

**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° 3/2021 PROMOSSA DA

LEVITICUS SPV SRL CONTRO

# LOTTO 003

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

**LOTTO 003** – Appartamento al primo piano, in Contrada Primogenito di  
Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

➤ Sub 5 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano

1, sc. A, vani 5, Rendita catastale € 258,23



## DESCRIZIONE

Trattasi dell'appartamento al primo piano, nel lato interno 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 v'è 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.

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al primo piano con pareti esterne prospicienti sulla parte laterale e sul retro del fabbricato. L'accesso dall'esterno è servito da un portone caposcala in legno massello bugnato, che apre sul vano scale.



Il vano scale presenta finiture di pregio, il pavimento ed i gradini sono rivestiti in marmo con intarsi e decorazioni lapidee, la ringhiera in ferro è sormontata da corrimano in legno e le pareti sono completamente rifinite e tinteggiate.

L'interno dell'appartamento si presenta ultimato e ben rifinito in ogni aspetto, l'areazione e la luminosità sono di buon livello, la divisione degli ambienti è razionale e conferisce buona abitabilità.

A partire dal portone d'ingresso si rileva una zona giorno sul lato destro, che si sviluppa dall'ingresso fino al balcone prospiciente sul retro del fabbricato, ed una zona notte che si sviluppa sul lato sinistro, con aperture interne su un corridoio che disimpegna verso i vari ambienti ed aperture esterne sulla facciata laterale del fabbricato.

La pavimentazione è omogenea in tutti gli ambienti, con piastrelle quadrate di colore chiaro, con disposizione parallela alle pareti, con battiscopa in tinta e con intarsi di varia tipologia.

L'appartamento è corredato di doppi servizi igienici uno, più piccolo, è nella zona giorno, in prossimità dell'ingresso. E' corredato di doccia e di una porta balcone che, oltre ad illuminare ed areare l'ambiente, serve l'accesso ad un piccolo vano scoperto adibito a lavanderia e ricavato dalla divisione al 50% - tra i due appartamenti del primo piano - del pozzo luce ricavato nella parte centrale del fabbricato, in corrispondenza del vano scala.

L'altro servizio igienico è a servizio della zona notte, presenta il gradino di pendenza per gli scarichi, è corredato soltanto dei sanitari essenziali, senza ne vasca ne box doccia.



Gli infissi esterni hanno persiane in alluminio preverniciato, color legno scuro, ed i battenti interni in legno massello di colore chiaro, con tamponatura in vetrocamera con inglesina dorata.

Le porte interne sono in legno massello di pregevole fattura.

Il balcone/veranda sul retro, si presenta chiuso da una struttura in alluminio con tamponatura in vetro semplice, è trasformato in un ulteriore vano che amplia la superficie interna dell'appartamento ma limita la luminosità ed aerazione alla zona giorno, che è sottesa alla stessa fonte luce/aria.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posizionata sul balcone laterale ed elementi radianti interni in preverniciato di alluminio bianco.

L'altezza dal piano di calpestio al soffitto è di circa 293 cm.

**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.

Comune di Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21 Sub 5 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano 1, sc. A, vani 5, Rendita catastale € 258,23

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 convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n° 10/77 in attuazione dell'art. 34 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni (condono bis art. 39 L. 724/94, art. 2 comma 39 L. 662/96

Nota: nel testo della convenzione il fabbricato è correttamente identificato con la particella "21" mentre nella nota di trascrizione è stato indicato erroneamente il numero di particella "29".

- La chiusura della veranda/balcone prospiciente sul retro del fabbricato è stata effettuata senza i prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto è da considerarsi abusiva.
- La divisione e chiusura del pozzo luce, trasforma un bene comune a tutte le unità del fabbricato, in un bene accessorio all'appartamento in questione. Anche questa trasformazione è stata effettuata senza le formali autorizzazioni e pertanto è da considerarsi abusiva.

#### Impiantistica

Gli impianti sono privi del certificato di conformità alle vigenti norme di settore.



Provenienza.

Il bene è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, con atto di divisione a stralcio rogato in data 26/03/2003 dal [REDACTED] notaio in Polistena, trascritto il 17/04/2003 al numero 4634 di R.P.

Occupazioni.

IL bene è libero per l'esecuzione ed in atto si presenta occupato senza titolo dalla signora [REDACTED] figlia degli esecutati, che ivi dimora con la sua famiglia.

Precisazione

Il terreno di cui alla p.lla 133, antistante l'accesso ai piani superiori del fabbricato, sin dall'acquisto è di fatto una pertinenza esterna (parcheggio) di tutti i sub in cui sia 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.

Diritti da vendere

L'intero

Valori

**LOTTO 003** – Appartamento al primo piano, in Contrada Primogenito di Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

- Sub 5 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano 1, sc. A, vani 5, Superficie totale m<sup>2</sup> 124 (m<sup>2</sup> 118 escluse le aree scoperte) Rendita catastale € 258,23

mq 124 x 700,00 €/mq = 86.800,00 €

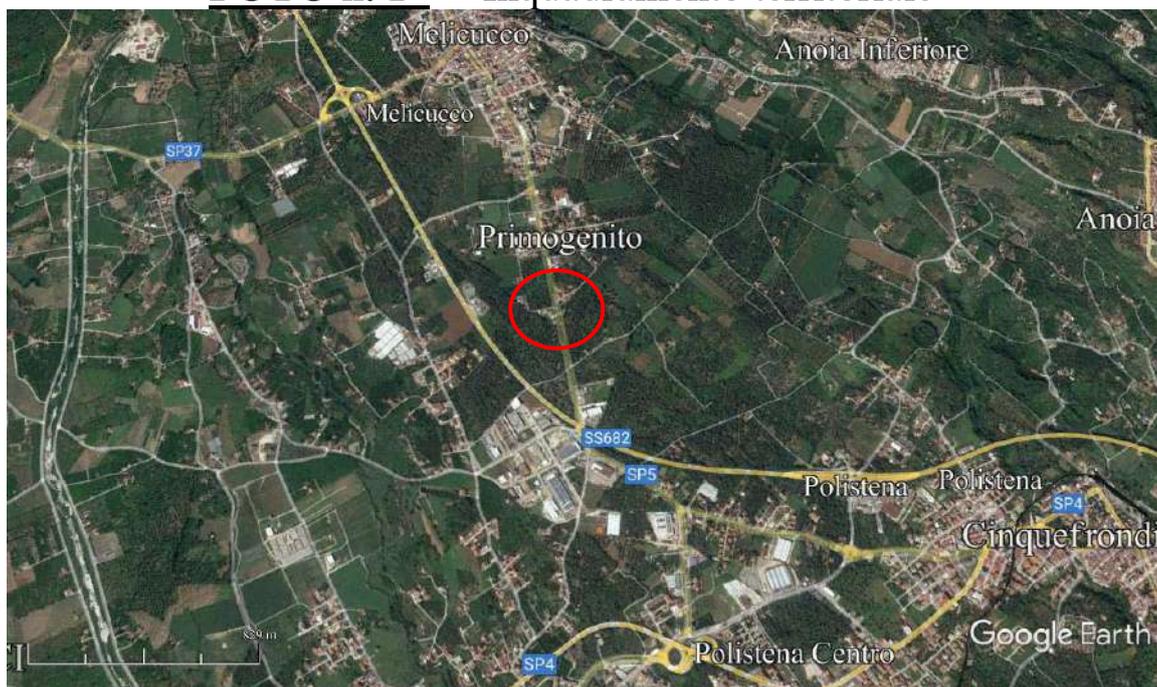


Abbattimento del 10% per tener conto delle spese necessarie per la messa a norma degli impianti, per la sanatoria/rimozione dei piccoli abusi, nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

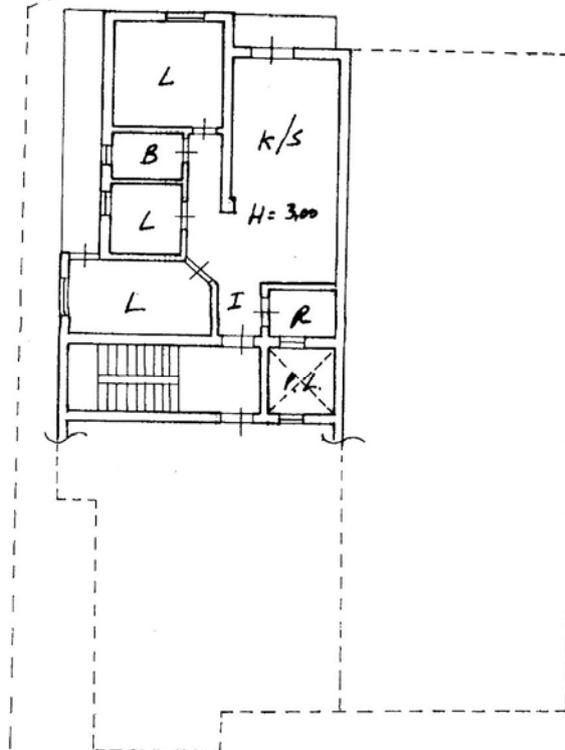
$$86.800,00 \text{ €} \times 0.9 = 78.120,00 \text{ €}$$

