

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Roberta Maria Sterrantino regolarmente iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott. Mario Cecchini, in data 20/10/2009, per la stima del bene oggetto di causa, appartenente alla procedura n.80/2003.

Dopo aver esperito le ricerche necessarie, ha potuto rilevare quanto segue:

ACCERTAMENTI PERITALI

La sottoscritta CTU, dopo aver avviato gli accertamenti preliminari, approfondito lo studio degli atti e dei fascicoli processuali, ha dato corso alle operazioni peritali, previa regolare convocazione delle parti a mezzo di raccomandata A.R. per il **giorno 14/12/2009 alle ore 10:30** onde procedere al **I sopralluogo** dell'immobile oggetto di stima.

Alla visita stabilita presso il bene sito in Palmi (RC), Piazza Lo Sardo, erano presenti i debitori esecutati nelle persone del [REDACTED]

[REDACTED] era altresì presente l'Avvocato Parisi (quale difensore dei debitori), il Custode dei beni Avv. Samanta Foci ed il mio tecnico ausiliare l'Arch. Caterina Del Grande all'uopo nominato dalla scrivente.

I debitori esecutati pur mostrandosi disponibili a collaborare, mi facevano presente che, gli stessi non erano stati informati della sostituzione del vecchio CTU e mi chiedevano che venisse comunicata la nomina del CTU da parte del Tribunale rinviando così le operazioni peritali.

La sottoscritta CTU nella stessa giornata si è recata presso il Tribunale di Palmi e ha formulato istanza al Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Cecchini mettendolo al corrente della situazione.

La sottoscritta accertatasi che tutte le parti fossero state regolarmente avvisate, comunicava un **II sopralluogo per giorno 04/02/2010** presso i beni siti in Palmi Piazza Lo Sardo ed in Via Tenente Barbaro con proseguo presso i beni siti in Palmi Via Provinciale; la scrivente comunicava, in fase di sopralluogo, il proseguo delle operazioni peritali **per il giorno 11/02/2010 dando luogo al III sopralluogo.**

Le operazioni peritali si sono svolte in modo completo e con la presenza dei debitori eseguiti; durante i sopralluoghi presso i terreni in Seminara si è potuto rilevare che sul bene riportato al foglio 21 particella 285, in località Santa Maria La Porta, insistono dei fabbricati abusivi non ancora censiti al N.C.E.U. che fanno parte di un piccolo frantoio ad uso familiare e relativi servizi; sul bene sito alla località Figurella riportato al foglio di mappa 6 particella 188 vi è la presenza di fabbricati per la lavorazione di conglomerato bituminoso con relative strutture rilevate, quali: un capannone per il ricovero dei veicoli pesanti, una cabina enel , un deposito, una mensa, un locale per il gruppo elettrogeno, un ricovero attrezzi, un ufficio, un deposito compressore, una pesa etc., anche questi non censiti presso il N.C.E.U. A questo punto la sottoscritta ha quindi effettuato una ricognizione dei luoghi ed alcuni rilievi fotografici e metrici, sulla base dei quali in data 25/02/2010 ha formulato richiesta di accatastamento al G.E. esponendo inoltre le varie operazioni necessarie e l'onorario richiesto pari a € 5.205,80, escluso le spese vive.

La sottoscritta in data 16/04/2010 alle ore 10:30 ha effettuato il IV sopralluogo per i rilievi necessari alla procedura catastale autorizzata dal G.E. Dott. Mario Cecchini. Sul posto il località Figurella e in località Santa Maria La Porta in Seminara, sono presenti il Signor [REDACTED] quale affittuario del terreno oggetto di pignoramento, i tecnici ausiliari Arch. Domenico Arillotta e Arch. Caterina Del Grande nominati dalla sottoscritta in fase di rilievo dei beni. Il Signor [REDACTED] dichiara quanto segue: sempre in qualità di affittuario dei terreni, come giusto contratto di affitto già allegato nella procedura esecutiva, dichiaro pertanto preposto opposizione ai sensi dell'art. 619 c.p.c. in data odierna a mezzo del mio Avvocato Tramontana Sebastiano.

