

**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 BANCA

PROSSIMA SPA CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED]

### **AGGIORNAMENTO** **VALUTAZIONE**

# **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 dalla presenza di 2 ingressi, uno sulla facciata principale, prospiciente su Via R. De Zerbi e l'atro sito sul retro, prospiciente su Vico Pesaro.

Il fabbricato visto dall'esterno, si presenta ultimato e rifinito, con facciata rifatta di recente e resa omogenea con il limitrofo immobile – in proprietà di terzi –, la balconatura al primo piano si estende tra le due proprietà e si presenta lineare e senza soluzione di continuità tra le due proprietà.

Il prospetto sul retro sostanzialmente si presenta per come già rilevato nel sopralluogo del 2016, fatta eccezione per la sostituzione degli infissi al pian terreno.

L'interno del fabbricato presenta il pian terreno completamente rinnovato e rifinito, con modificata organizzazione degli spazi e con fusione di fatto con il vano anteriore del limitrofo fabbricato in proprietà di terzi.

Per dare contezza dello stato dei luoghi, si riporta in allegato una planimetria di fatto e di seguito si procede alla descrizione degli stessi.

Procedendo dal portone d'ingresso, si accede ad un vano rinnovato che disimpegna sia verso la scala che porta ai piani superiori che verso il soggiorno/cucina,



realizzato dalla fusione con abbattimento del tramezzo divisorio tra il deposito/legnaia (di pertinenza all'immobile esecutato) ed il vano anteriore del limitrofo fabbricato (in proprietà di terzi).

Il soggiorno/cucina funge da vano passante per accedere ad un piccolo disimpegno dal quale si accede ad un ripostiglio cieco, al servizio igienico – anch'esso privo di finestratura – ed alla camera da letto, provvista di finestra e portafinestra che aprono sul prospetto posteriore del fabbricato.

Complessivamente il pian terreno si presenta ultimato, ben rifinito, pienamente funzionale per un completo alloggio al piano.

Và precisato che il vano anteriore, che serve l'accesso alla scala, è ricavato anche dalla demolizione del precedente ingresso che serviva la proprietà sita al 2° piano del fabbricato, che era ed è in proprietà di terzi e che pertanto – di fatto - vi esercitano il diritto di passaggio.

L'accesso dall'esterno è servito da un portoncino blindato, le porte interne sono di fattura ordinaria mentre quelli esterni, al pian terreno - sono in alluminio preverniciato legno, con tamponatura in vetrocamera e con persiane di protezione esterna – ed al primo piano - sono in legno con persiane di protezione esterna e con tamponatura in vetro semplice.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a gas e radiatori in alluminio preverniciato bianco

Il primo piano ha l'accesso servito da una scala in marmo a rampa unica che si imbecca attraversando il vano d'ingresso al pian terreno.

Allo sbocco della scala si rileva un pianerottolo che disimpegna verso una scala che porta al piano superiore, 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.



L'impiantistica al primo piano è di realizzazione remota ed ormai obsoleta; 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.

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.

**Gli interventi di ristrutturazione** effettuati al pian terreno, con fusione di fatto di 2 unità immobiliari contigue e con modificata organizzazione degli ambienti, sono stati effettuati senza i prescritti provvedimenti autorizzativi e senza i conseguenti aggiornamenti planimetrici della banca dati catastale e pertanto **sono da ritenersi abusivi.**

#### Provenienza.

Il cespite pervenne in capo agli esecutati per successione [REDACTED] - denuncia di successione n. 23/219, trascritta il 08.10.1993 ai nn 12.415 e 10.599.

Al de cuius l'immobile era pervenuto per donazione [REDACTED] - Atto per notar Rita Tripodi del 23.12.1991, trascritto il 21.01.1992 ai nn 1.689 e 1.561.

#### Occupazioni.

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

#### Valori

La valutazione degli immobili pignorati è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato che gli stessi assumerebbero qualora fossero sottoposti ad una libera contrattazione di compravendita.

Il procedimento di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sul metodo del confronto sulla base di parametri comuni.

Nel procedere all'attribuzione di valore, sono state considerate le peculiarità proprie del bene, le caratteristiche relative alla zona ove esso è ubicato, le vie d'accesso e di



collegamento, la disponibilità di servizi e quant'altro può in qualche misura avere effetti sull'appetibilità e sul valore del bene stesso.