**Prezzo Base d'Asta = 78.120,00 €**



**FOTO n. 1** Inquadramento territoriale**FOTO n. 2** Stralcio di mappa

**FOTO n. 3** Planimetria Catastale



**FOTO n. 4** Il Fabbricato visto nel suo insieme



**FOTO n. 5** L'immobile sulla facciata prospiciente all'ingresso



**FOTO n. 6** – Vista dell'interno dal portone d'ingresso



**FOTO n. 7** - Il portone d'ingresso



**FOTO n. 8** - Bagno piccolo

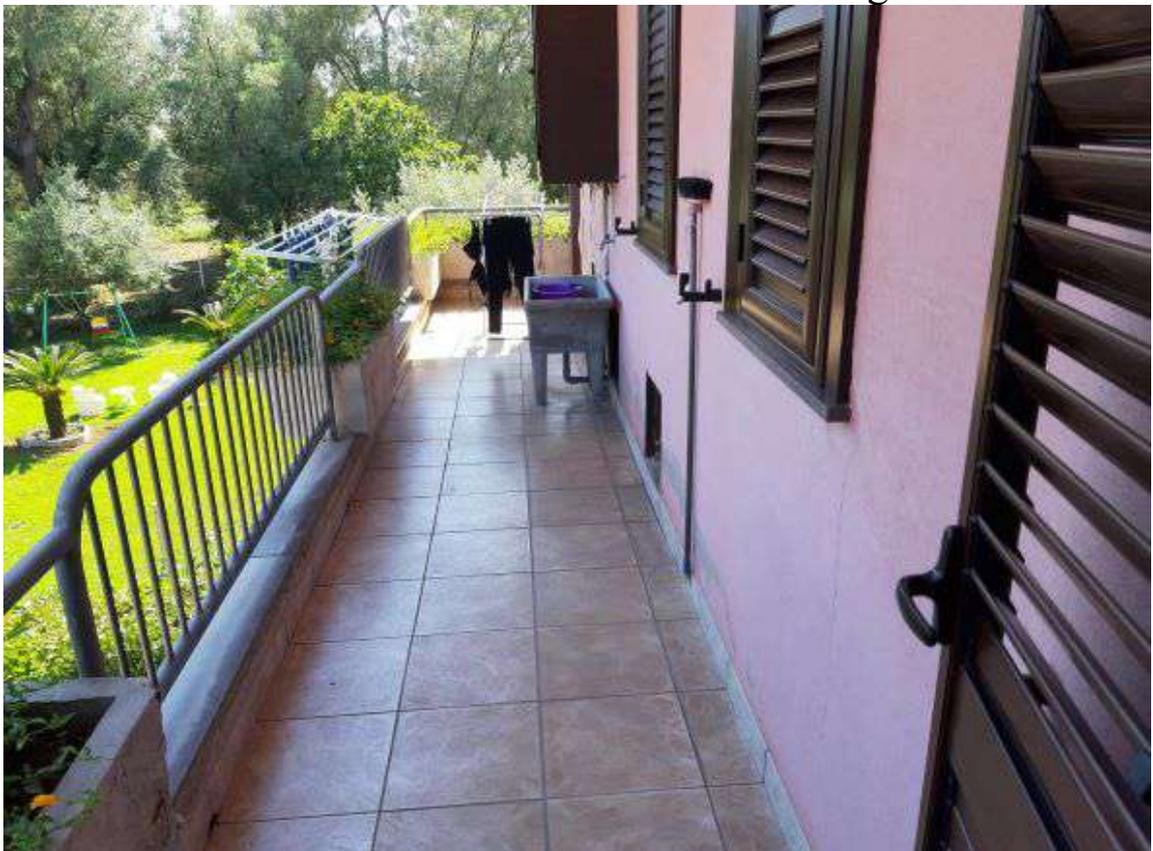


**FOTO n. 9 - Bagno grande****FOTO n. 10 – Particolare infissi esterni**

**FOTO n. 11 – Il vano ricavato con la chiusura del balcone**



**FOTO n. 12 - Il balcone sulla facciata d'ingresso**



**FOTO n. 13** – Il bagno con l'accesso alla lavanderia  
realizzata nel pozzo luce

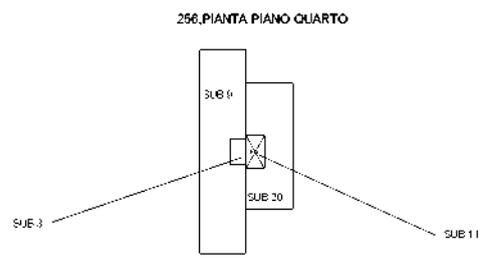
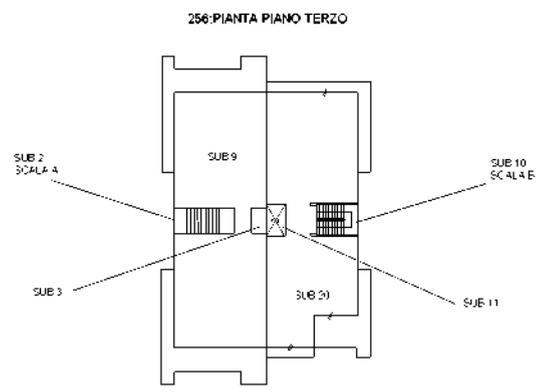
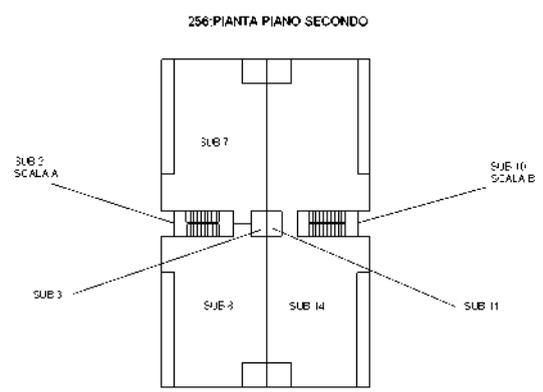
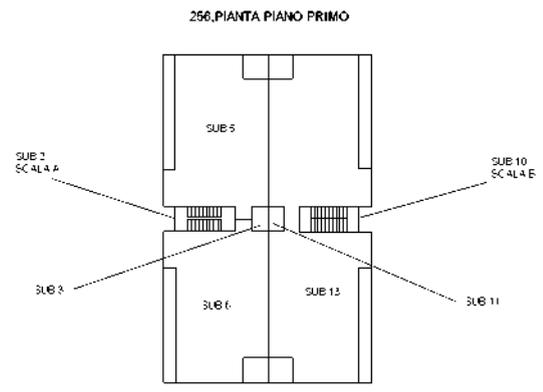
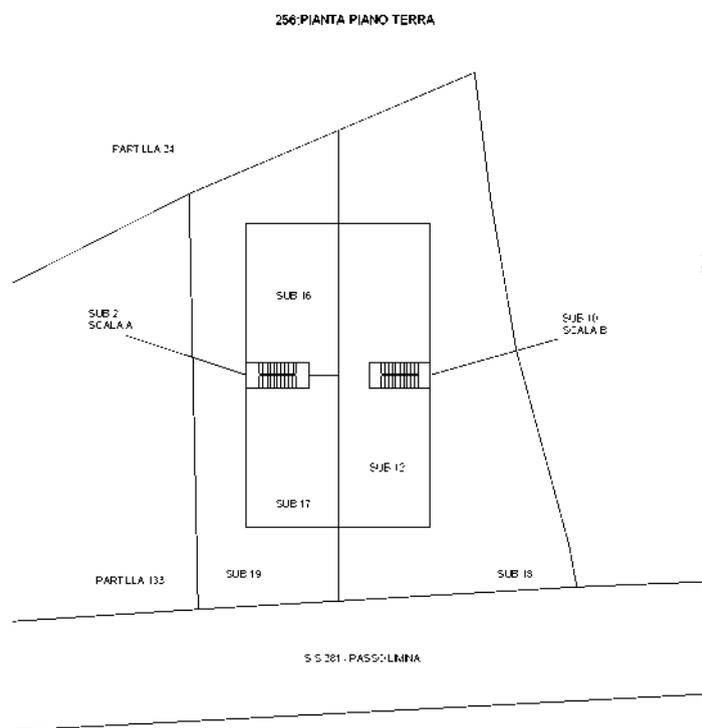


**ELABORATO PLANIMETRICO**    **Compilato da:** [Redacted]    **Iscritto all'albo: Geometri**    **Prov. Reggio Calabria**    **N. 02295**

**Comune di Polistena**    **Sezione:** Foglio: 7    **Particella: 21**    **Pr. 0097846 n.**    **31/08/2020**    **del**

**Dimostrazione grafica dei subaltri.**    **Tipo Mappale n.**    **del**    **Scala 1 : 500**

Ultima planimetria in atti



MODULARIO  
P. 107 rev. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

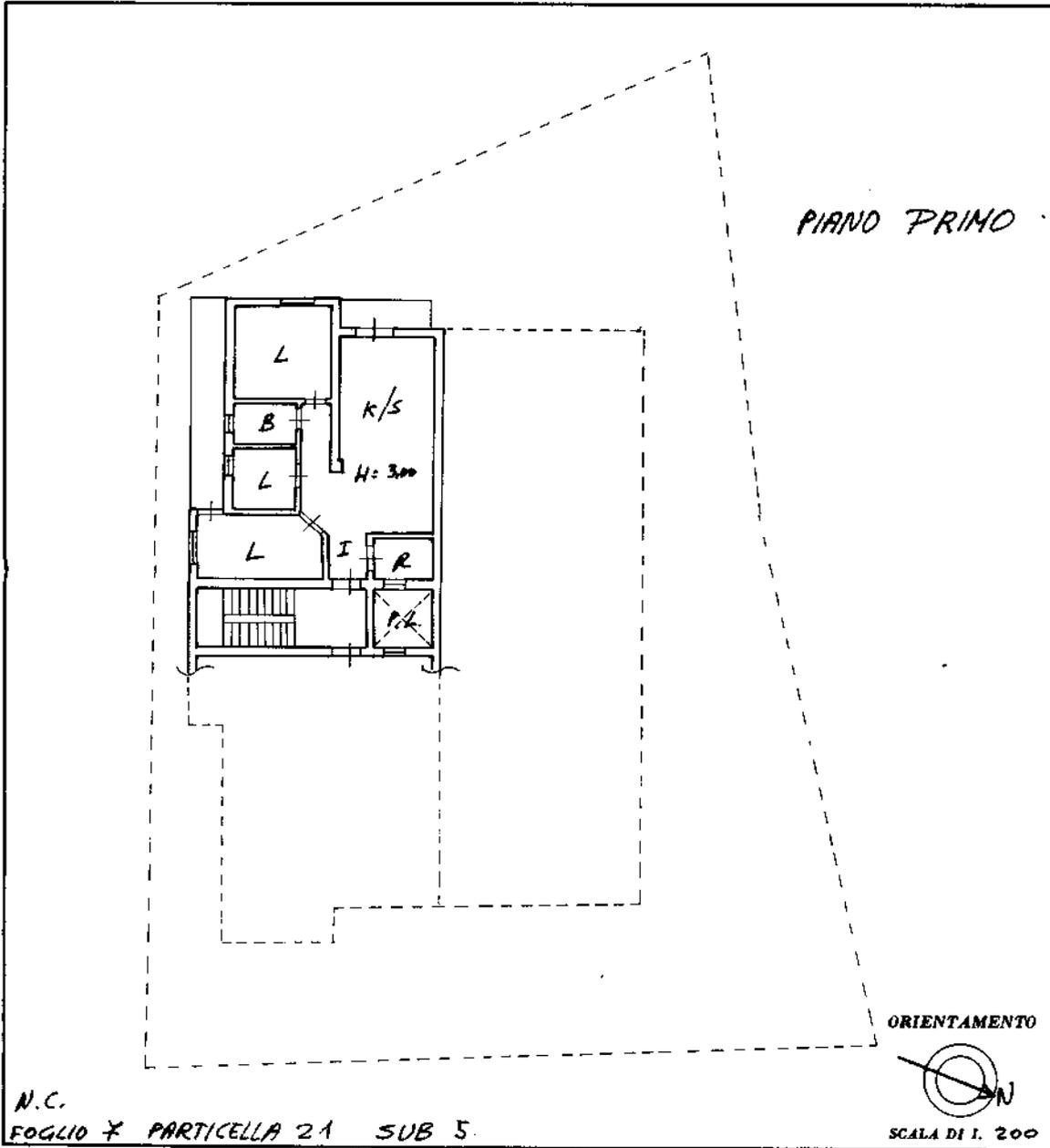
Lire  
200

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1949, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLISTENA Via C/DA PRIMOGENITO

Ditta [REDACTED] E [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CAL



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

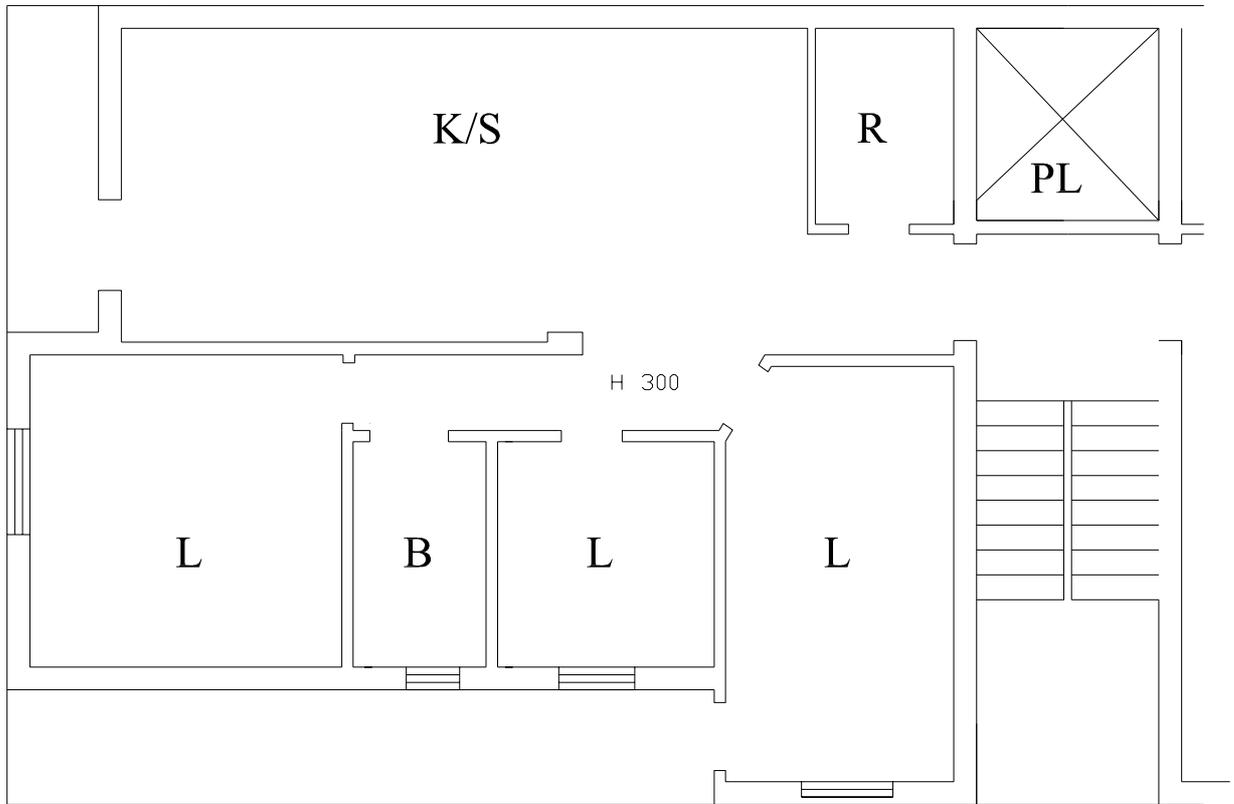
Compilata dal GEOMETRA  
[REDACTED]  
 Iscritta all'Albo dei  
 della Provincia di REGGIO C. N° 1458  
 DATA 6.4.15  
 Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

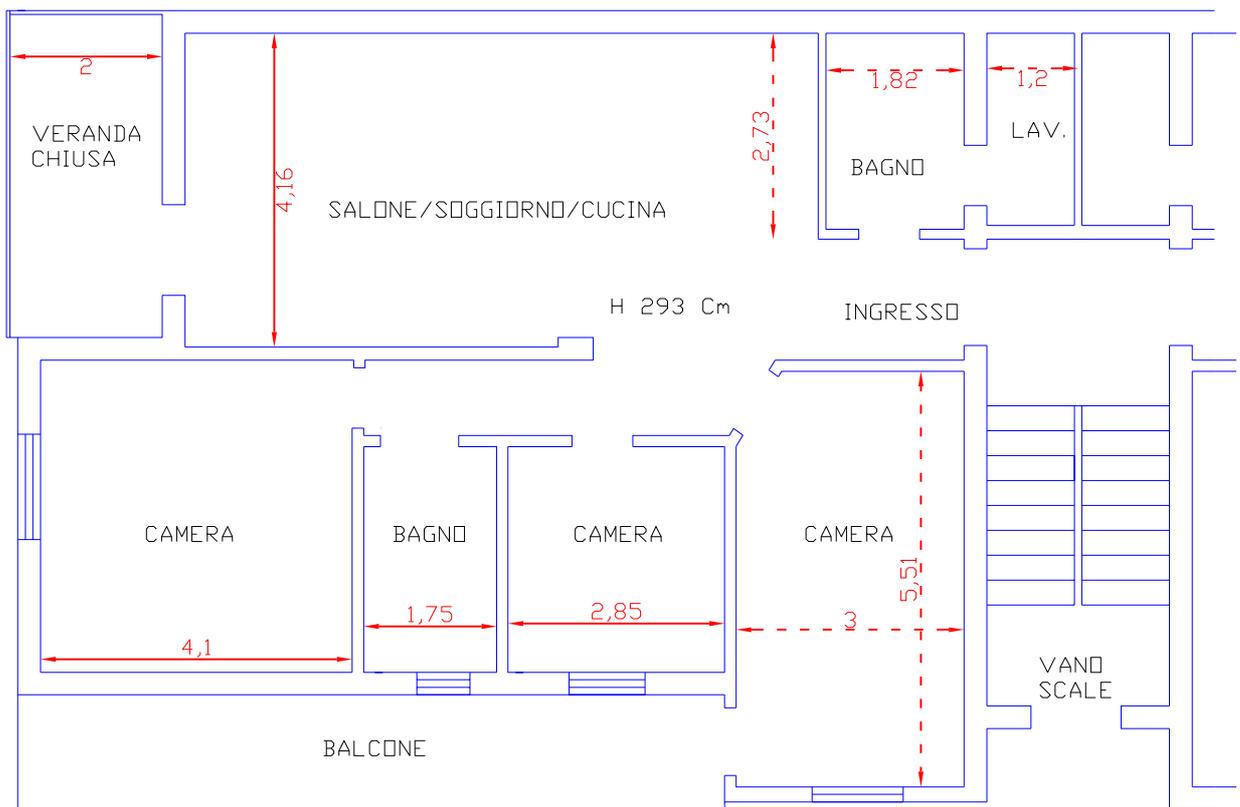


# PLANIMETRIA INDICATIVA - POLISTENA F. 7 p.la 21 sub 5 -PIANO 1°

## CATASTALE



## STATO DI FATTO



**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° 3/2021 PROMOSSA DA

LEVITICUS SPV SRL CONTRO

# LOTTO 004

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

**LOTTO 004** – Appartamento al primo piano, in Contrada Primogenito di  
Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

➤ Sub 6 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano

1, sc. A, vani 5, Rendita catastale € 258,23, Superficie totale

m<sup>2</sup> 126 (m<sup>2</sup> 120 escluse le aree scoperte)



## DESCRIZIONE

Trattasi dell'appartamento al primo piano, nella parte frontale 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 v'è 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.

