

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 66/09

PROMOSSA DA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI

CITTANOVA (B.C.C.C.) contro

[REDACTED]

VARAZIONE CATASTALE

LOTTO 001



PREMESSA

Il sottoscritto dott. agr. Domenico SOLANO, iscritto all'Ordine provinciale dei dottori agronomi di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 66/09 R.G.E., con provvedimento GE del 28.09.2022 è stato destinatario del seguente incarico:

considerata la persistenza del sequestro su porzione della p.lla 542 (lotto 1), visto il parere tecnico favorevole espresso dal perito in data 9.05.2022 e la quantificazione delle relative spese,

PQM

incarica il perito di procedere a frazionamento catastale del lotto 1 onde attribuire alla pertinenza attinta da sequestro un autonomo identificativo catastale e consentirne lo stralcio dalla porzione residua, non sottoposta a sequestro, assegna termine di giorni 90 per procedere all'incombente, incarica il perito di relazionare all'esito, indicando i nuovi identificativi catastali e la nuova descrizione del lotto 1 utili per l'avviso di vendita, pone a carico del creditore la relativa spesa, pari ad euro 1.850,00, fissa udienza al 25.01.2023 ore 10.30 per la verifica e per disporre la vendita del lotto 1.

L'espletamento dell'incarico si è svolto in rapporto con gli Uffici del Catasto Fabbricati ed ha portato alla definizione di una nuova identificazione del cespite di cui al lotto 001 ed a separata ed autonoma identificazione della corte che era annessa al cespite stesso.

Il cespite originario era identificato in Cinquefrondi con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
7	539	2			C/3	3	266 m ²



In esito alle effettuate variazioni le unità immobiliari derivate hanno le seguenti

identificazioni:

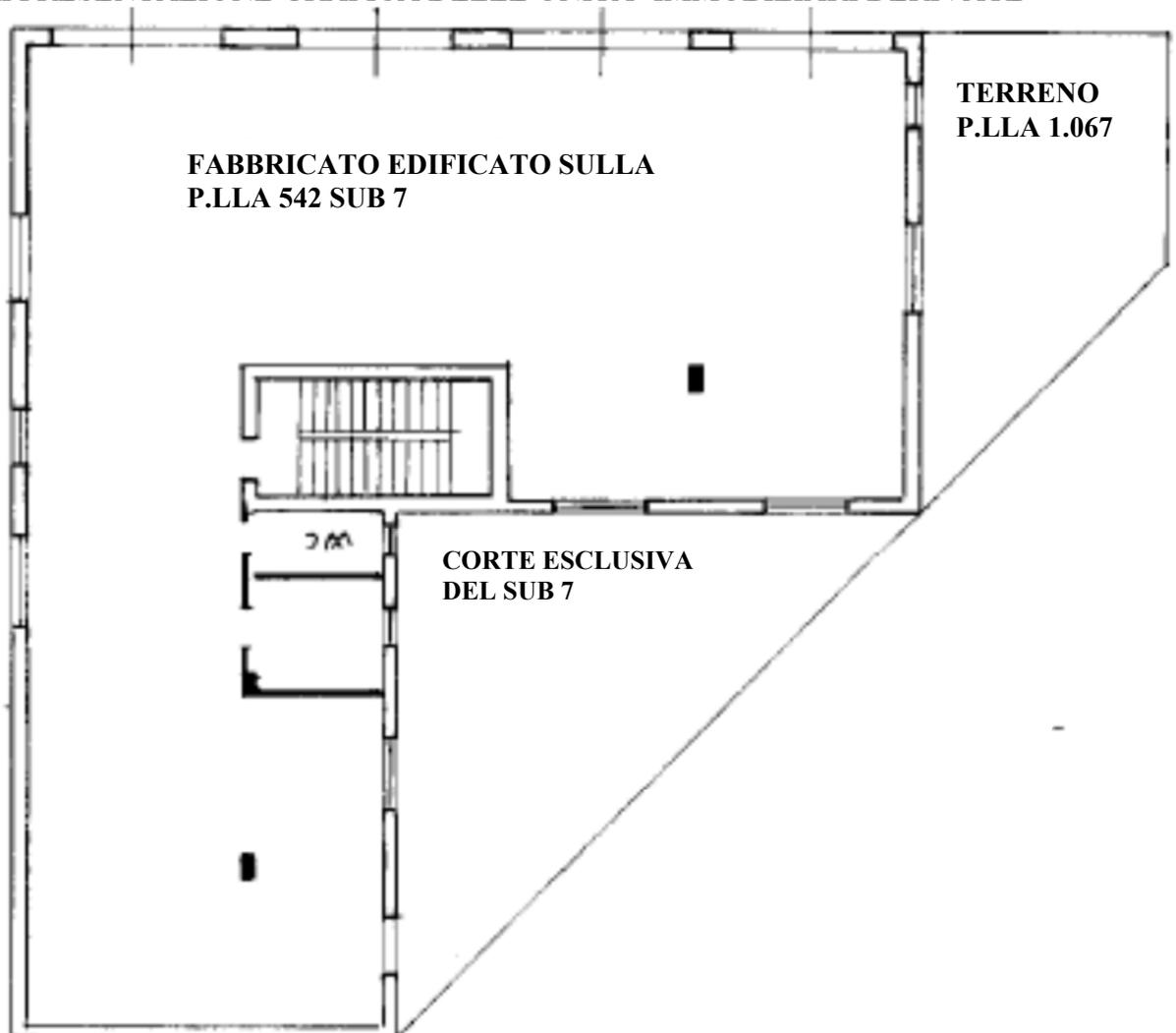
A) Terreno ex corte esclusiva annessa al sub 2

