

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° 53/2025 R.G.E. -

LOTTO 001

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

- **LOTTO 001** - Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla
Via Dei Gracchi n. 19, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 10
Particella 294 Subalterno 6;

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al primo piano di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra, edificato intorno al 1980, che manifesta i tratti tipici dell'edilizia economica del periodo e marcati segni di incompiutezza strutturale. L'accesso alla proprietà avviene da Via dei Gracchi attraverso un cancello metallico a battenti contrapposti che immette in una corte disadorna e allo stato rustico, estesa sui lati Nord ed Est del lotto. Da qui si accede al vano scala, il quale si presenta rifinito con gradini in granito grigio, pareti tinteggiate e ringhiera metallica, ponendosi in forte contrasto con l'esterno dell'edificio, dove le facciate sono prive di tinteggiatura, presentano superfici screpolate e parti malferme, mentre il secondo piano risulta totalmente al rustico e privo di murature perimetrali. La copertura del fabbricato, realizzata in cemento armato e tavelloni, segue una geometria mista, con una falda inclinata sul lato Nord e un solaio pianeggiante sul lato Sud.

Internamente, l'abitazione si sviluppa attorno a un corridoio centrale che disimpegna i vari ambienti, evidenziando una configurazione funzionale critica dovuta alla presenza di tre vani ciechi — una camera da letto e due servizi igienici — strutturalmente privi di illuminazione e aerazione naturale. Le finiture sono di livello ordinario e risalgono all'epoca della costruzione: i pavimenti sono in marmette rettangolari, le porte interne presentano telai in alluminio con battente in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in metallo con vetro semplice e tapparelle in plastica. Anche la dotazione tecnica risulta rudimentale e ormai obsoleta,

caratterizzata in particolare dalla totale assenza di un impianto di riscaldamento. Nel complesso, l'immobile riflette gli standard costruttivi degli anni '80 e necessita di profondi interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica per colmare le gravi carenze manutentive e aero-illuminanti rilevate.

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

Identificazione catastale.

Immobile censito al NCEU in Rosarno - Foglio 10 Particella 294 Subalterno 6;

Ubicazione e confini.

L'appartamento è parte di un fabbricato sito a Rosarno in Via Dei Gracchi 17,19 e 21.

Oltre che con la suddetta Via pubblica il fabbricato nel suo giro confina con le p.lle 329 e 315 dello stesso foglio 10, nonché con la p.lla 172 del foglio di mappa n° 22;

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in esito ad approvazione del progetto di cui alla pratica edile n° 253/1968 nonché di Licenza di Costruzione Edile rilasciata dal sindaco protempore il

██████████.

La licenza riguarda la realizzazione di un fabbricato a 5 piani fuori terra ed i relativi grafici di progetto evidenziano un piano tipo con un unico appartamento a piano, con planimetria rettangolare, corredato di aperture esterne su tre dei suoi lati perimetrali.

Nella situazione di fatto ci si trova di fronte ad un fabbricato a 3 piani fuori terra, con la realizzazione di 2 appartamenti a piano, con vani ciechi e con aperture esterne limitate a 2 lati.

Nella allegata planimetria si evidenziano le differenze tra lo di fatto, la rappresentazione progettuale e la planimetria catastale.

L'immobile si presenta con importanti differenze dal progetto e dalla sua rappresentazione nella planimetria catastale. Dette differenze costituiscono abusi edilizi che vanno sanati e del cui costo ed incomodo sono debitamente considerati nella determinazione del valore e del prezzo base d'asta.

Provenienza.

L'appartamento è pervenuto nella piena proprietà dell'esecutato per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Reni Marcella Clara del ~~13 settembre~~ [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 15 settembre [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] -----nato [REDACTED] ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nei comuni di Rosarno (RC)

Occupazioni.

Immobile libero per l'esecuzione, in atto abitato dall'esecutato.

Diritti da vendere

L'intero

Valori

LOTTO 001 – Rosarno - Abitazione di tipo economico, categoria A/3

alla Via Dei Gracchi n. 19, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 10

Particella 294 Subalterno 6;

Valori rapportati alla superficie catastale – m² 121

m² 121 X 550 €/m² = € 66.550,00

PREZZO BASE D'ASTA € 66.550,00