Alle ore 15:15 si concludevano le operazioni peritali riservandomi di comunicare altro sopralluogo se necessario.

In data 15/06/2010 alle ore 10:30 ha effettuato il V° sopralluogo per procedere ai rilievi fotografici dei terreni siti in località Figurella in Seminara, sul posto oltre la scrivente era presente il Signor [REDACTED] quale affittuario dei terreni oggetto di pignoramento, alle ore 11:00 si concludevano le operazioni peritali riservandomi di comunicare altro sopralluogo se necessario.

QUESITO

STIMA DEI BENI IMMOBILI RELATIVI ALLA PROCEDURA N°80 DEL 2003.

RISPOSTA

SINTESI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - BENI IN PALMI

DI CUI:

QUOTA 1/2 - [REDACTED]

QUOTA 1/2 - [REDACTED]

Bene 01

1. NEGOZIO SITO IN PALMI, CON AFFACCIO SU TRE STRADE PUBBLICHE E ACCESSO DAL CORSO TENENTE ALDO BARBARO, 54. - N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 41 PARTICELLA 779 SUB 4, CONSISTENZA MQ 94,00, CATEGORIA C/1, CLASSE 3, RENDITA € 713,64.

Bene 02

2. APPARTAMENTO SITO IN PALMI CON ACCESSO DALLA PIAZZA LO SARDO, 52, POSTO AL 1° PIANO E 2° PIANO MANSARDATO - N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 41 PARTICELLA 779 SUB 5, CONSISTENZA 11 VANI, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, RENDITA € 624,91.

Bene 03

3. GARAGE SITO IN PALMI ALLA VIA PROVINCIALE, POSTO AL PIANO TERRA - N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 28 PARTICELLA 461 SUB 6, CONSISTENZA 18 MQ, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, RENDITA € 39,97.

Bene 04

4. APPARTAMENTO SITO IN PALMI ALLA VIA PROVINCIALE, POSTO AL 2° PIANO - N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 28 PARTICELLA 461 SUB 10, CONSISTENZA 7,5 VANI, CATEGORIA A/2, CLASSE 2, RENDITA € 464,81.

QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - BENI IN SEMINARA

DI CUI:

QUOTA 1/2 - [REDACTED]

QUOTA 1/2 - [REDACTED]

Bene 05

5. TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' SANTA LUCIA, VIA SANTA MARIA LA PORTA - N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 21 PARTICELLA 285, MQ 2.843, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, REDD. DOM. € 24,96 E REDD. AGR. € 22,76.

QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - BENI IN SEMINARA

DI CUI:

QUOTA 1/1 - [REDACTED]

Bene 06

6. TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 360, MQ 23.400,
QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, REDD. DOM. € 3,63 E REDD. AGR. €
1,21.
7. TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 361, MQ 720, QUALITA'
INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, REDD. DOM. € 0,11 E REDD. AGR. € 0,04.
8. TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 362, MQ 12.350,
QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, REDD. DOM. € 1,91 E REDD. AGR. €
0,64.
9. TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 363, MQ 10.570,
QUALITA' ULIVETO, CLASSE 1, REDD. DOM. € 122,83 E REDD. AGR. € 100,99.
10. TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 364, MQ 70, QUALITA'
PASCOLO, CLASSE U, REDD. DOM. € 0,04 E REDD. AGR. € 0,02.
11. TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 36, MQ 32.950,
QUALITA' ULIVETO, CLASSE 1, REDD. DOM. € 382,89 E REDD. AGR. € 314,82.
12. TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 38, MQ 3.260, QUALITA'
INCOLTO STERILE .

QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - BENI IN SEMINARA

DI CUI:

QUOTA 1/1 - [REDACTED]

Bene 07

13. TERRENO SITO IN SEMINARA CONTRADA FIGURELLA
N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 188, MQ 7.650,
QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, REDD. DOM. € 67,17 E REDD. AGR. € 61,24.

