

**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° 61/2015 R.G.E. - PROMOSSA DA [REDACTED]

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED]

# LOTTO 001

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

**LOTTO 001** - Fabbricato riportato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al  
foglio 61, p.lla 294, sub 3, categ. A/4, consistenza vani 6 - Via Rocco de Zerbi n.

81;



## **DESCRIZIONE**

Trattasi di un immobile sito nel centro cittadino di Oppido Mamertina, in un fabbricato a tre elevazioni fuoriterra.

Il pian terreno ed il primo piano sono di fattura remota, risalente alla prima metà del secolo scorso, con struttura in muratura portante di mattoni pieni. Il secondo piano invece è di costruzione successiva, risalente alla seconda metà del secolo scorso e realizzato in sopraelevazione con muri portanti in laterizi forati.

La copertura è realizzata con tetto a falde inclinate, spioventi in senso anteroposteriore del fabbricato, con struttura in capriate metalliche e soprastante tamponatura in lamiera grecata.

Il pian terreno è caratterizzato da due ingressi siti sulla facciata principale, prospiciente su Via R. De Zerbi ed un terzo ingresso sito sul retro, prospiciente su Vico Pesaro. La suddivisione interna si caratterizza per la presenza di due soli vani, quello anteriore e quello posteriore, corredati di aperture mentre nella parte interna si rileva la presenza di un vano "passante", senza aperture all'esterno, che disimpegna verso un bagno completamente cieco e verso un vano, completamente al rustico, senza pavimento e senza finiture murarie, utilizzato come deposito-legnaia e anch'esso cieco.

Complessivamente il pian terreno si presenta in stato di abbandonato, da diversi anni privo di interventi di manutenzione e carente di luminosità ed aerazione.

Il primo piano ha l'accesso servito dal portone sulla facciata principale e da una scala in marmo a rampa unica.

La parte interna è contrassegnata dal pianerottolo d'arrivo che disimpegna verso una sala da bagno cieca e verso due camere da letto con finestrate esterne che danno una sulla facciata principale e l'altra sul retro del fabbricato.



Complessivamente il primo piano si presenta abitato, rifinito ed in discrete condizioni di manutenzione.

L'impiantistica del fabbricato è di impianto remoto ed ormai obsoleta; Gli infissi esterni sono in legno con persiane di protezione esterna e con tamponatura in vetro semplice; le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria; il pavimento è rivestito in marmette chiare.

La superficie catastale, escluse le aree scoperte, ammonta a 167 mq.

**Nota Bene** - Il secondo piano del fabbricato, identificato con il sub 4, è in proprietà di terzi e l'accesso allo stesso viene effettuato esercitando il passaggio sulla scala e sul pianerottolo del sub 3.

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

#### Identificazione catastale.

NCEU - Comune di Oppido Mamertina, foglio 61, p.lla 294, sub 3, categ. A/4, consistenza vani 6 - Via Rocco de Zerbi n. 81;

#### Ubicazione e confini.

Centro cittadino nella parte interposta tra la cattedrale ed il palazzo municipale. Il fabbricato nel suo giro confina con la Via Rocco de Zerbi, con la p.lla 293, con Vicolo Pesaro, con le p.lle 295, 297 e 296 del foglio 61.

#### Regolarità urbanistica.

Gli uffici comunali, preposti all'attestazione sulla situazione urbanistica dell'immobile, riferiscono la mancanza di documentazione in merito.

Il fabbricato originario - Pian terreno e primo piano - con ogni probabilità risale ai primi anni del secolo scorso, in epoca anteriore alla legge urbanistica e pertanto ci si esprime favorevolmente alla sua legittimità urbanistica.



La costruzione del secondo piano risale alla seconda parte del secolo scorso ed in questo caso, il mancato reperimento della documentazione edilizia fa propendere verso la definizione di sopraelevazione abusiva, realizzata in assenza dei prescritti provvedimenti autorizzativi.

Provenienza.

Il cespite pervenne in capo [REDACTED] per successione [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Occupazioni.

L'immobile è abitato dagli esecutati ed è da ritenersi libero per l'esecuzione.

Valori

167 mq X 450,00 €/mq = € 75.150,00

Abbattimento del 40% in considerazione della presenza di vani cechi (10%) dello stato di abbandono del pian terreno (15%) e della servitù di passaggio in favore del secondo piano (15%).

