

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. 53/2022 R.G.E.

LOTTO 002

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

LOTTO 002 – Fabbricato autonomo a semplice elevazione in Taurianova **F. 36 p.la 76**
sub 4 Contrada Pegara snc Piano T. Cat. A/3, classe 3, vani 9,5, superficie
catastale mq 205;

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato abitativo sito in agro di Taurianova, contrada Pegara, a semplice elevazione, con struttura in muratura portante e tetto a falde inclinate supportate da struttura lignea in capriate palladiane.

La zona ha i connotati tipici della campagna pianegiana, con insediamenti abitativi e produttivi diffusi ma poco concentrati, buona viabilità e scarsa dotazione di servizi ed opere d'urbanizzazione.

Il fabbricato, nella sua versione attuale sub 4, deriva dalla fusione di due unità abitative contigue, già censite con i sub 2 e 3 della stessa p,lla 76, edificate in epoca remota, comunque antecedente al 1967.

L'immobile è abitato ed è oggetto di un intervento di ristrutturazione, volto alla coibentazione ed al risparmio energetico, non del tutto ultimato tanto che sul tetto vi sono i pannelli solari non ancora funzionali.

L'esterno del fabbricato presenta tre lati liberi e prospicienti sulla via pubblica, con facciate in mattoni e pietre a "*faccia vista*", nello stile delle costruzioni rurali risalenti agli inizi del secolo scorso. Presenta altresì due diversi accessi, corrispondenti alle originarie unità immobiliari costitutive.

Nel lato interno, prospiciente sulla strada interpodereale, si rileva la presenza di una corte recintata con cancello metallico, muretto e ringhiera sormontati da una tettoia in struttura lignea e copertura in tegole embriciate.

La corte ha il piano di calpestio completamente piastrellato, si presenta ben rifinita e discretamente riservata rispetto al contesto esterno, serve l'accesso ad un locale adibito a servizi tecnici e lavanderia ed altresì al vano soggiorno, interno al fabbricato. In essa aprono le persiane degli infissi e la bocca di un forno in mattoni refrattari ubicato sul lato corto, a Nord della corte stessa.

Parte dell'area di sedime su cui è sistemato il forno è oggetto di una superfetazione (evidenziata nell'allegata planimetria) in espansione sulla corte del fabbricato.

L'interno del fabbricato presenta il piano di calpestio negli ambienti, rivestito con piastrelle di vario colore e stile, mentre nel corridoio centrale si rileva la presenza di rivestimento in LamParquet finto legno.

Gli infissi sulla parete prospiciente la strada provinciale sono in alluminio finto legno, con vetrocamera e persiane esterne, mentre sul lato interno, prospiciente nella corte sottostante alla tettoia sono in legno con tamponatura in vetro semplice e persiane in alluminio color legno.

A parte le camere ed i servizi che sono corredati di soffitto, tutti gli altri ambienti sono senza soluzione di continuità con il sottotetto che pertanto rende a vista le capiate strutturali e la soprastante tamponatura. Negli ambienti corredati di sottotetto l'altezza dal piano di calpestio è di circa 303 cm.

Il riscaldamento è a doppia alimentazione, sia a gas (con bombolone) che con termocamino, ed è corredato di termosifoni con elementi radianti in ghisa verniciata bianca.

Il fabbisogno idrico viene soddisfatto mediante attingimento ad un pozzo, in comune con altra unità abitativa, che alimenta una cisterna d'acciaio sita nella corte del fabbricato in sovrapposizione al forno a legna. Lo smaltimento fognario avviene mediante fossa biologica.

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

Identificazione catastale.

Taurianova, Contrada Pegara snc **F. 36 p.lla 76 sub 4** Piano T. Cat. A/3, classe 3, vani 9,5, superficie catastale mq 205;

Ubicazione e confini.

L'immobile si trova in contrada Camarda e/o Torre lo Schiavo e nel suo giro confina con strada pubblica – SP 34 – , con le p.lle 166, 165, 75 e 459 dello stesso foglio 36.

Si precisa che sul confine con la p.lla 75 e con la p.lla 459 decorre una strada interpodereale identificata con il toponimo di C.da San Biase

Urbanistica.

Il fabbricato originario è di epoca antecedente alla legge urbanistica del 1967 e pertanto è da considerarsi legittimo.

I lavori di fusione delle due unità costitutive e di ristrutturazione interna sono stati realizzati previa CILA per interventi di edilizia libera datata 21.07.2017 prot n° 0015029.

La superfetazione riscontrata nella corte non risulta regolarizzata e pertanto è da ritenersi abusiva.

Provenienza.

Il bene risulta in piena proprietà dell'esecutato, per come di seguito:

- **quota di 2/54** per successione a ----- [REDACTED]
[REDACTED] apertasi il 30.01.1986, denuncia n. 98 vol. 324, registrata in Palmi il 16.01.1993 e trascritta il 22.01.1994 al n. 1.282
- **quota di 52/54** donazione da [REDACTED] – per la quota di 36/54 – -----
----- [REDACTED]
[REDACTED] la quota di 2/54 ciascuno
- Atto per notar Maria PONTORIERI del 27.11.1995, trascritto il 02.12.1995 al n. 14.653.

Occupazioni.

LIBERO PER L'ESECUZIONE

Valori



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 13

Visura n.: T204020/2023

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

8. Immobili siti nel Comune di TAURIANOVA (Codice L063) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1		36	76	4			A/3	3	9,5 vani	Totale: 205 m ² Totale escluse aree scoperte**: 176 m ²	Euro 475,92	CONTRADA PEGARA n. SC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2018 Pratica n. RC0109089 in atti dal 05/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35322.1/2018)

La valutazione è stata effettuata considerando anche la superfetazione riscontrata nella corte del fabbricato. In particolare, sono stati considerati i costi per il ripristino della situazione, per come approvata nel progetto, ovvero per addivenire alla regolarizzazione dello stato di fatto.

LOTTO 002

Taurianova, Contrada Pegara snc F. 36 p.lla 76 sub 4 Piano T. Cat. A/3, classe 3, vani 9,5, superficie catastale 176/205 m²;
 $m^2 205 \times 380,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 77.900,00$

PREZZO BASE D'ASTA € 77.900,00