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
7	1067				F/1		36 m ²

B) OFFICINA MECCANICA ex sub 2 della p.lla 539

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
7	542	7			C/3	3	260 m ²	Totale: 295 m ²

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI DERIVATE



AGGIORNAMENTO DEL LOTTO 001 ALLA LUCE DELLE INTERVENUTE**VARIAZIONI CATASTALI.****DESCRIZIONE**

Trattasi del locale al pian terreno di un fabbricato a doppia elevazione prospiciente su Via Gioacchino da Fiore.

La zona è quella sottostante alla Via Roma, ossia alla strada che collega Cinquefrondi con Anogia, nella parte terminale del rettilineo in cui si trova la sede del Tribunale. Una zona di recente realizzazione, presentante un discreto fermento abitativo a fini residenziali e che si caratterizza per l'essere periferica rispetto al centro storico cittadino

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e presenta la copertura piana, con lastrico solare evidenziante i prolungamenti metallici propedeutici per una sovrelevazione o per la costruzione di un tetto a falde inclinate.

L'esterno si presenta povero di finiture, le superfici murarie sono lisce con tonachino bianco ma si presentano ancora prive di pitturazione.

L'officina al pian terreno presenta tutto il fronte strada, per una lunghezza di circa 20 ml, sormontato e protetto dalla balconatura continua dei due appartamenti siti al piano superiore ed interessato da aperture carrabili, con porte a battenti aventi struttura in ferro e tamponature in lamiera e vetro.

L'interno dell'officina si presenta sostanzialmente libero e privo di tramezzi divisorii e si articola in una parte anteriore a ridosso delle porte d'ingresso, caratterizzata da ottimali condizioni di luminosità ed areazione, ed una parte che si allunga verso l'interno fino a giungere sul muro di terrapieno sito sul lato opposto



all'ingresso. Questa seconda parte è illuminata ed areata per mezzo di una porta e di finestre che aprono su una piccola corte interclusa all'interno del fabbricato. Nella parte centrale dell'officina, vi è una struttura con all'interno una scala senza sfogo, che originariamente avrebbe dovuto servire l'accesso ai piani superiori ma che poi si è ritenuto chiudere per renderne utilizzabile la soprastante superficie. A ridosso della struttura vi sono dei vani soppalcati adibiti a servizi ed uffici.

Da un punto di vista generale si rileva che le condizioni interne dell'officina sono consone alla sua destinazione d'uso, le superfici murarie si presentano lisce e rifinite, il piano di calpestio si presenta pavimentato, le condizioni di luminosità ed areazione sono complessivamente buone.

L'altezza interna misurata sotto trave è di circa 354 cm mentre quella al soffitto è di circa cm 392.

Identificazione catastale.

LOTTO 001 - OFFICINA MECCANICA catastalmente censita in Cinquefrondi in via Gioacchino da Fiore nn 22, 24 e 26, Piano terreno, F. 7 p.lla 542 sub 7, categoria C/3 di classe 3, consistenza mq 260

L'immobile di che trattasi è sito a Cinquefrondi e nel suo giro confina con La via Gioacchino da Fiore, la proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, la via Roma e proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

Regolarità urbanistica.

La costruzione fu effettuata previo rilascio della Concessione Edilizia n° 3.925 rilasciata il 19.01.1984 – pratica n° 1.066/Bis -. Il fabbricato edificato presentava delle difformità quali-quantitative rispetto agli elaborati progettuali e per ottenerne la sanatoria il 22.12.2000 i germani [REDACTED] presentarono al comune un progetto al comune per accedere ai benefici del Condono Edilizio (art.



13 della L. 47/1985) e per ottenere una nuova concessione edilizia per la realizzazione del secondo piano fuori terra (rispetto a Via G. da Fiore).

La suddetta pratica, corredata degli elaborati grafici e planimetrici, giace tutt'ora in attesa negli uffici tecnici del comune per carenze documentali.

Provenienza.

Il terreno di sedime del fabbricato pervenne ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 89.

Occupazioni.

In atto il piano terreno è occupato dagli esecutari che ivi gestiscono un laboratorio per riparazioni di aut carrozzeria.

Valori – aggiornati alla diminuita superficie derivante dalla variazione catastale.

LOTTO 001 - OFFICINA MECCANICA catastalmente censita in Cinquefrondi in via Gioacchino da Fiore nn 22, 24 e 26, Piano terreno, F. 7 p.lla 542 sub 7, categoria C/3 di classe 3, consistenza mq 260

mq 260 x 550,00 € mq = € 143.000,00

PREZZO BASE D'ASTA = € 143.300,00

Vive cordialità

IL CTU
Dott. agr. Domenico SOLANO