€ 75.150,00 X 0,6 = 45.090,00

**. PREZZO BASE D'ASTA € 45.090,00**



**FOTO n.1** Inquadramento territoriale



**FOTO n.2** Stralcio di mappa

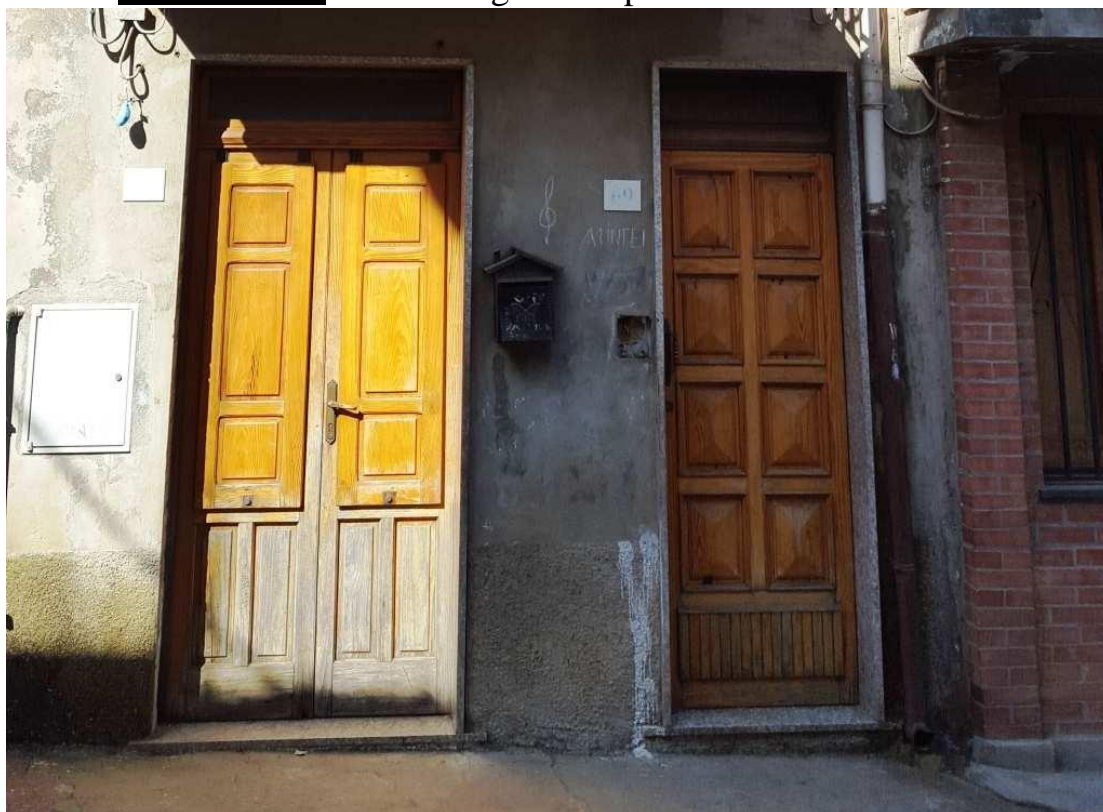


**FOTO n.3** Il fabbricato visto nel suo insieme

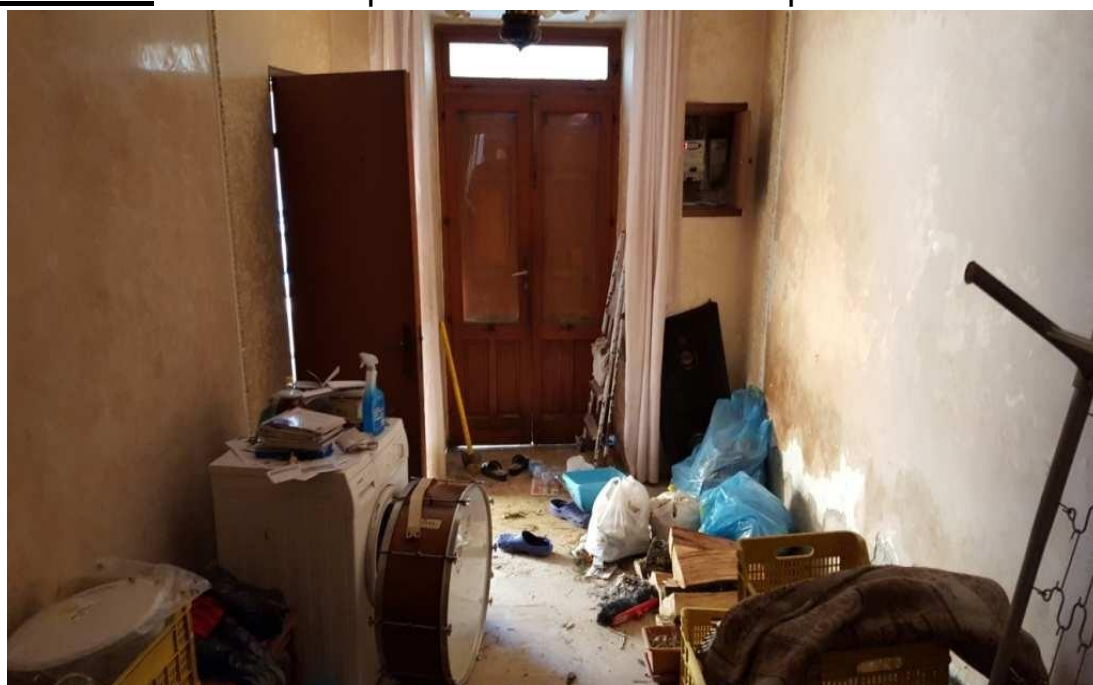




**FOTO n.4** - Gli ingressi al pian terreno



**FOTO n.5** Interno del pian terreno - il vano nella parte anteriore



**FOTO n.6** Interno del pian terreno - il vano nella parte posteriore



**FOTO n.5** Interno del pian terreno - il vano cieco





**FOTO n.6** - Lescale che portano al 1° e al 2° piano



**FOTO n.7** Interno del primo piano - La camera anteriore



**FOTO n. 8** Interno del primo piano - La sala da bagno