N.B. PER IL SUDETTO BENE ESISTE UNA DICHIARAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, REDATTA DAL NOTAIO RENI MARCELLA CLARA IN PALMI, (REG. ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI RC IL 11/09/2003 AL N° 10524 REG. PART.), CON LA QUALE SI DICHIARA NELLE OSSERVAZIONI CHE: " è stato pignorato a carico del [REDACTED] piena

proprietà mentre allo stesso si appartengono i diritti pari ad un mezzo in quanto acquistato in regime di comunione dei beni con il coniuge."

DA QUANTO SOPRA DESCRITTO LA SCRIVENTE VALUTERA' IL BENE PER LA QUOTA DI 1/2

QUOTA 1/2 DI PROPRIETA' - BENI IN SEMINARA

DI CUI:

QUOTA 1/2 - 

Bene 08

14. UNITA' IMMOBILIARE SITA IN SEMINARA VIA FORCELLA, 32 POSTA AL P.T.

N.C.E.U. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 20 PARTICELLA 387 SUB 1 ,
CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA € 192,12.

Bene 09

15. UNITA' IMMOBILIARE SITA IN SEMINARA VIA FORCELLA, 32 POSTA AL P.1

N.C.E.U. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 20 PARTICELLA 387 SUB 2,
CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 7 VANI, RENDITA € 224,14.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

BENE 01

NEGOZIO POSTO AL P.T. DI UN MAGGIOR FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI PALMI (RC), CON ACCESSO DAL CORSO TENENTE BARBARO, 54

N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 41 PARTICELLA 779 SUB 4, CATEGORIA C/1,
CLASSE 3, CONSISTENZA 94 MQ, RENDITA € 713,64.

CONFINI: PIAZZA LO SARDO, CORSO TENETE ALDO BARBARO, VICOLO COMUNALE, PARTICELLA 780.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: L'UNITA' IMMOBILIARE È UBICATA NEL CENTRO STORICO DI PALMI, ALL'INCROCIO TRA PIAZZA LO SARDO E CORSO TENENTE ALDO BARBARO, A MENO DI CENTO METRI DI DISTANZA DALLA PIAZZA CENTRALE DENOMINATA PRIMO MAGGIO. LA ZONA IN CUI ESSA RICADE, PARTICOLARMENTE RICHIESTA DAL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE, SI È CARATTERIZZATA NEGLI ULTIMI ANNI PER UNA DOMANDA CRESCENTE DI UNITÀ IMMOBILIARI SIA A DESTINAZIONE COMMERCIALE E SIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

DESCRIZIONE DEL BENE: IL NEGOZIO POSTO AL P.T., FA PARTE DI MAGGIOR FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE MANSARDA, SI AFFACCIA PER TRE LATI SU VIE PUBBLICHE MENTRE IL QUARTO LATO È COSTRUITO IN ADERENZA AD ALTRO FABBRICATO. LA

COSTRUZIONE REALIZZATA DOPO IL TERREMOTO DEL 1908 E' STATA SOTTOPOSTA NEL TEMPO AD INTERVENTI STRUTTURALI, CONSERVATIVI E MANUTENTORI.

IL NEGOZIO CON FORMA DI POLIGONO IRREGOLARE COPRE UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 153,00, COMPOSTO DA UN AMPIO LOCALE, ANTIBAGNO, N° 2 BAGNI CON INGRESSO AUTONOMO DALLA VIA CORSO BARBARO, 54. LA SUA ALTEZZA DAL PIANO DI CALPESTIO AL SOFFITTO E' DI MT 4,00.

I PAVIMENTI SONO IN PARQUET LAMINATO DI COLORE CHIARO NELLA PARTE DEL LOCALE COMMERCIALE ED IN CERAMICA NELLA ZONA DEI SERVIZI IGENICI. LE PARETI SONO INTONACATE DI COLORE BIANCO E GLI INFISSI ESTERNI SONO IN METALLO E VETRO. LE FINESTRE SONO PROTETTE DA GRATE DI FERRO PIATTO, MENTRE LE PORTE DA SERRANDA METALLICA;

IMPIANTO ELETTRICO: L'IMPIANTO ELETTRICO E' CONFORME ALLA NORMATIVA ATTUALMENTE IN VIGORE, VI E' INOLTRE LA PRESENZA DI IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE.