In riferimento alla valutazione del cespite è il caso di precisare che lo stesso è situato in un contesto residenziale in progressivo abbandono, con diffusa presenza di case disabitate ed abbandonate. In detti contesti a condizionare pesantemente il mercato immobiliare, più che lo stato dell'immobile, è il trend demografico negativo e la progressiva carenza di servizi.

$$167 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 91.850,00$$

Abbattimento del 50% in considerazione della presenza di vani cechi (15%) degli oneri ed incomodi da sostenere per ripristinare la piena autonomia dell'immobile, nella condizione antecedente alla fusione di fatto con l'unità immobiliare limitrofa (20%) e deprezzamento derivante dalla "servitù di passaggio" in favore del secondo piano (15%).

$$\text{€ } 91.850,00 \times 0,5 = 45.925,00$$

**PREZZO BASE D'ASTA € 45.925,00**





**Foto n° 1 – Il fabbricato visto nel contesto di Via De Zerbi**

**Foto n° 2 – Il fabbricato visto dal prospetto sul retro, in Vico Pesaro**





**Foto n° 3 – Il vano d’ingresso – il portone, finestra e radiatore**



**Foto n° 4 – Il Bagno cieco sito al pian terreno**







**Foto n° 5 – La camera padronale al pian terreno, con le aperture esterne**



**Foto n° 6 – Particolare degli infissi esterni con vetrocamera**





**Foto n° 7 – Quadro elettrico al pian terreno**

**Foto n° 8 – La porta  
che serve l'accesso alle  
scale per i piani  
superiori**





Foto n° 9 – Camera al primo piano



Foto n° 10 – Camera al primo piano





**Foto n° 11 – Bagno cieco al primo piano**

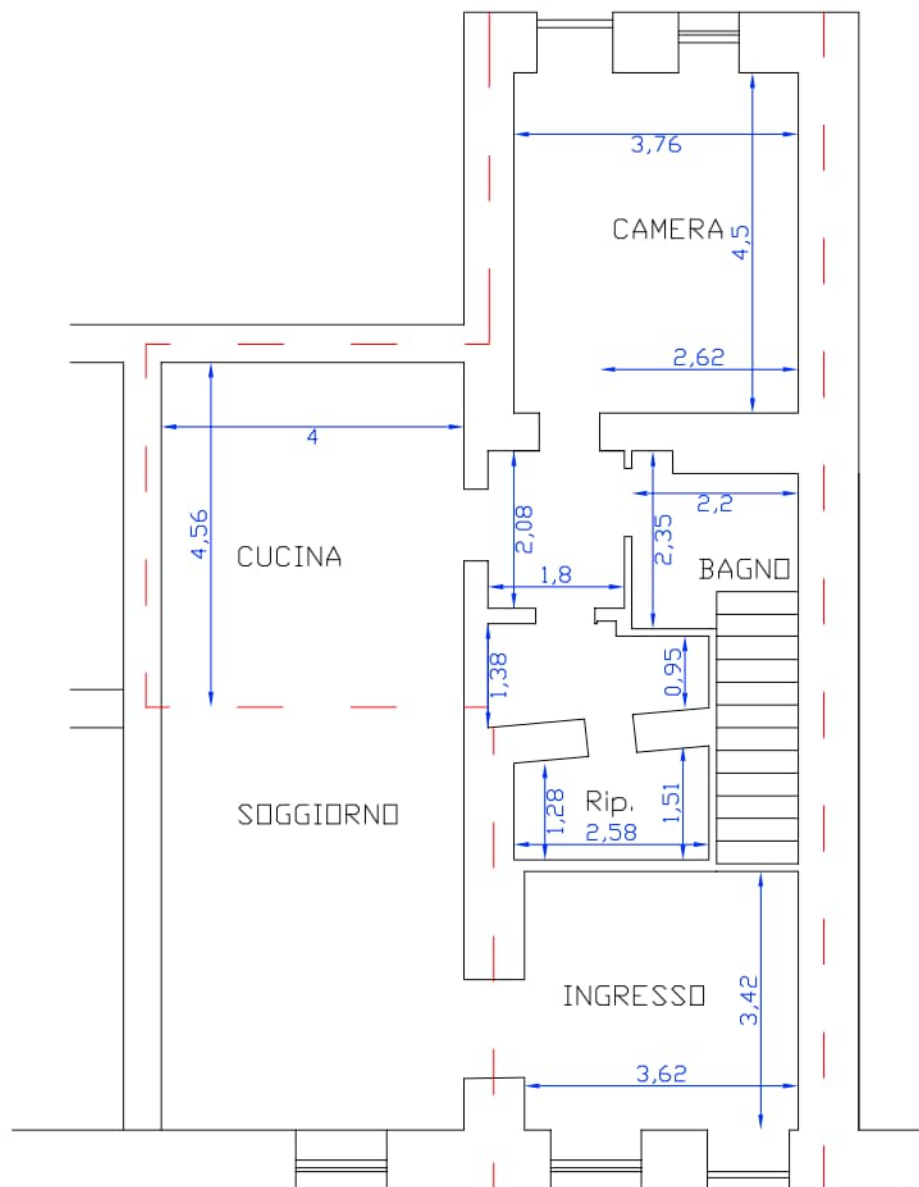


**Foto n° 12- Particolare degli infissi al primo piano**



PLANIMETRIA INDICATIVA - SCALA 1/100  
OPPIDO M. F. 61 p.lla 294 SUB 3 - pian terreno

- STATO DI FATTO



Il tratteggio in rosso indica i confini della p.lla 294  
al netto dell'ampliamento abusivo

Vano cucina in misura approssimativa

