

# TRIBUNALE DI PALMI

## RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n° 45/2024 RGE - Bcc npls 2020 s.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED]

# LOTTO 001

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

**Lotto 001** – Comune di **Rizziconi (RC)** l'immobile riportato nel catasto- Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla Contrada Orba, di vani 5 riportato nel NCEU al **Foglio 20 Particella 590**, rendita € 214,33.

**DESCRIZIONE**



Trattasi di un fabbricato con struttura in cemento armato a due piani fuori terra, con copertura a tetto con falde inclinate e con annessa corte e pertinenze esterne.

La zona d'ubicazione è nella parte a Nord Est del territorio comunale di Rizziconi e più precisamente in Contrada Monaca. La zona ha le caratteristiche tipiche dell'agro di Rizziconi con insediamenti residenziali diffusi e opere d'urbanizzazione primaria carenti ed incomplete (mancano le reti di adduzione idrica e di deflusso fognario, l'illuminazione pubblica è affidata a singoli lampioni alimentati da pannelli fotovoltaici con batteria) ed opere d'urbanizzazione secondaria quasi del tutto assenti.

L'accesso al lotto dalla Via pubblica è servito tramite un ampio cancello metallico, con apertura elettro assistita per scorrimento laterale, arretrato rispetto al ciglio stradale.

Il fabbricato è sito in adiacenza al lato distale rispetto all'ingresso. Tutta la corte, così come anche la stradina d'ingresso, presentano il piano di calpestio in battuto di cemento. Tutto il limite ad Ovest del lotto e gran parte dei rimanenti confini si presentano fisicamente delimitati da una muratura in blocchi di calcestruzzo.

L'esterno del fabbricato si presenta completamente ultimato, corredato di elementi architettonici, finiture e tinteggiatura muraria. Al pian terreno, in prossimità del portone d'ingresso si rileva la presenza di una verandina coperta da tetto a falda spiovente, a pianta quadrata collegata al soggiorno mediante una porta balcone. In adiacenza al confine Ovest del fabbricato si rileva la presenza di due superfetazioni - una tettoia ed un garage/deposito - edificate successivamente all'ultimazione del fabbricato principale.

L'accesso al fabbricato è segnato da un portoncino blindato a doppio battente, con inserti in vetro per dare luminosità agli ambienti interni.



L'interno è funzionalmente suddiviso nella zona notte, sita al primo piano e la zona giorno, sita al pian terreno. Pian terreno e primo piano sono collegati da una scala elicoidale, di rilevante pregio architettonico.

Il pian terreno è caratterizzato da un open space funzionalmente suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina e salone. Sul retro, nella parete contrapposta all'ingresso vi sono tre vani chiusi, uno adibito a sala bagno, uno a sgabuzzino/stireria ed uno a cucina di servizio. Nell'angolo a Sud-Ovest si rileva la presenza di un caminetto – termocamino. Il piano di calpestio è rivestito omogeneamente con piastrelle color nocciola, quadrate (45 cm x 45 cm), disposte a rombo.

Il piano superiore presenta il pavimento uguale alla zona giorno ed è caratterizzato dall'ampio “vano” scala che disimpegna verso la camera padronale, una camera, una cameretta ed una seconda sala bagno. In corrispondenza della linea di colmo il soffitto è alto circa 400 cm mentre in corrispondenza delle gronde perimetrali l'altezza interna è di 280 cm.

Il riscaldamento dell'intero fabbricato è servito dal termocamino e da radiatori in alluminio preverniciato bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio color legno, corredati di persiana di protezione esterna e di tamponatura in vetrocamera.

Le porte interne sono in legno con decori di pregio.

La zona NON è servita della rete di adduzione idrica né da quella di deflusso fognario:

Le necessità domestiche di adduzione vengono soddisfatte con acqua non potabile, attinta da pozzo. Il deflusso fognario trova sbocco in apposita fossa biologica.



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

Identificazione catastale.

Rizziconi F. 20, p.lla 590, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5, superficie tot. m<sup>2</sup> 228, superficie con esclusione aree scoperte m<sup>2</sup> 203.

**Nota Bene** – Il fabbricato è stato edificato previa demolizione di una costruzione insistente sullo stesso lotto di terreno. Le risultanze della banca dati riguardano la nuova costruzione mentre quelle riguardanti il posizionamento in mappa sono riferite al fabbricato antecedente. Nella allegata planimetria si riporta il corretto posizionamento del fabbricato staggito.

Ubicazione e confini.

Il lotto è sito in Contrada Monaca di Rizziconi e nel suo giro confina con detta strada, con le p.lle 417, 597, 599, 665 e 473 dello stesso foglio 20.

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato principale è stato edificato previo rilascio del Permesso a Costruire n° 819 del 14.08.2014 – prot. n° 3.849/2014 e pertanto ci si esprime favorevolmente circa la sua legittimità urbanistica.

I manufatti edificati in superfetazione aggiuntiva al fabbricato originario (Vedasi allegata Planimetria) sono privi dei prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto sono da considerarsi abusivi.

L'inserimento in mappa del fabbricato non è corrispondente alla situazione attuale e pertanto va debitamente aggiornato.

Provenienza.

All'esecutato i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile, sono pervenuti per atto pubblico del Notaio Tripodi Rita del 24 marzo 2014 - trascritto presso l'Ufficio



Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 4 aprile 2014 al numero di registro generale 7401 e numero di registro particolare 6145 da [REDACTED] nato a Rizziconi (RC) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Atto notarile di donazione, accettata.

#### Occupazioni.

Libero per l'esecuzione – L'appartamento in atto è occupato dall'esecutato [REDACTED] che ivi dimora con la propria famiglia.

#### Valori

**Lotto 001** – Comune di **Rizziconi (RC)** l'immobile riportato nel catasto-Fabbricati - Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla Contrada Orba, di vani 5 riportato nel NCEU al **Foglio 20 Particella 590**, rendita € 214,33.

Il fabbricato ha una consistenza di vani 5, superficie tot. m<sup>2</sup> 228, superficie con esclusione aree scoperte m<sup>2</sup> 203.

Valore ragguagliato alla superficie totale e comprendente il fabbricato, quanto immobilizzato sulla p.lla 590 ed ogni pertinenza del fabbricato stesso.

$$m^2 228 \times 450,00 \text{ €/m}^2 = 102.600,00 \text{ €}$$

**Prezzo Base d'Asta = € 102.600,00**



**Comune:** RIZZICONI

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONE%20RURALI

**Codice zona:** R1

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	270	390
Box	Normale	210	280
Ville e Villini	Normale	325	455

**FOTO n. 1** Inquadramento territoriale

**FOTO n. 2** Stralcio di mappa

**FOTO n. 3** Accesso