STATO DI CONSERVAZIONE: BUONO

VICOLI: IL BENE RISULTA AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO REGISTRATO IN PALMI IL 11/02/2005 AL N° 288 PER LA DURATA DI SEI ANNI E CON TERMINE GIORNO 31/01/2011.

BENE 02

CASA COMPOSTA DA P.1° E P.2° MANSARDATO FACENTE PARTE DI UN MAGGIOR FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI PALMI (RC), CON ACCESSO DALLA PIAZZA TENENTE LO SARDO

N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 41 PARTICELLA 779 SUB 5, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, CONSISTENZA 11 VANI, RENDITA € 624,91.

CONFINI: PIAZZA LO SARDO, CORSO TENETE ALDO BARBARO, VICOLO COMUNALE, PARTICELLA 780.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: L'UNITÀ IMMOBILIARE È UBICATA NEL CENTRO STORICO DI PALMI, ALL'INCROCIO TRA PIAZZA LO SARDO E CORSO TENENTE ALDO BARBARO, A MENO DI CENTO METRI DI DISTANZA DALLA PIAZZA CENTRALE DENOMINATA PRIMO MAGGIO. LA ZONA IN CUI ESSA RICADE, PARTICOLARMENTE RICHIESTA DAL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE, SI È CARATTERIZZATA NEGLI ULTIMI ANNI PER UNA DOMANDA CRESCENTE DI UNITÀ IMMOBILIARI SIA A DESTINAZIONE COMMERCIALE E SIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

DESCRIZIONE DEL BENE: L'APPARTAMENTO POSTO AL 1° PIANO, CON ACCESSO MEDIANTE SCALA INTERNA AL 2° PIANO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE, FACENTE PARTE DI UN MAGGIOR FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE MANSARDA, SI AFFACCIA PER TRE LATI SU VIE PUBBLICHE MENTRE IL QUARTO LATO E' COSTRUITO IN ADERENZA AD ALTRO FABBRICATO. LA COSTRUZIONE REALIZZATA DOPO IL TERREMOTO DEL 1908 E' STATA SOTTOPOSTA NEL TEMPO AD INTERVENTI STRUTTURALI, CONSERVATIVI E MANUTENTORI.

PIANO PRIMO: LA SUA FORMA DI POLIGONO IRREGOLARE COPRE UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 170,00, COMPOSTO DA UNA SCALA DI ACCESSO CHE PORTA AD UN GRANDE DISIMPEGNO

CHE ACCOGLIE TUTTE LE STANZE DELL'ABITAZIONE, CUCINA-PRANZO, SALONE, 2 CAMERE E 2 BAGNI.

I PAVIMENTI SONO IN COTTO NELLA ZONA GIORNO, IN GRANITO NELL'INGRESSO, NEL SOGGIORNO E NELLE CAMERE DA LETTO; IN CERAMICA DI COLORE CHIARO NELLA ZONA DEI SERVIZI IGENICI. LA MURATURA ESTERNA E' DI 60 CM ED INTERNAMENTE AD ESSA SONO STATE REALIZZATE OPERE DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE TRA CUI UNA NUOVA PILASTRATURA IN C.A., AL FINE DI MIGLIORARE LA STABILITA' STRUTTURALE DELL'EDIFICIO.

GLI INFISSI ESTERNI, COMPLETI DI PERSIANE, SONO IN LEGNO (CASTAGNO FRANCESE), LA TIPOLOGIA DI VETRO DEGLI STESSI E' SEMPLICE. GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO BUGNATO (MOGANO).

VI E' INOLTRE NEGLI AFFACCI PRINCIPALI LA PRESENZA DI N° 4 BALCONCINI REALIZZATI A MENSOLA RICOPERTI DI LASTRE DI MARMO E RINGHIERE IN FERRO BATTUTO LAVORATO, CHE CARATTERIZZANO LO STILE CLASSICO DELL'EDIFICIO.

IMPIANTO ELETTRICO P1: L'IMPIANTO ELETTRICO E' CONFORME ALLA NORMATIVA IN VIGORE ATTUALE. VI E' INOLTRE LA PRESENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON PANNELLI RADIANTI SERVITI DA UNA CALDAIA A METANO INDIPENDENTE.