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al primo piano con pareti esterne prospicienti sulla parte laterale e sulla facciata anteriore del fabbricato. L'accesso dall'esterno è servito da un portone caposcala in legno massello bugnato, che apre sul vano scale.



Il vano scale presenta finiture di pregio, il pavimento ed i gradini sono rivestiti in marmo con intarsi e decorazioni lapidee, la ringhiera in ferro è sormontata da corrimano in legno e le pareti sono completamente rifinite e tinteggiate.

L'interno dell'appartamento si presenta ultimato e ben rifinito in ogni aspetto, l'areazione e la luminosità sono di buon livello, la divisione degli ambienti è razionale e conferisce buona abitabilità.

A partire dal portone d'ingresso si rileva una zona giorno sul lato sinistro, che si sviluppa dall'ingresso fino al balcone prospiciente sulla parte anteriore del fabbricato, ed una zona notte che si sviluppa sul lato destro, con aperture interne su un corridoio che disimpegna verso i vari ambienti ed aperture esterne sulla facciata laterale del fabbricato.

La pavimentazione è omogenea in tutti gli ambienti, con piastrelle quadrate di colore chiaro, con disposizione parallela alle pareti, con battiscopa in tinta e con intarsi di varia fattura.

L'appartamento è corredato di doppi servizi igienici uno, più piccolo, è nella zona giorno, in prossimità dell'ingresso. E' corredato di doccia e di una porta balcone che, oltre ad illuminare ed areare l'ambiente, serve l'accesso ad un piccolo vano scoperto adibito a lavanderia e ricavato dalla divisione al 50% - tra i due appartamenti del primo piano - del pozzo luce ricavato nella parte centrale del fabbricato, in corrispondenza del vano scala.

L'altro servizio igienico è a servizio della zona notte, presenta il gradino di pendenza per gli scarichi. Il soffitto si presenta con le finiture



scrostate, segno di recenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore.

Gli infissi esterni hanno persiane in legno scuro, bisognose di interventi di manutenzione ed i battenti interni in legno massello di colore chiaro, con tamponatura in vetrocamera con inglesina dorata.

Le porte interne sono in legno massello di pregevole fattura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posizionata sul balcone laterale ed elementi radianti interni in preverniciato di alluminio bianco.

Oltre all'impianto a metano l'appartamento è corredato di riscaldamento con termocamino alimentato a legna.

L'altezza dal piano di calpestio al soffitto è di circa 295 cm.

**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.**

Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21 Sub 6 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano 1, sc. A, vani 5, Rendita catastale € 258,23, Superficie totale m<sup>2</sup> 126 (m<sup>2</sup> 120 escluse le aree scoperte)

**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 convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n° 10/77 in attuazione dell'art. 34 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni (condono bis art. 39 L. 724/94, art. 2 comma 39 L. 662/96

Nota: nel testo della convenzione il fabbricato è correttamente identificato con la particella "21" mentre nella nota di trascrizione è stato indicato erroneamente il numero di particella "29".

- La divisione e chiusura del pozzo luce, trasforma un bene comune a tutte le unità del fabbricato, in un bene accessorio all'appartamento in questione. Detta trasformazione è stata effettuata senza le formali autorizzazioni e pertanto è da considerarsi abusiva.

#### Impiantistica

Gli impianti sono privi del certificato di conformità alle vigenti norme di settore.

#### Provenienza.

Il bene è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, con atto di divisione a stralcio rogato in data 26/03/2003 dal dr [REDACTED] notaio in Polistena, trascritto il 17/04/2003 al numero 4634 di R.P.



Occupazioni.

IL bene è libero per l'esecuzione ed in atto si presenta inutilizzato.

Precisazione

Il terreno di cui alla p.lla 133, antistante l'accesso ai piani superiori del fabbricato, sin dall'acquisto è di fatto una pertinenza esterna (parcheggio) di tutti i sub in cui sia 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.

Diritti da vendere

L'intero

Valori

**LOTTO 004** – Appartamento al primo piano, in Contrada Primogenito di Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

- Sub 6 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano 1, sc. A, vani 5, Rendita catastale € 258,23, Superficie totale m<sup>2</sup> 126 (m<sup>2</sup> 120 escluse le aree scoperte)

mq 126 x 700,00 €/mq = 88.200,00 €

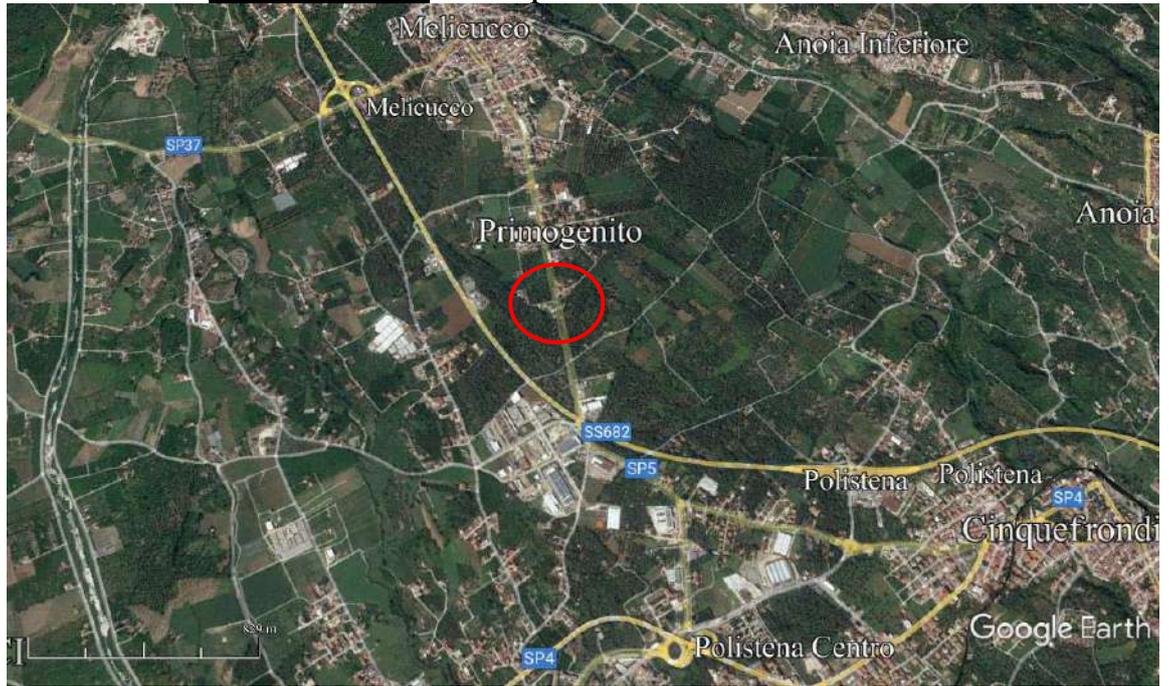
Abbattimento del 5% per tener conto delle spese necessarie per la messa a norma degli impianti e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

88.200,00 € x 0.95 = 83.790,00 €

**Prezzo Base d'Asta = 83.790,00 €**

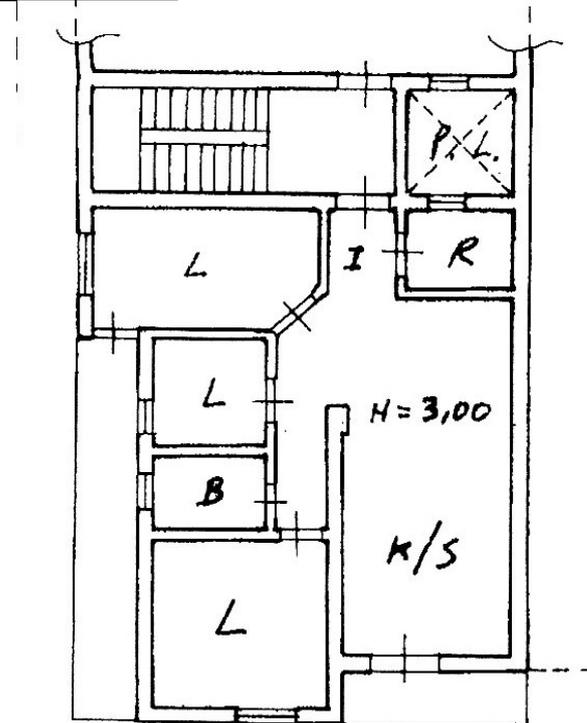


**FOTO n. 1** Inquadramento territoriale



**FOTO n. 2** Stralcio di mappa



**FOTO n. 3** Planimetria Catastale**FOTO n.4** - Il fabbricato visto nel suo insieme

**FOTO n. 5** – La facciata sulla via pubblica



**FOTO n. 6** – La facciata sullo spazio antistante l'ingresso



**FOTO n. 7** – Interno dell'appartamento



**FOTO n. 8** Interno dell'appartamento



**FOTO n. 9** – Il bagno grande



**FOTO n. 10** – Il bagno piccolo e l'accesso al pozzo luce



**FOTO n. 11** - La parte del pozzo luce adibita a lavanderia



**FOTO n. 12** Il balcone sulla facciata d'ingresso



**FOTO n. 13- Particolare del termocamino**

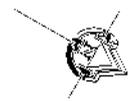
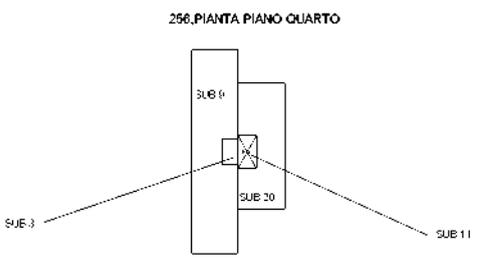
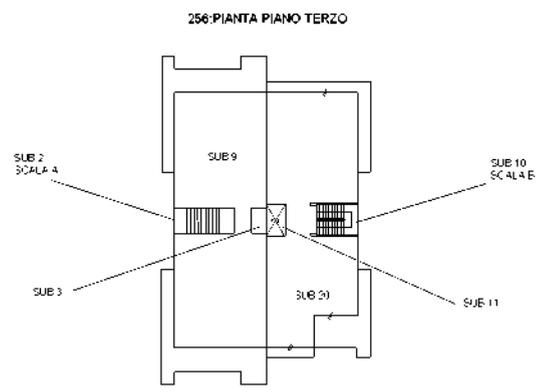
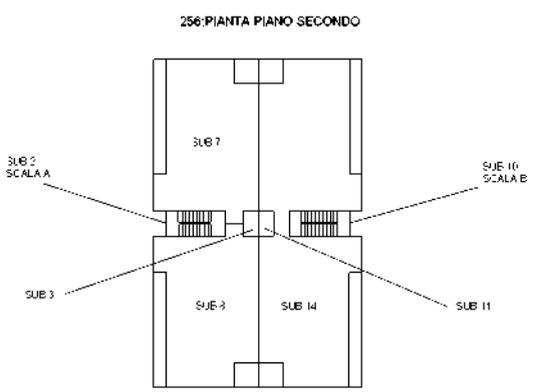
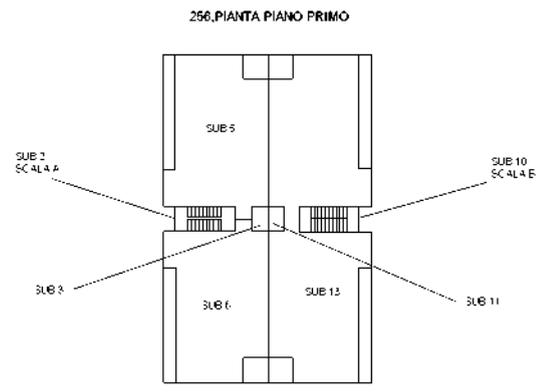
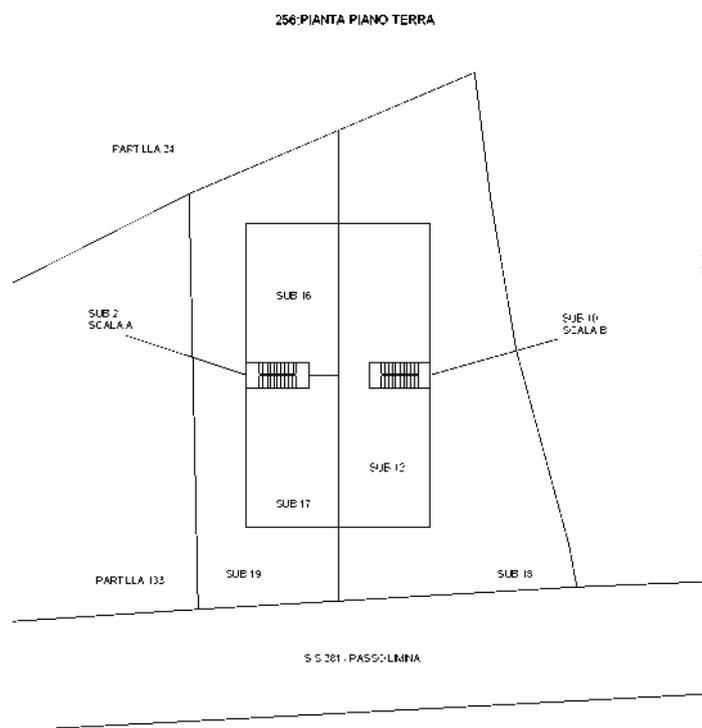


