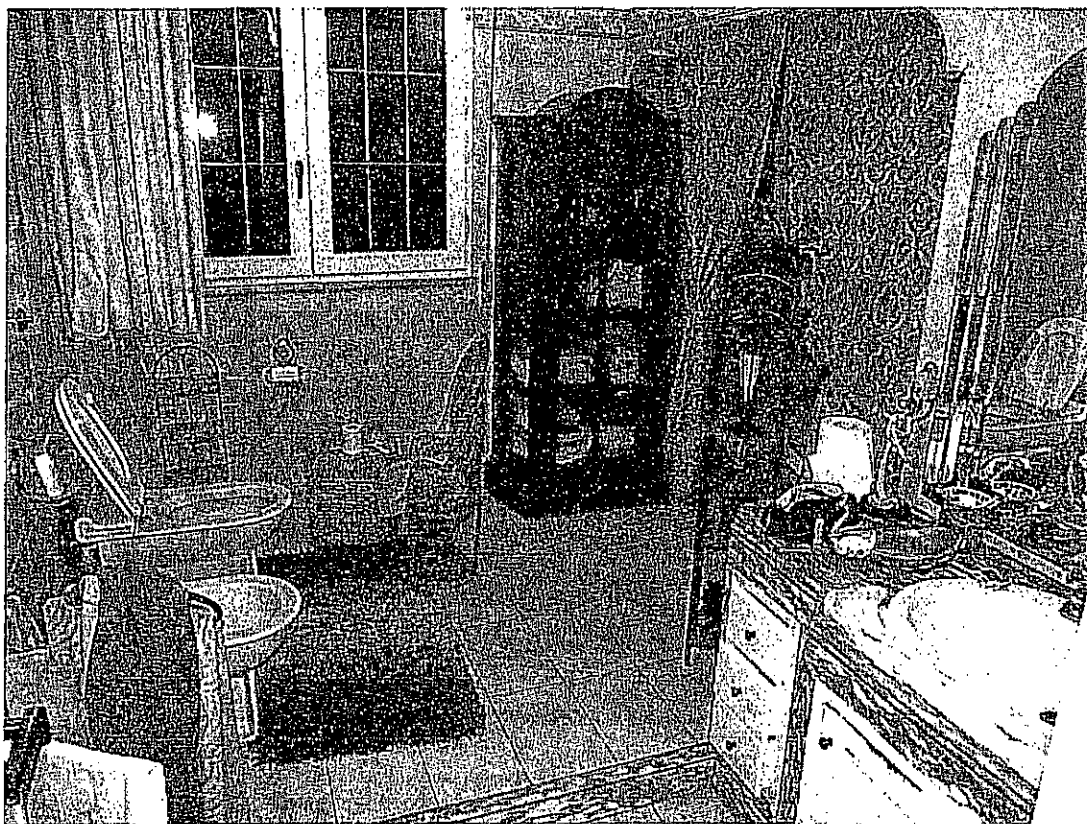


Foto n° 5 – La sala da bagno

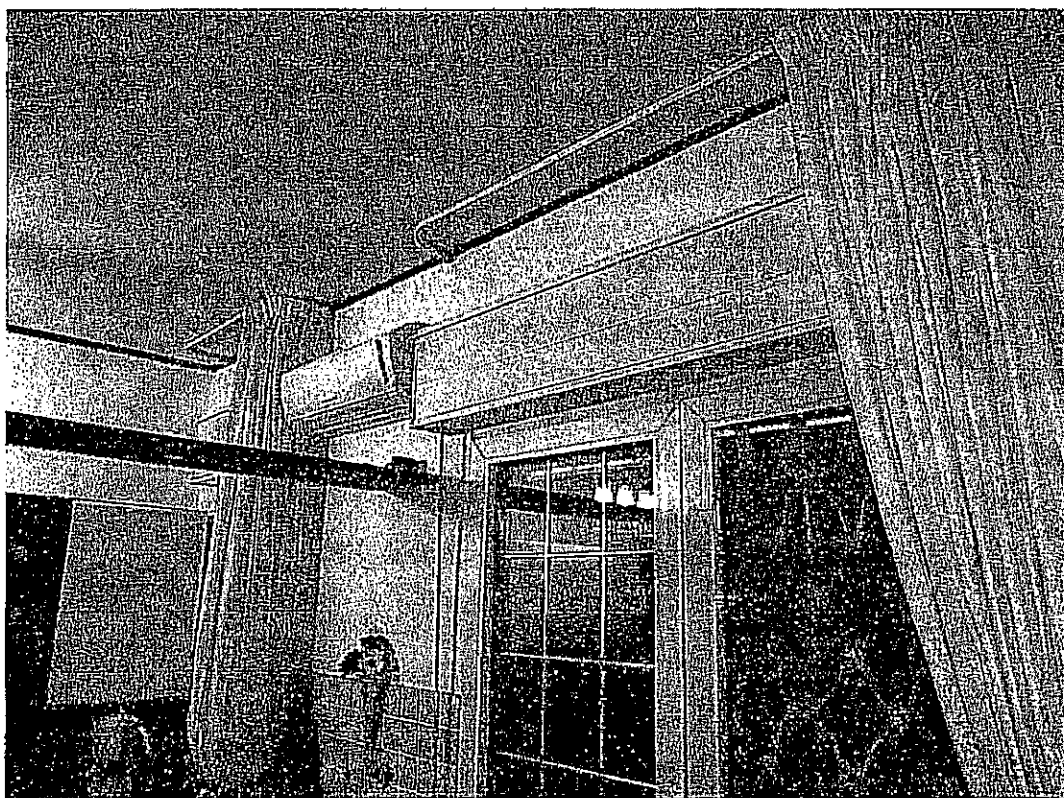


Foto n° 6 – particolare degli infissi esterni

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Tel. 0966.21930 Fax 0966.22196 Cell. 339.53.40.157

TRIBUNALE DI PALMI

INTEGRAZIONE DI
PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 179/09 PROMOSSA DA BANCA CARIME SPA CONTRO

[REDAZIONE]

Giudice delle Esecuzioni Dr. Mario CECCHINI

PREMESSA

In riferimento all'E.I. in oggetto, lo scrivente CTU è stato incaricato dal G.E. per la redazione di una Integrazione di Perizia del seguente tenore:

"..... integrazione di perizia da pubblicizzare dalla quale si evinca che le particelle di cui ai lotti 9 – 12 e 14, accatastate successivamente al



pignoramento sono state realizzate sul suolo identificato in catasto con le particelle 888 e 889 comunque pignorate."

In ottemperanza alla suddetta disposizione si relaziona quanto segue:

- A) tra i beni pignorati in danno di [REDACTED] vi erano anche gli immobili in Gioia Tauro al foglio 27
- Fabbricato in Via Ugo Foscolo -p.lla 897 sub 3, sub 5, sub 4, sub 6 e sub 7;
 - Terreno in c.da Baracche Monacelli -p.lla 888 di are 2.70;
 - Terreno -p.lla 889 di are 2.70;
- B) con Tipo mappale n . 74539 .1/2011 in atti dal, 28/02/2011 (protocollo n . RC0074539) presentato il 28/02/2011, **la p.lla 888 è stata soppressa ed accorpata alla limitrofa p.lla 897**, inerente un fabbricato a tre elevazioni, anch'esso pignorato in capo all'Esecutata;