**ELABORATO PLANIMETRICO**    **Compilato da:** [Redacted]    **Iscritto all'albo: Geometri**    **Prov. Reggio Calabria**    **N. 02295**

**Comune di Polistena**    **Sezione:** Foglio: 7    **Particella: 21**    **Pr. 0097846 n.**    **31/08/2020**    **del**

**Dimostrazione grafica dei subaltri.**    **Tipo Mappale n.**    **del**    **Scala 1 : 500**

Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Reggio Calabria

MODULARIO  
N.° - rig. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

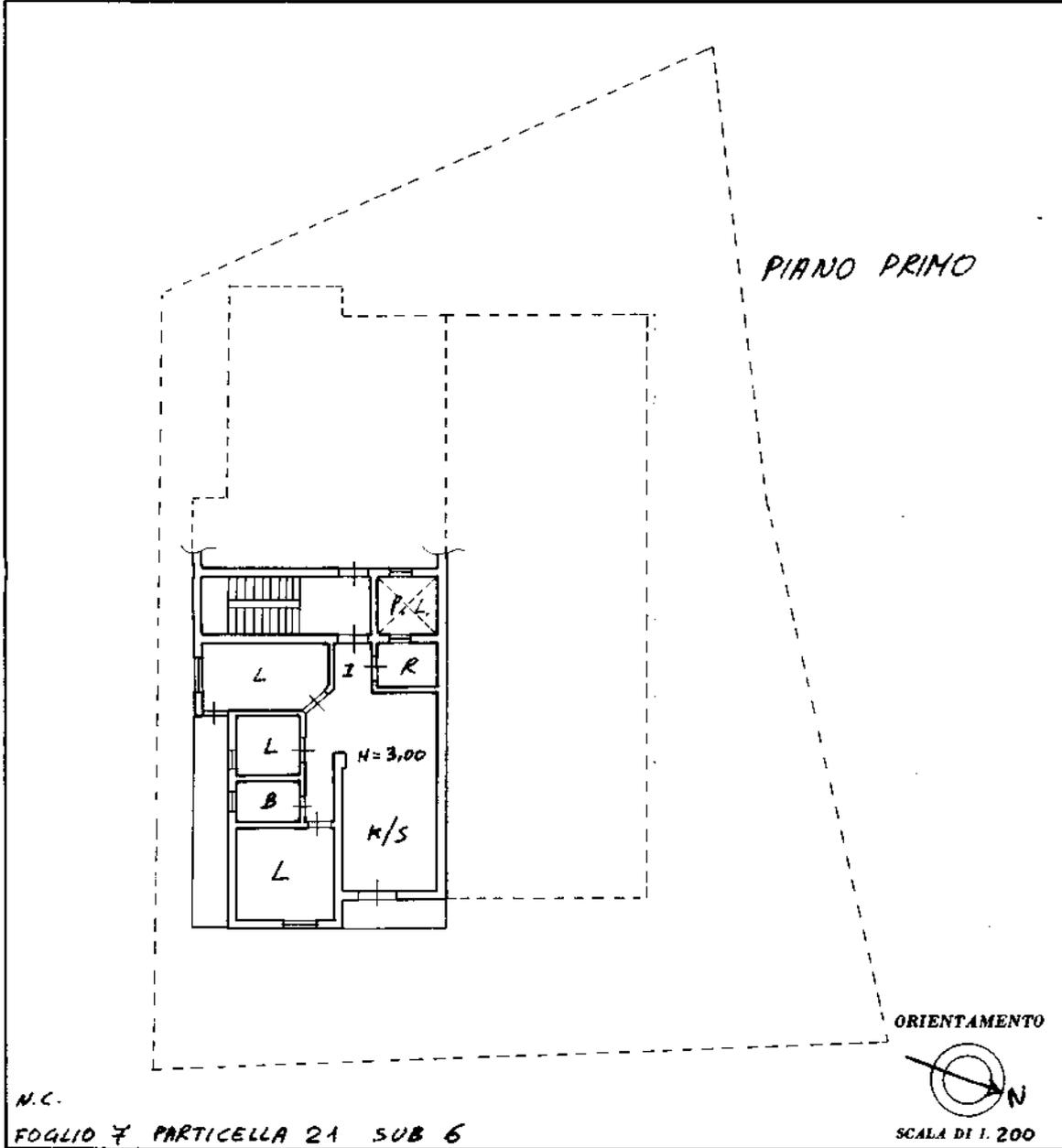
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 442)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLISTENA Via C/DA PRIMO GENITO

Ditta [REDACTED] E [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CAL.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

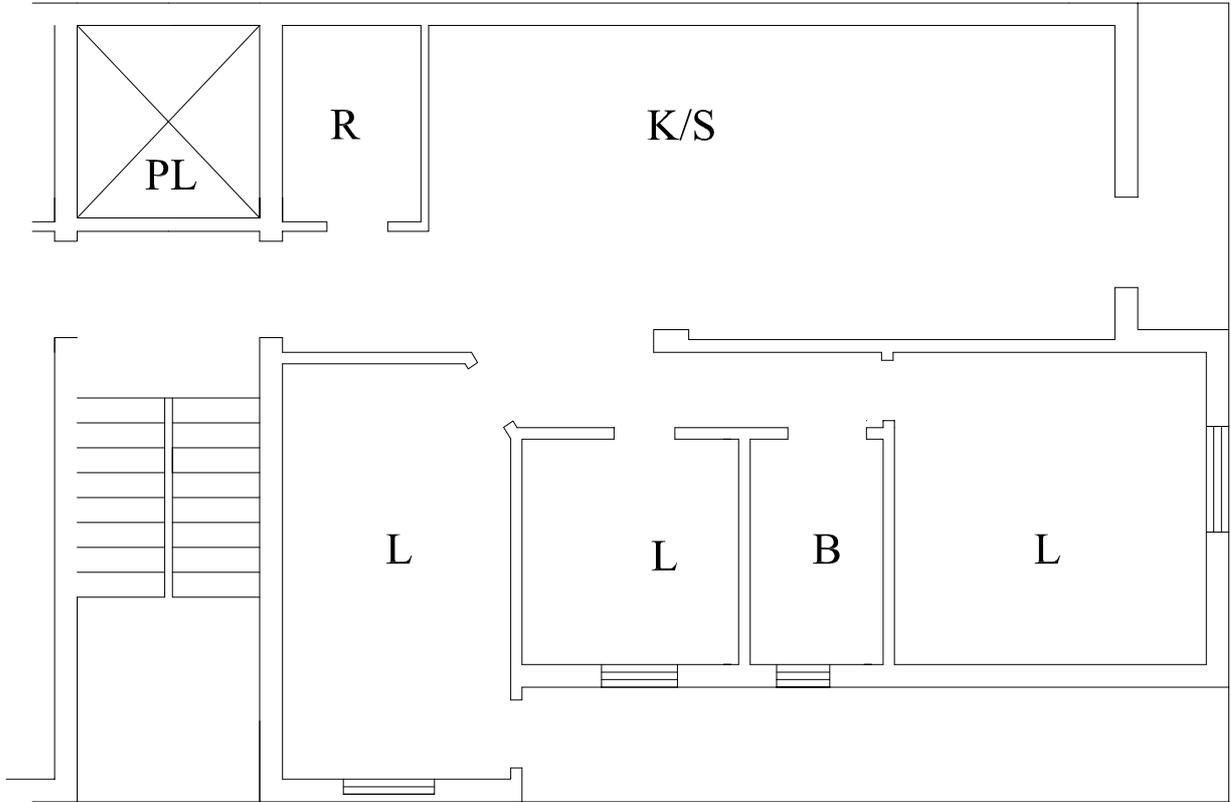
Compilato dal GEOMETRA  
[REDACTED]  
 iscritto all'Albo del [REDACTED]  
 della Provincia di [REDACTED]  
 DATA 6-4-1995  
 Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

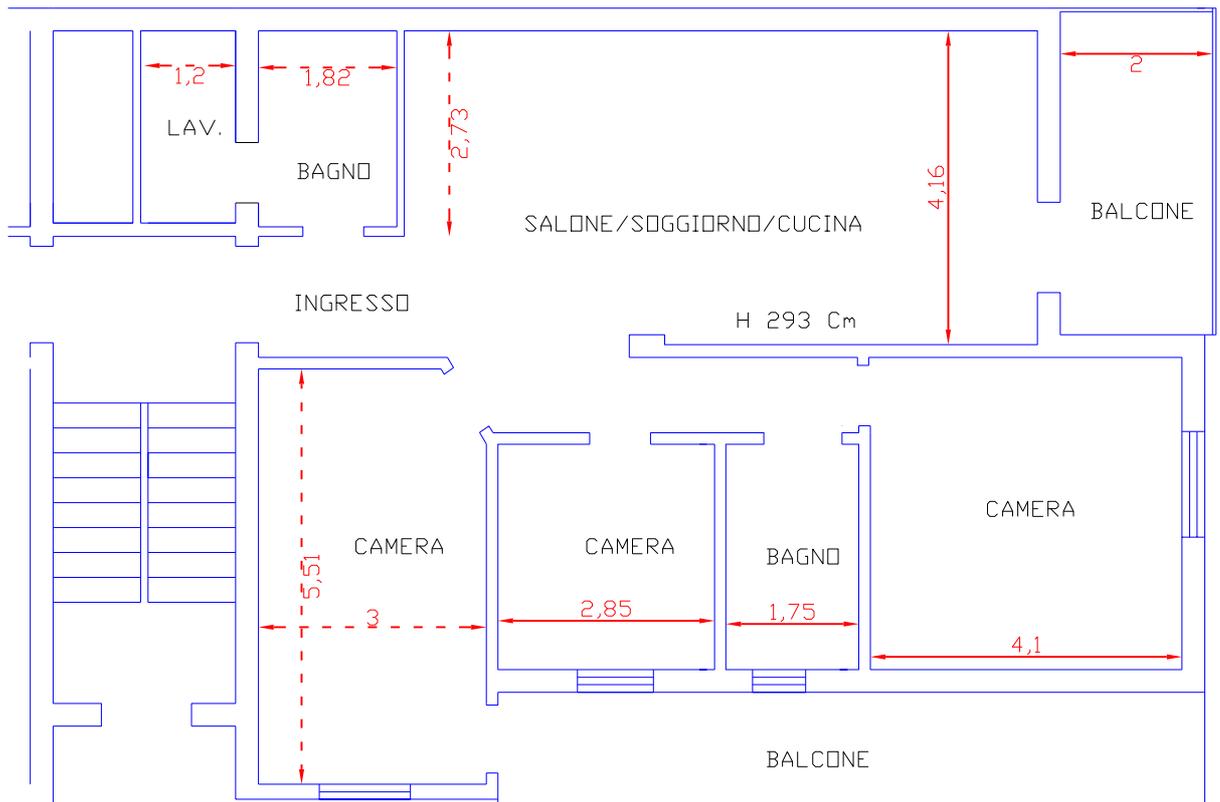


# PLANIMETRIA INDICATIVA - POLISTENA F. 7 p.lla 21 sub 6 -PIANO 1°

## CATASTALE



## STATO DI FATTO



**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° 3/2021 PROMOSSA DA LEVITICUS SPV

SRL CONTRO 

# **LOTTO 005**

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

**LOTTO 005** – Appartamento al secondo piano, in Contrada Primogenito di Polistena  
(RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

- Sub 7 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano 2°, sc. A, vani 5,  
Rendita catastale € 258,23. Superficie totale m<sup>2</sup> 123 (m<sup>2</sup> 118 escluse le aree  
scoperte)



## DESCRIZIONE

Trattasi dell'appartamento al secondo piano – senza ascensore -, nel lato interno 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 un proprio vano scala (A e B) siti 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.

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al secondo piano con pareti esterne prospicienti sulla parte laterale e sulla parte posteriore del fabbricato. L'accesso dall'esterno è servito da un portone caposcala in legno massello bugnato, che apre sul vano scale.

Il vano scale presenta finiture di pregio, il pavimento ed i gradini sono rivestiti in marmo con intarsi e decorazioni lapidee, la ringhiera in ferro è



sormontata da corrimano in legno e le pareti sono completamente rifinite e tinteggiate.

L'interno dell'appartamento si presenta ultimato e ben rifinito in ogni aspetto, l'areazione e la luminosità sono di buon livello, la divisione degli ambienti è razionale e conferisce buona abitabilità.

A partire dal portone d'ingresso si rileva una zona giorno sul lato destro, che si sviluppa dall'ingresso fino al balcone prospiciente sulla parte posteriore del fabbricato, ed una zona notte che si sviluppa sul lato sinistro, con aperture interne su un corridoio che disimpegna verso i vari ambienti ed aperture esterne sulla facciata laterale del fabbricato.

La pavimentazione è omogenea in tutti gli ambienti, con piastrelle quadrate di colore chiaro, con disposizione parallela alle pareti, con battiscopa in tinta e con intarsi di varia fattura.

L'appartamento è corredato di doppi servizi igienici uno, più piccolo, è nella zona giorno, in prossimità dell'ingresso.

L'altro servizio igienico è a servizio della zona notte, presenta il gradino di pendenza per gli scarichi, è corredato soltanto dei sanitari essenziali (lavello, vaso e bidet ) senza ne vasca ne box doccia.

Gli infissi esterni hanno persiane in alluminio preverniciato color legno scuro ed i battenti interni in legno massello di colore chiaro, con tamponatura in vetrocamera con inglesina dorata.

Le porte interne sono in legno massello di pregevole fattura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a pellet posizionata sulla veranda/balcone sul retro ed elementi radianti interni in



preverniciato di alluminio bianco. L'acqua sanitaria viene scaldata con caldaia a gas, alimentata a bombole, posizionata sul balcone laterale.

Sul balcone laterale, chiudendone l'estremità rivolta al vano scale, si è ottenuto uno sgabuzzino di circa 1,6 m<sup>2</sup>.