- C) sul terreno di cui alla ex p.lla 888 insiste un fabbricato, suddiviso in diverse unità immobiliari, che al momento del primo sopralluogo non risultavano accatastate;
- D) della necessità di procedere all'accatastamento delle unità riscontrate, lo scrivente CTU informava il G.E ed in seguito alla nota con cui il creditore procedente ne autorizzava le spese, il G.E. con provvedimento del 09.11.2011 ha disposto per l'effettuazione dello stesso;
- E) l'accatastamento del fabbricato riscontrato sulla ex p.lla 888 (che era già accorpata alla p.lla 897) ha dato luogo ad un identificativo catastale per ciascuna delle unità immobiliari in esso riscontrate;
- F) tra le unita immobiliari derivate dall'accatastamento vi sono anche i sub 10, 13 e 16 della p.lla 897, rispettivamente corrispondenti ai lotti 009, 012 e 014 dell'elaborato peritale;
- G) **il lotto 009 identifica un l'immobile di cui alla p.lla 897 sub 10, classe 1, categoria C/6 mq 52. Il cespite ricade all'interno dell'area di cui alla ex p.lla 888 - pignorata;**
- H) **il lotto 012 identifica un l'immobile di cui alla p.lla 897 sub 13, classe 2, categoria A/2, consistenza vani 6,5 mq. Il cespite ricade all'interno dell'area di cui alla ex p.lla 888 - pignorata;**



- D) **il lotto 014 identifica** un immobile di cui alla p.lla **897 sub 16**, classe 2, categoria A/2, consistenza vani 8,5. Il cespite ricade all'interno dell'area di cui alla ex p.lla 888 - pignorata;

Tanto si doveva e tanto si consegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

IL CTU

dr agr Domenico SOLANO