La veranda/balcone prospiciente sul retro del fabbricato è stata chiusa con una struttura in alluminio, tamponata con vetro semplice. Dalla chiusura si è ottenuto un vano aggiuntivo di circa 8 m<sup>2</sup>(420 cm x 192 cm) ma al tempo stesso si è un po' limitata la luminosità e l'areazione della cucina/soggiorno.

**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.

Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21 Sub 7 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano 2°, sc. A, vani 5, Rendita catastale € 258,23, Superficie totale m<sup>2</sup> 123 (m<sup>2</sup> 118 escluse le aree scoperte)

#### 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 convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n° 10/77 in attuazione dell'art. 34 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni (condono bis art. 39 L. 724/94, art. 2 comma 39 L. 662/96

Nota: nel testo della convenzione il fabbricato è correttamente identificato con la particella "21" mentre nella nota di trascrizione è stato indicato erroneamente il numero di particella "29".

- La chiusura della veranda/balcone prospiciente sul retro del fabbricato è stata effettuata senza i prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto è da considerarsi abusiva.
- La chiusura della porzione iniziale del balcone laterale, per ricavarne uno sgabuzzino è stata effettuata senza le formali autorizzazioni e pertanto è da considerarsi abusiva.

### Impiantistica

Gli impianti sono privi del certificato di conformità alle vigenti norme di settore.

### Provenienza.

Il bene è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, con atto di divisione a stralcio rogato in data 26/03/2003 dal dr [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 17/04/2003 al numero 4634 di R.P.

### Occupazioni.

IL bene è libero per l'esecuzione ed in atto si presenta abitato, senza titolo, da una figlia degli esecutati che ivi dimora con la propria famiglia.



Precisazione

Il terreno di cui alla p.lla 133, antistante l'accesso ai piani superiori del fabbricato, sin dall'acquisto è di fatto una pertinenza esterna (parcheggio ) di tutti i sub in cui sia 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.

Diritti da vendere

L'intero

Valori

**LOTTO 005** – Appartamento al primo piano, in Contrada Primogenito di Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

➤ Sub 7 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano 2°, sc.

A, vani 5, Rendita catastale € 258,23, Superficie totale m<sup>2</sup> 123 (m<sup>2</sup>

118 escluse le aree scoperte)

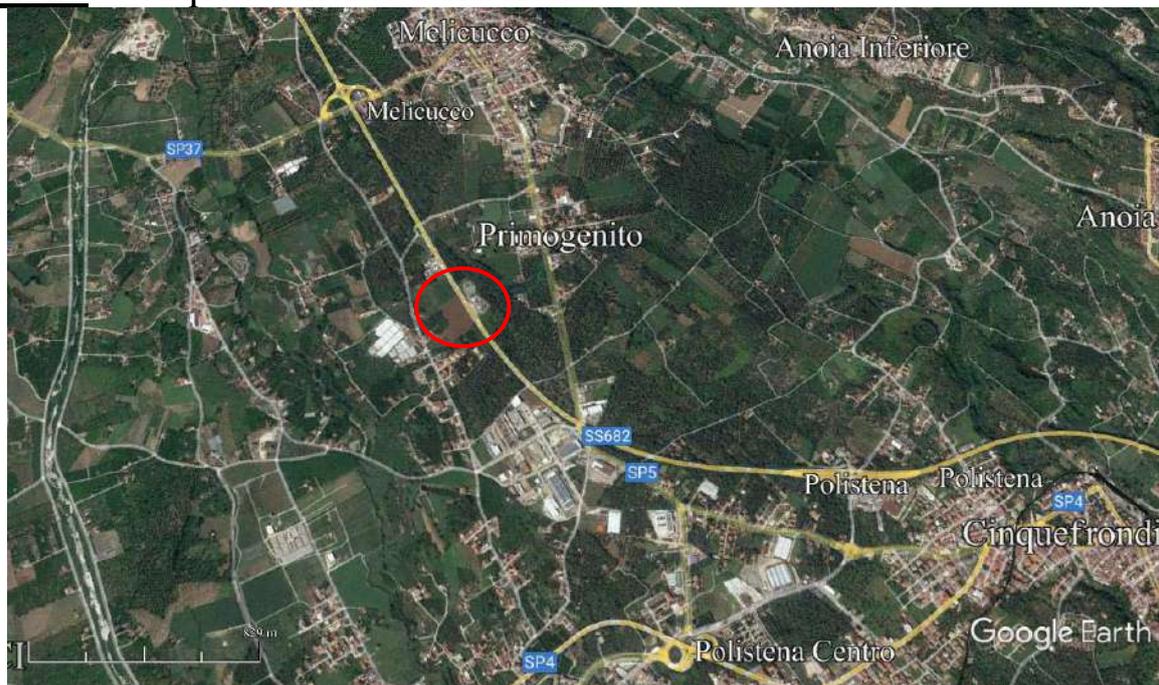
$\text{mq } 123 \times 700,00 \text{ €/mq} = 86.100,00 \text{ €}$

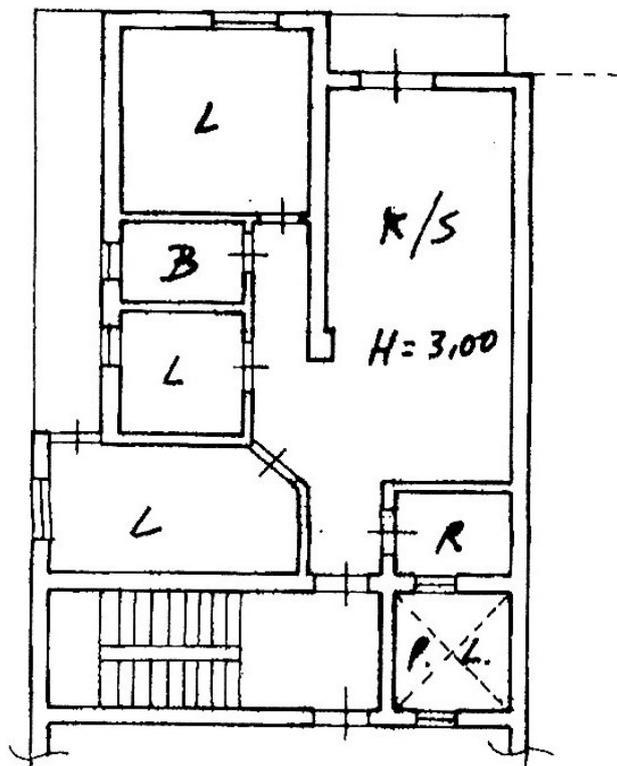
Abbattimento del 10% per tener conto delle spese necessarie per la messa a norma degli impianti, per la sanatoria/rimozione degli abusi e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

$86.100,00 \text{ €} \times 0.9 = 77.490,00 \text{ €}$

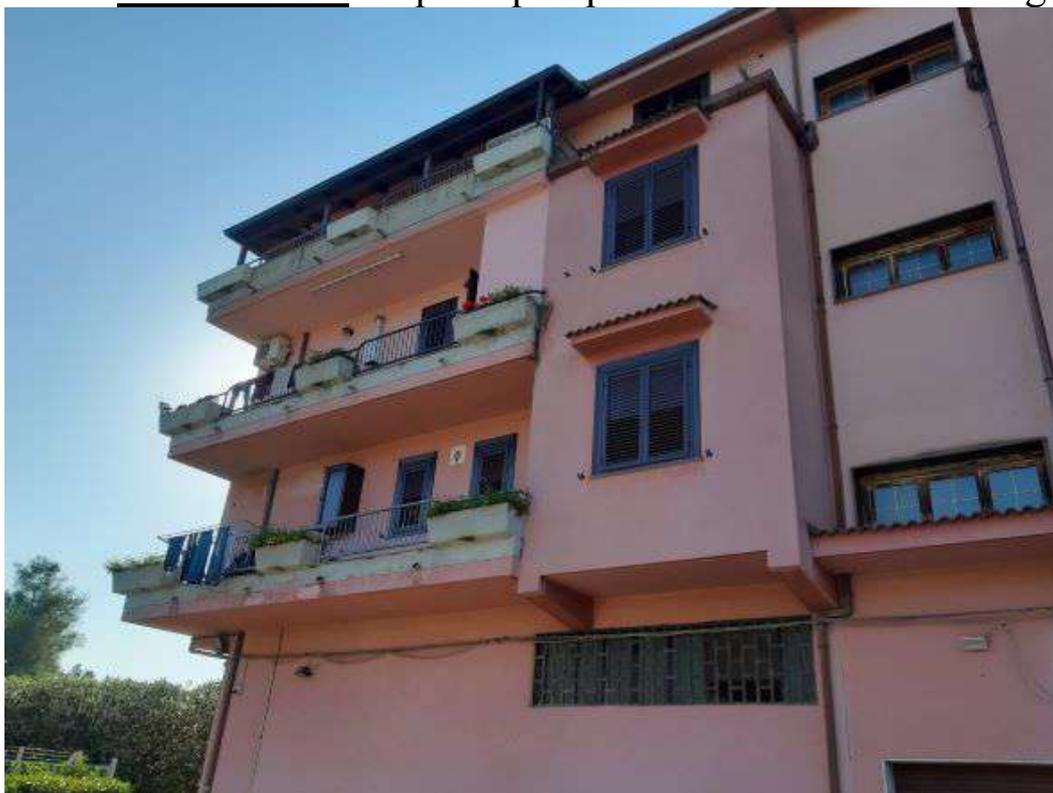
**Prezzo Base d'Asta = 77.490,00 €**



**FOTO n. 1** Inquadramento territoriale**FOTO n. 2** Stralcio di mappa

**FOTO n. 3** Planimetria Catastale**FOTO n. 4** Il fabbricato visto nel suo insieme

**FOTO n. 5** – La parte prospiciente sulla facciata d'ingresso



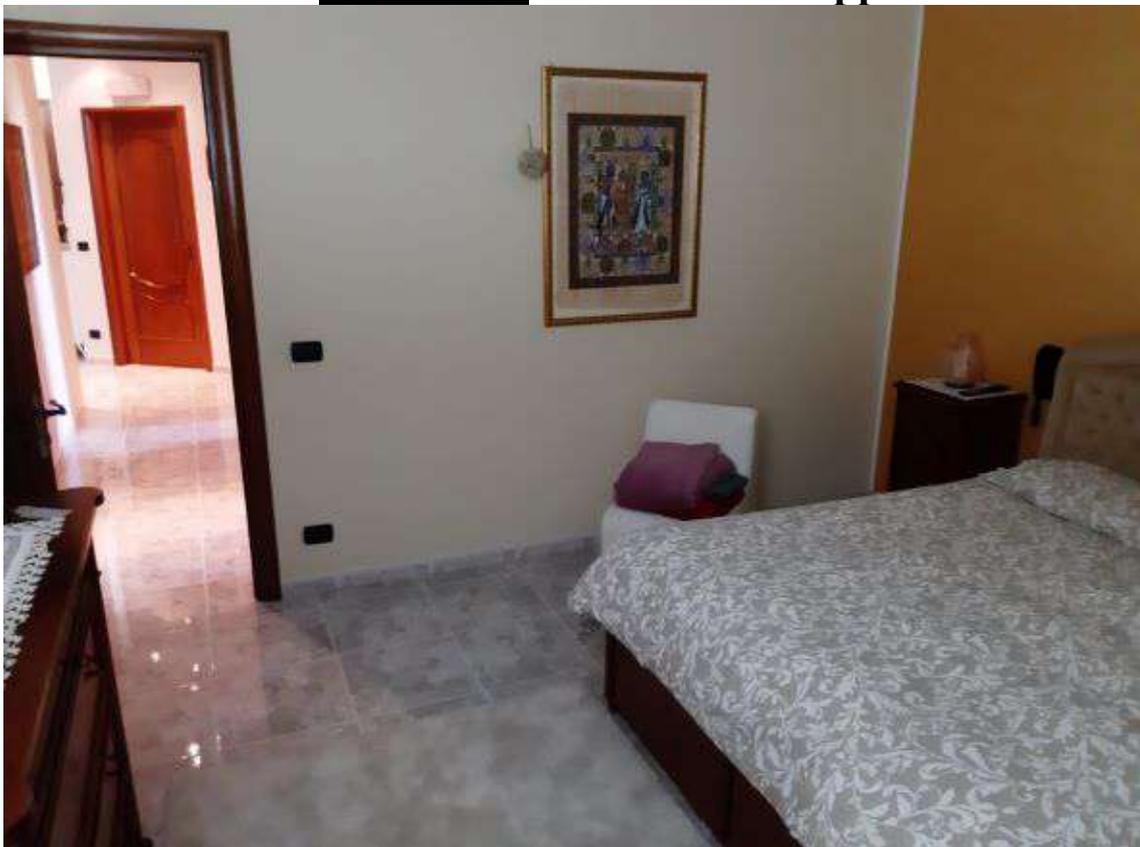
**FOTO n. 6** – Pianerottolo di accesso al piano

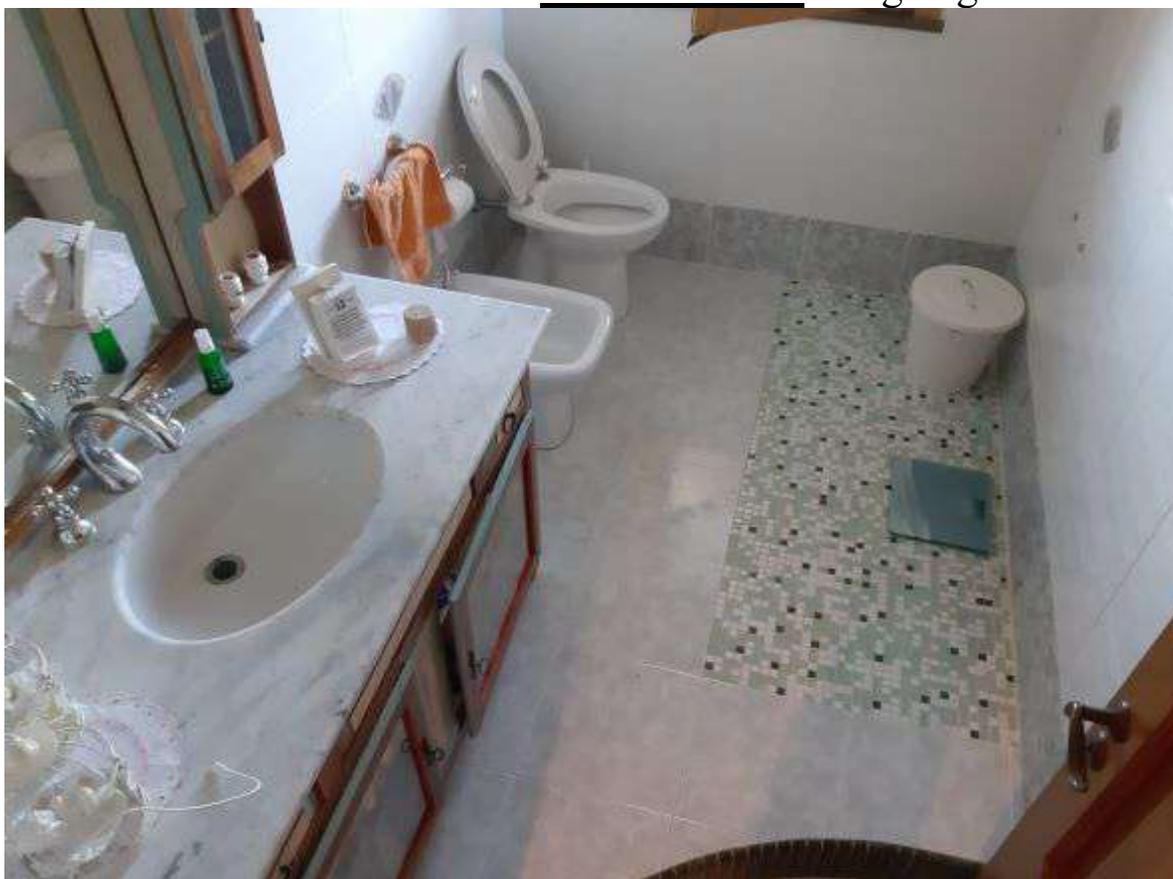


**FOTO n. 7** Interno dell'appartamento



**FOTO n. 8** Interno dell'appartamento



**FOTO n. 9 – Il bagno piccolo****FOTO n. 10 – Il bagno grande**

**FOTO n. 11** – Il vano ricavato dalla chiusura sul balcone



**FOTO n. 12** - Il balcone prospiciente sulla facciata d'ingresso



**FOTO n. 13** – Lo sgabuzzino ricavato sul balcone



**FOTO n. 14** – Particolare degli infissi esterni



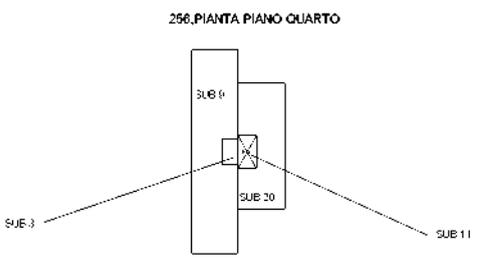
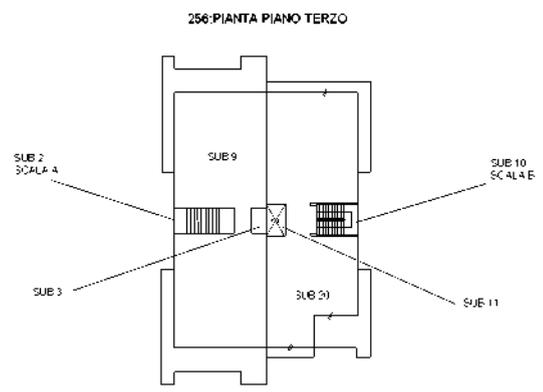
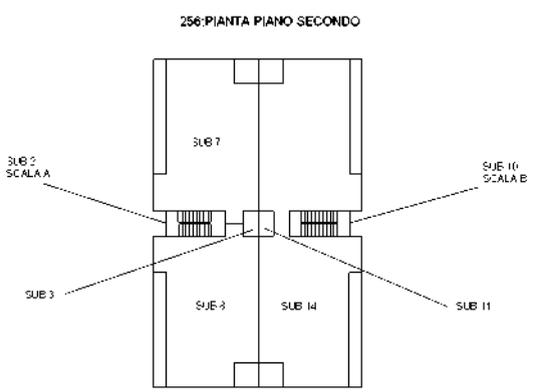
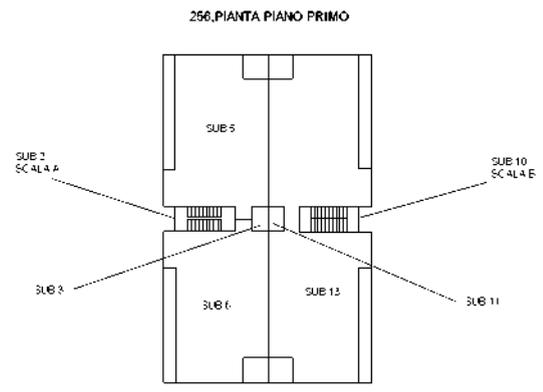
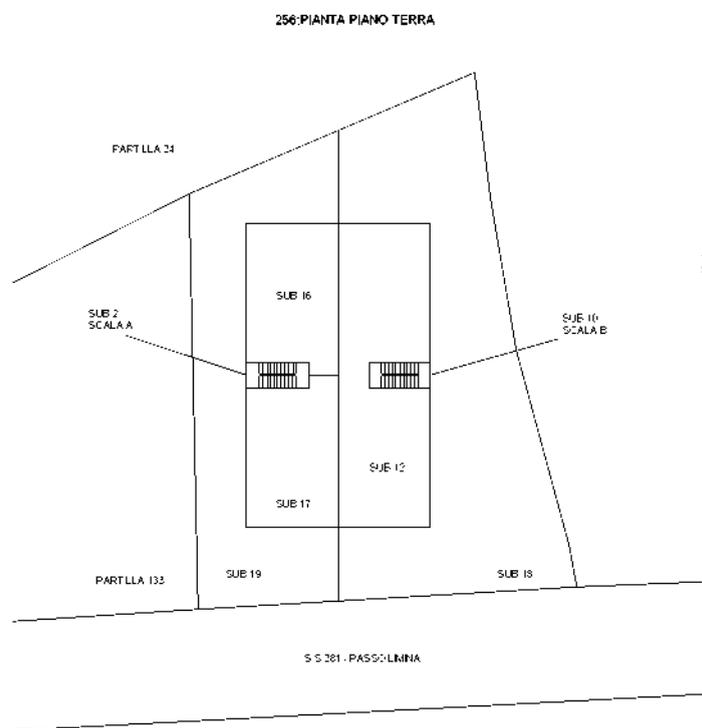
**ELABORATO PLANIMETRICO**    **Compilato da:** [Redacted]    **Iscritto all'albo: Geometri**    **Prov. Reggio Calabria**    **N. 02295**

**Comune di Polistena**    **Sezione:** Foglio: 7    **Particella: 21**    **PRC0097846 n.**    **31/08/2020**    **del**

**Dimostrazione grafica dei subalberi.**    **Tipo Mappale n.**    **del**    **Scala 1 : 500**

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Reggio Calabria

Ultima planimetria in atti



MODULARIO  
F. 10. 1000 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

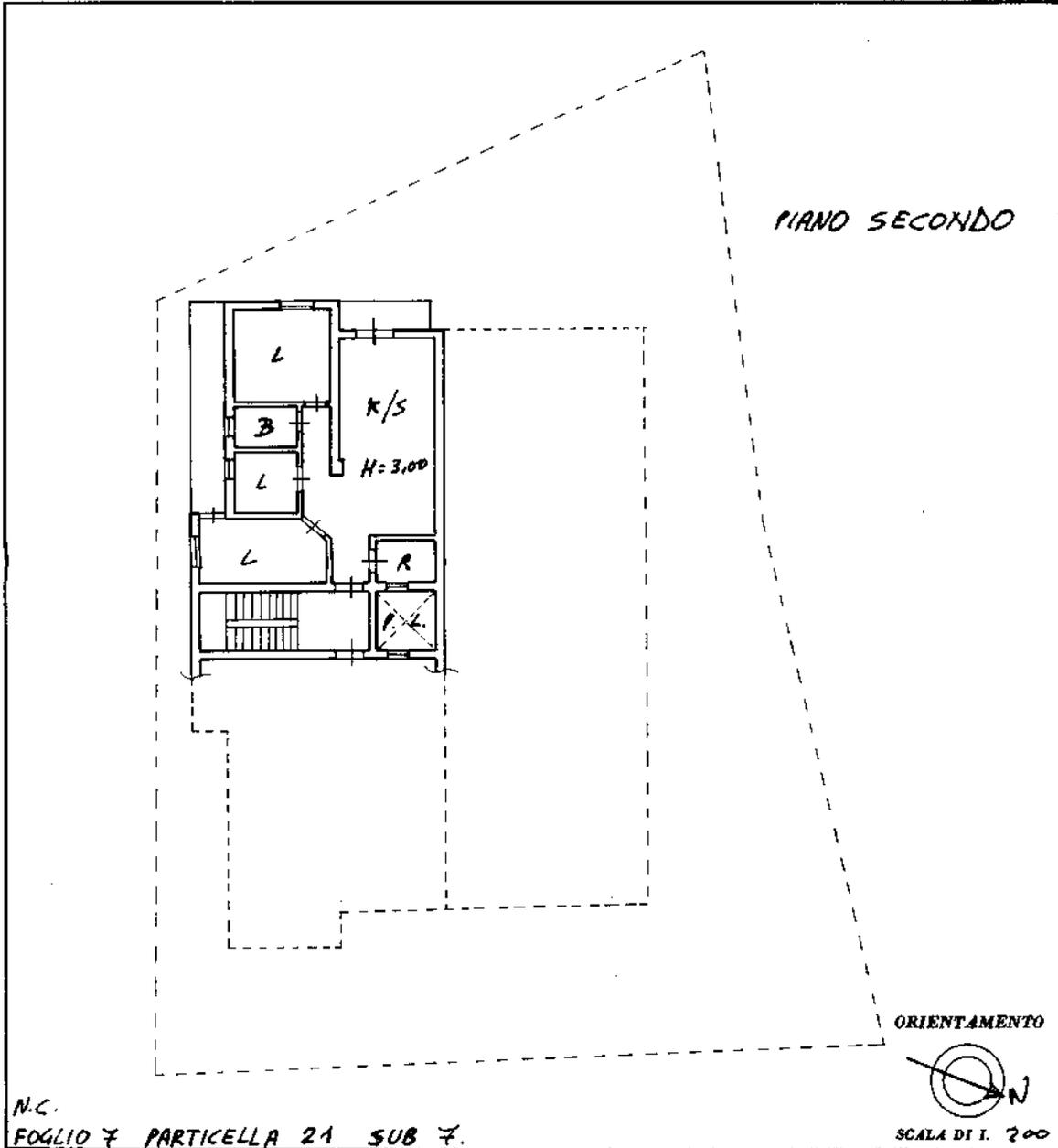
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1999, N. 445)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLISTENA Via C/DA PRIMOGENITO

Ditta [REDACTED] E [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BEGGIO CAL.



N.C.  
FOGLIO 7 PARTICELLA 21 SUB 7.

ORIENTAMENTO

SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

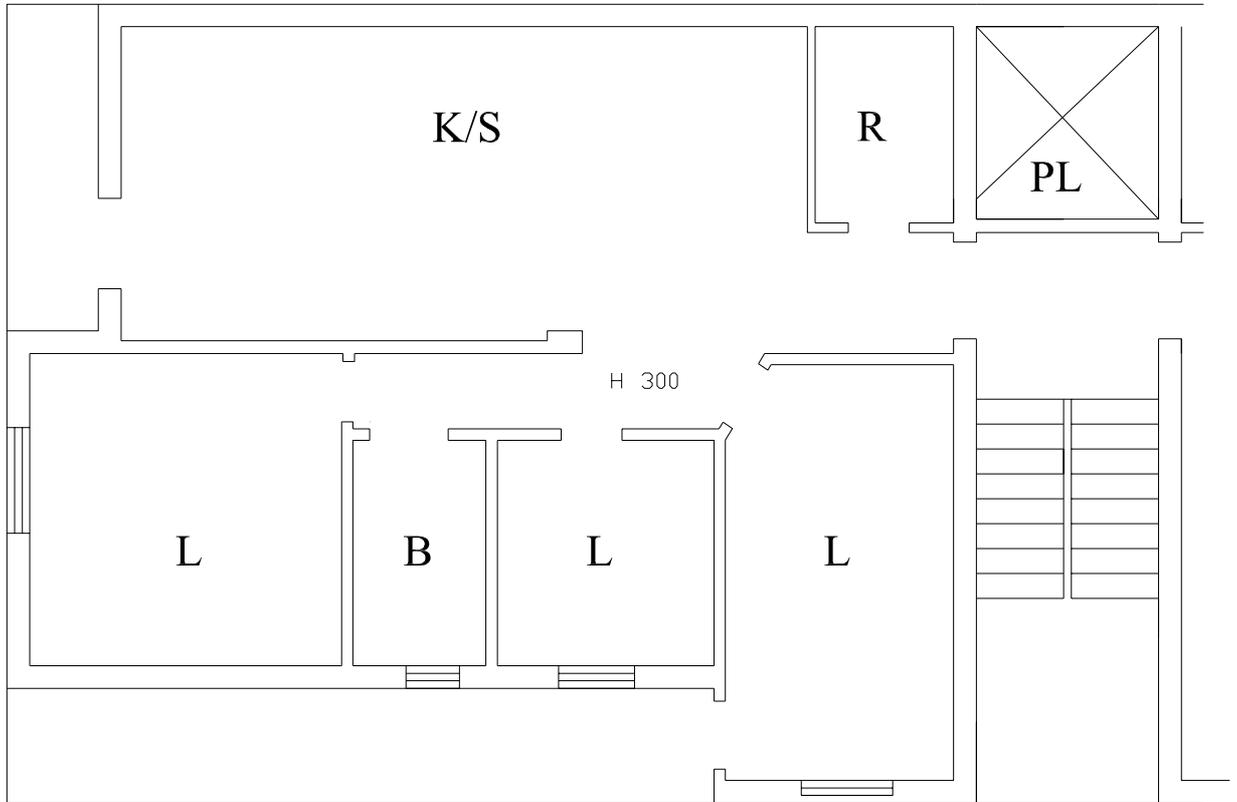
Compilata dal [REDACTED]  
Iscritto all'Albo de [REDACTED]  
della Provincia di BEGGIO CAL.  
DATA 6.4.95  
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

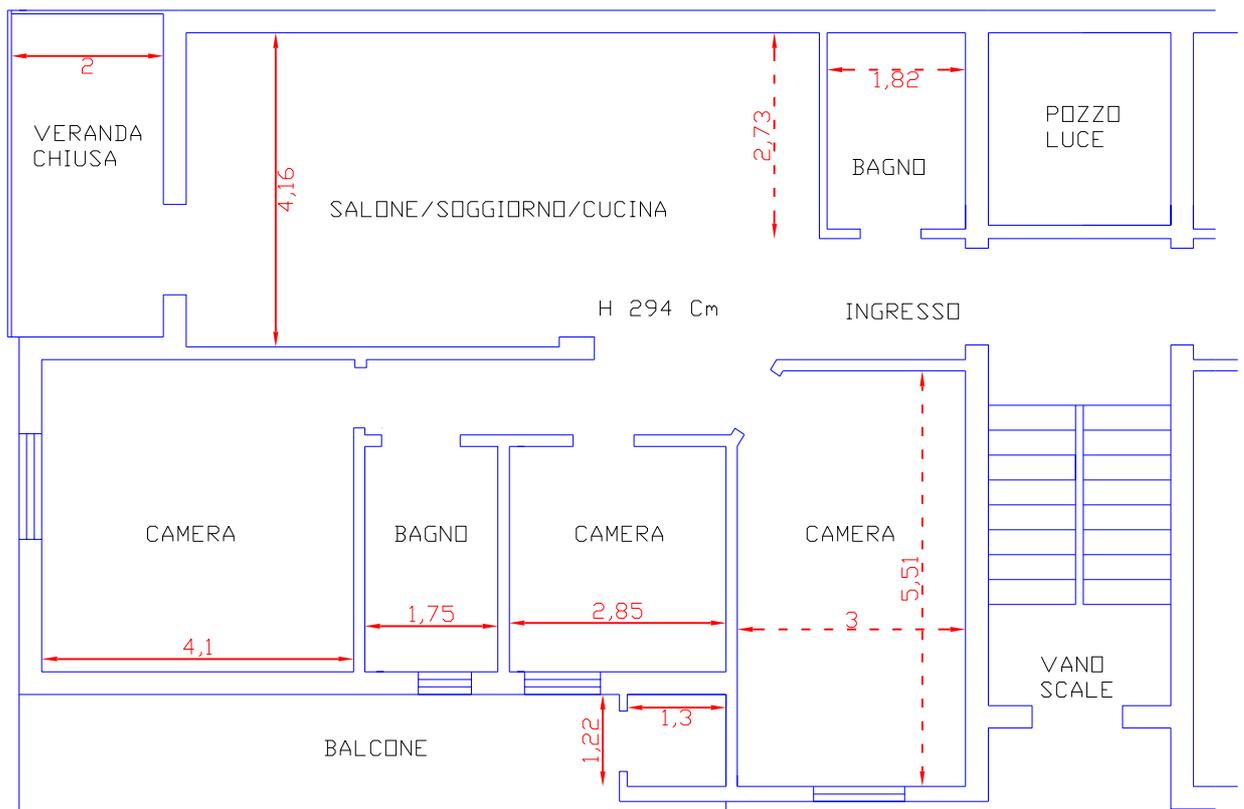


PLANIMETRIA INDICATIVA -  
POLISTENA F. 7 p.la 21 sub 7 -PIANO 2°

CATASTALE



STATO DI FATTO



**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° 3/2021 PROMOSSA DA  
LEVITICUS SPV SRL CONTRO [REDACTED]

# LOTTO 007

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

**LOTTO 007** – Appartamento al 3° e 4° piano, in Contrada Primogenito di  
Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

- Sub 9 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano  
3° e 4°, sc. A vani 7, Rendita catastale € 361,52, Superficie  
totale m<sup>2</sup> 201 (m<sup>2</sup> 187 escluse le aree scoperte)



## DESCRIZIONE

Trattasi dell'appartamento al terzo piano senza ascensore, con piccola dependance nel sottotetto al quarto piano 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 proprio (A e B) 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 v'è 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.

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al 3° e 4° piano con pareti esterne prospicienti sulla parte laterale esposta a Sud e sulle facciate



anteriore e posteriore del fabbricato. L'accesso dall'esterno è servito da un portone caposcala in legno massello bugnato, che apre sul vano scale.

Il vano scale presenta finiture di pregio, il pavimento ed i gradini sono rivestiti in marmo con intarsi e decorazioni lapidee, la ringhiera in ferro è sormontata da corrimano in legno e le pareti sono completamente rifinite e tinteggiate.

L'interno dell'appartamento si presenta ultimato con finiture di alto pregio, l'areazione e la luminosità sono di alto livello, la divisione interna è razionale e atta a dare comodità e funzionalità agli ambienti.

L'appartamento occupa l'intero 3° soprastante ai due appartamenti di cui 1 sub 8 e sub 7 della scala A del fabbricato. Nella parte anteriore, prospiciente ad Est ed a Sud, si sviluppa la zona giorno mentre dal lato opposto del vano scale, si sviluppa la zona notte con vani prospicienti a Sud ed a Ovest.

La zona giorno è di impostazione moderna con metratura generosa, un ampio “*open space*” senza pareti divisorie ma che si articola in spazi con diverse funzioni abitative – cucina a vista, soggiorno, salone, disimpegno verso il soprastante 4° piano, verso la zona notte e verso la veranda prospiciente a Est.

La pavimentazione è di ottima fattura, omogenea in tutti gli ambienti, con piastrelle rettangolari di colore chiaro, con disposizione a fuga parallela alle pareti e con battiscopa coordinati.

Le superfici murarie sono solide, rifinite, tinteggiate e corredate di inserti lapidei. Il soffitto si presenta movimentato da controsoffittatura in cartongesso che supporta faretti atti a dare una gradevole luce diffusa.



L'appartamento è corredato di tripli servizi igienici. Due sono più grandi e sono ubicati nella parte centrale a ridosso dei due lati del pozzo luce (uno dalla parte della zona giorno e l'altro nella zona notte). Il terzo è più piccolo ed è pertinenza della camera padronale che ne fornisce l'accesso.

Gli infissi esterni sono in preverniciato di alluminio e vetrocamera, con oscuranti interni e privi di protezione esterna.

Le porte interne sono di fattura moderna, in legno rivestito e con intarsi in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e serpentina riscaldante posizionata sotto il pavimento

Nella parte centrale del salone si rinviene una stufa/caminetto incassata a muro.

L'altezza dal piano di calpestio al soffitto, in rapporto alla presenza del sottotetto, oscilla tra i 277 ed i 257cm.

Sia sulla facciata anteriore che su quella posteriore si rileva un'estensione degli elementi di copertura, con realizzazione di due verande che ampliano la vivibilità degli ambienti a cui sono collegate. In particolare la veranda sulla facciata principale è un soggiorno esterno/protetto che estende ulteriormente la funzionalità e la comodità dell'*open space* interno.

Con una scaletta interna, sita nella zona giorno, si accede alla dependance realizzata nella parte centrale del sottotetto al 4° piano. Qui si rileva un'altezza, dal piano di calpestio al soffitto, che nel punto più basso misura cm 190 ed in quello più alto cm 248. I tre vani in cui è suddivisa si



presentano completamente rifiniti ed ultimati, con pavimentazione bianca omogenea in tutto il piano, superfici murarie solide, rifinite e tinteggiate ed infissi esterni in legno con vetrocamera ed inglesina dorata.

**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.

Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21 Sub 9 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano 3° e 4°, sc. A vani 7, Rendita catastale € 361,52, Superficie totale m<sup>2</sup> 201 (m<sup>2</sup> 187 escluse le aree scoperte).

#### 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 convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n° 10/77 in attuazione dell'art. 34 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni (condono



bis art. 39 L. 724/94, art. 2 comma 39 L. 662/96

Nota: nel testo della convenzione il fabbricato è correttamente identificato con la particella “21” mentre nella nota di trascrizione è stato indicato erroneamente il numero di particella “29”.

- Vi è discordanza tra la planimetria di progetto, quella catastale e quella di fatto. Dette differenze derivano sia da una diversa distribuzione degli ambienti, sia da modifiche più importanti che riguardano incrementi di superficie e modifiche nella facciata. Le modifiche riscontrate non risultano supportate dai prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto sono da ritenersi abusivi.

#### Impiantistica

Gli impianti sono privi del certificato di conformità alle vigenti norme di settore.

#### Provenienza.

Il bene è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, con atto di divisione a stralcio rogato in data 26/03/2003 dal [REDACTED] notaio in Polistena, trascritto il 17/04/2003 al numero 4634 di R.P.

#### Occupazioni.

IL bene è libero per l'esecuzione ed in atto si presenta abitato, senza titolo, da una figlia degli esecutati che ivi dimora con la propria famiglia.

#### Precisazione

Il terreno di cui alla p.lla 133, antistante l'accesso ai piani superiori del fabbricato, sin dall'acquisto è di fatto una pertinenza esterna (parcheggio) di tutti i sub in cui sia 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.

### Diritti da vendere

L'intero

### Valori

**LOTTO 007** – Appartamento al 3° e 4° piano, in Contrada Primogenito di Polistena (RC), Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 21:

- Sub 9 - Cat. A/2, classe 1, Contrada Primogenito n. 18, piano 3° e 4°, sc. A vani 7, Rendita catastale € 361,52, Superficie totale m<sup>2</sup> 201 (m<sup>2</sup> 187 escluse le aree scoperte)

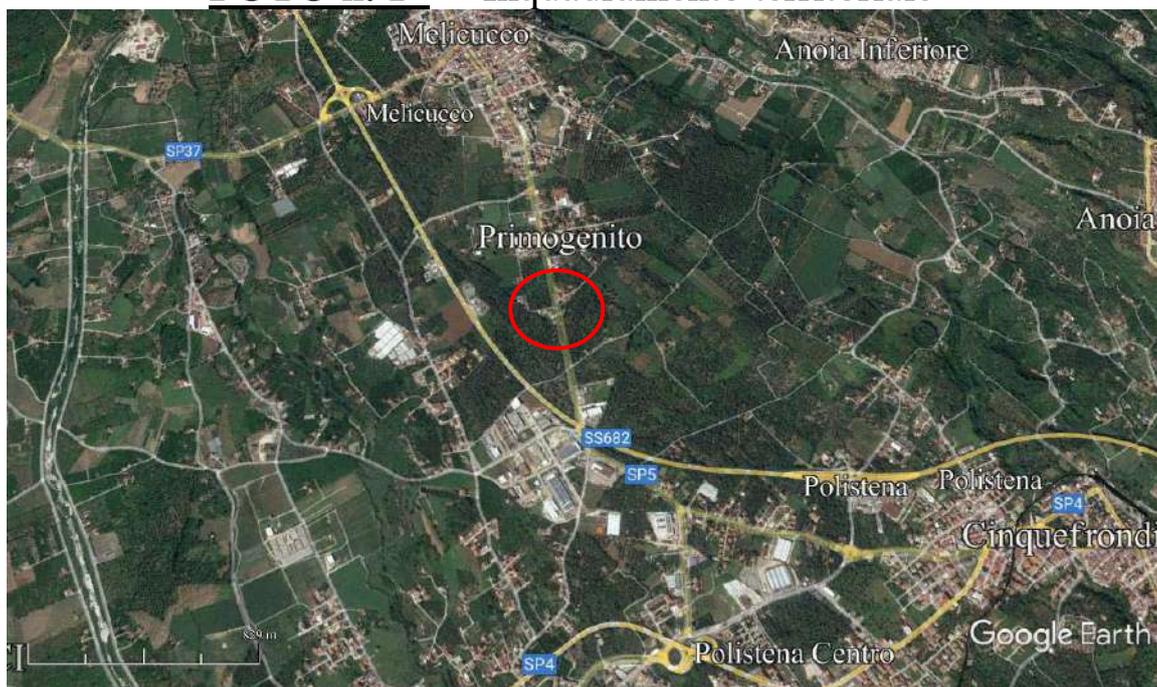
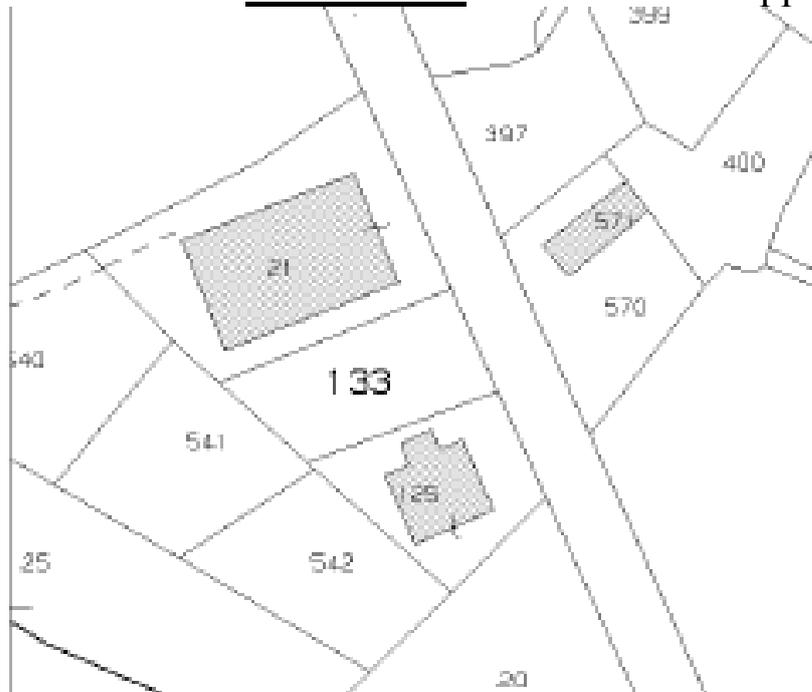
$\text{mq } 201 \times 700,00 \text{ €/mq} = 140.700,00 \text{ €}$

Abbattimento del 15% per tener conto delle spese necessarie per la messa a norma degli impianti, per la sanatoria delle modifiche e degli abusi e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

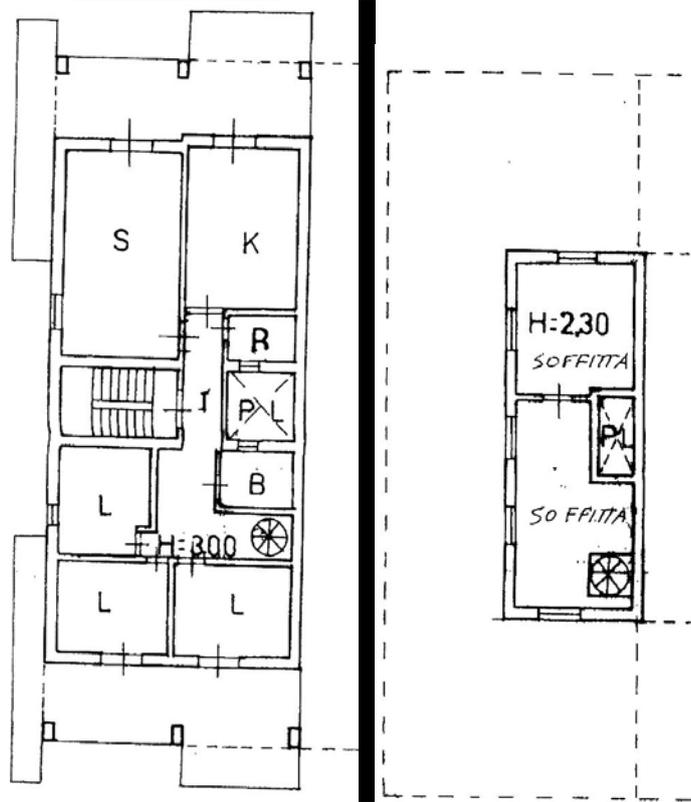
$140.700,00 \text{ €} \times 0.85 = 119.595,00 \text{ €}$

**Prezzo Base d'Asta = 119.595,00 €**



**FOTO n. 1** Inquadramento territoriale**FOTO n. 2** Stralcio di mappa

**FOTO n. 3** Planimetria Catastale



**FOTO n. 4** - Il fabbricato vito nel suo insieme



**FOTO n. 5 – Il portone di accesso al vano scala**



**FOTO n. 6 – Vista d'insieme della zona giorno**



**FOTO n. 7** - Camera padronale con cabina armadio



**FOTO n. 8** - scale interne per accesso al 4° piano



**FOTO n. 9 – Il 4° piano – corridoio di disimpegno**



**FOTO n. 10 - Sala bagno**



**FOTO n. 11** – Sala bagno**FOTO n. 12** - Bagno annesso alla camera padronale

**FOTO n. 13** – Veranda coperta con affaccio sulla strada pubblica



**FOTO n. 14** – Balcone prospiciente sulla facciata d'ingresso



**FOTO n. 15** Veranda al terzo piano vista da altra angolazione



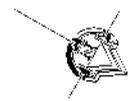
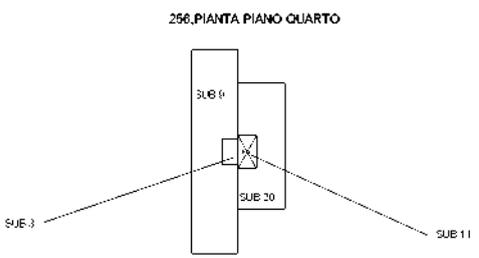
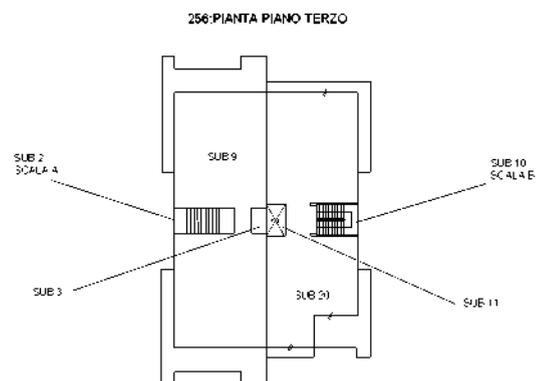
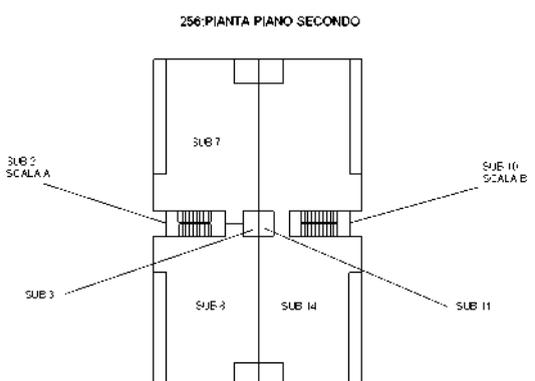
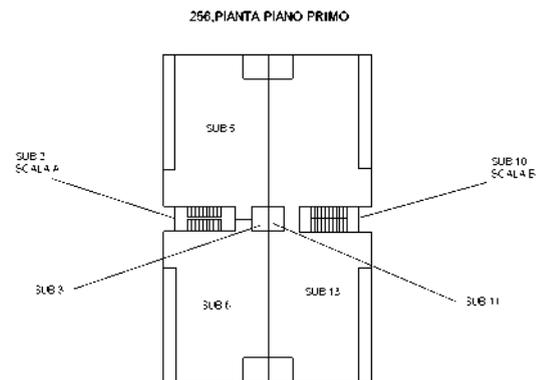
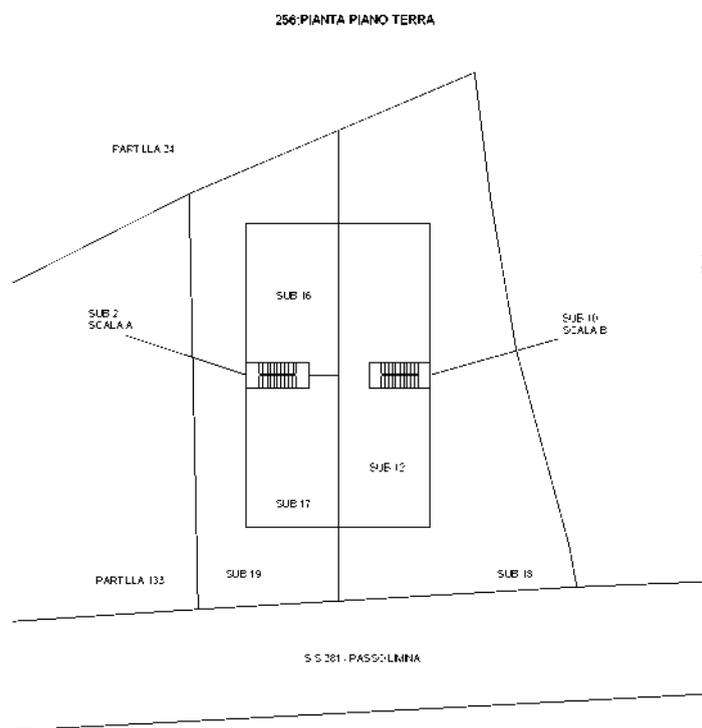
**ELABORATO PLANIMETRICO**    **Compilato da** [Redacted]    **Iscritto all'albo: Geometri**    **Prov. Reggio Calabria**    **N. 02295**

**Comune di Polistena**    **Sezione:** Foglio: 7    **Particella: 21**    **Pr. 0097846 n.**    **31/08/2020**    **del**

**Dimostrazione grafica dei subalterni**    **Tipo Mappale n.**    **del**    **Scala 1 : 500**

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di Reggio Calabria**



MODULARIO  
P. reg. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

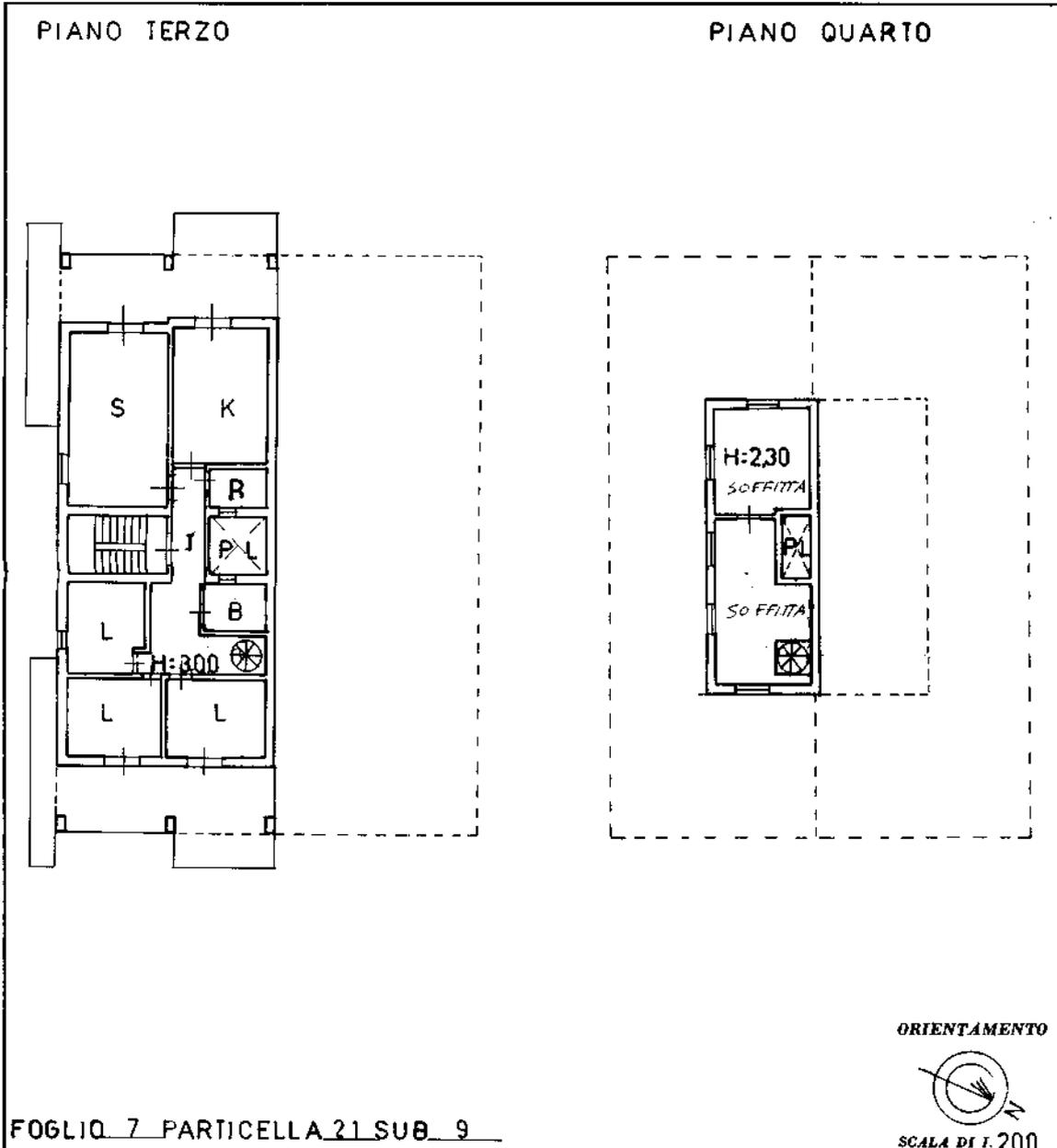
Lire  
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 65)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **POLISTENA** Via C/DA PRIMOGENITO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **REGGIO CALABRIA**



FOGLIO 7 PARTICELLA 21 SUB 9

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal [REDACTED]  
 Iscritto all'Albo dei [REDACTED]  
 della Provincia di **REGGIO CALABRIA**  
 DATA 6/4/95  
 Firma: [Signature]

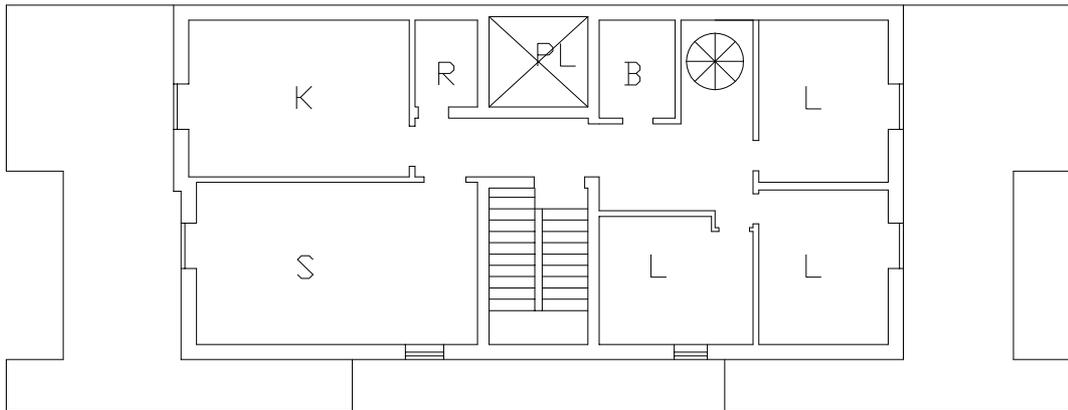
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2022 - Comune di POLISTENA(G791) - < Foglio 7 - Particella 21 - Subalterno 9 >  
Firmato D6C620LND62C22G288F con DIS DIGITALFALCA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2fc259c9e03e9d01



PLANIMETRIA INDICATIVA -  
POLISTENA F. 7 p.lla 21 sub 9  
PIANO 3°

CATASTALE



STATO DI FATTO