PIANO SECONDO: IL PIANO IN QUESTIONE E' MANSARDATO ABITABILE CON LA SUA ALTEZZA MEDIA DI MT 2.30, AD ESSO SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA INTERNA CHE SI DIPARTE DALLA ZONA CUCINA PRANZO DEL PIANO PRIMO; E' COMPOSTA DA UN CORRIDOIO AD "ELLE", DAL QUALE SI ACCEDE ALLA ZONA CUCINA, ALLA ZONA NOTTE COMPOSTA DA 4 CAMERE E AD UN BAGNO.

NON POSSIEDE AFFACCI E TUTTE LE APERTURE SONO PRATICATE NEL TETTO PER DARE LUCE AI VARI LOCALI ABITATIVI. I SERRAMENTI SONO DI LEGNO DENOMINATI "PITSH PINE" RIVESTITI IN RAME E VETRI ED ESTERNAMENTE SONO MUNITI DI TAPPARELLE IN ALLUMINIO PREVERNICIATO E DOTATI DI UN MECCANISMO CHE CONSENTE, IN CASO DI PIOGGIA, DI ATTIVARNE LA CHIUSURA AUTOMATICA. IL TETTO E' CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI TRAVI IN LEGNO RESTAURATE E MANTENUTE NEGLI ANNI; NELL'INTERASSE DELLO STESSO VI E' LA PRESENZA DI PERLINE; GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO MOGANO, LA PAVIMENTAZIONE IN COTTO, AD ECCEZIONE DEL BAGNO IN CUI VI SONO PIASTRELLE DI CERAMICA.

L'INTERO PIANO RISULTA RISTRUTTURATO E SONO STATE REALIZZATE OPERE DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE CON LA REALIZZAZIONE DI NUOVA PILASTRATURA IN C.A., AL FINE DI MIGLIORARE LA MESSA IN SICUREZZA DELLO STESSO EDIFICIO.

IMPIANTO ELETTRICO P2: L'IMPIANTO ELETTRICO E' CONFORME ALLA NORMATIVA IN VIGORE ATTUALMENTE. VI E' INOLTRE LA PRESENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON PANNELLI RADIANTI SERVITI DA UNA CALDAIA CON COMBUSTIBILE A GAS INDIPENDENTE.

STATO DI CONSERVAZIONE: OTTIMO

VINCOLI: NESSUNO

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO DAGLI STESSI DEBITORI ESECUTATI.

BENE 03

GARAGE SITO IN PALMI ALLA VIA PROVINCIALE E POSTO AL PIANO TERRA

N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 28 PARTICELLA 461 SUB 6, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 18 MQ, RENDITA € 39,97.

CONFINI: GARAGE ALTRI CONDOMINI, RAMPA COMUNALE, CORTILE CONDOMINIALE TERRAPIENO.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: L'UNITÀ IMMOBILIARE È SITUATA LUNGO LA VIA PROVINCIALE DI PALMI - TONNARA DI PALMI.

IL BENE FA PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, A COMPLESSIVI CINQUE PIANI FUORI TERRA, UBICATO IN ZONA PANORAMICA, ALLA PERIFERIA NORD DEL CENTRO ABITATO, LUNGO LA STRADA PROVINCIALE CHE CONDUCE ALLA LOCALITÀ "TONNARA" DI PALMI. IL FABBRICATO È POSIZIONATO AD UNA QUOTA PIÙ ALTA RISPETTO A QUELLA DEL PIANO STRADALE E AD ESSO SI ACCEDE PER MEZZO DI UNA RAMPA ASFALTATA, COMUNE AD ALTRO FABBRICATO.

DESCRIZIONE DEL BENE: L'AUTORIMESSA, CON UN'ALTEZZA INTERNA UTILE DI 2,40 METRI, COME GIÀ RIFERITO, PRESENTA L'ACCESSO PROTETTO DA UNA PORTA BASCULANTE DI LAMIERA VERNICIATA. L'INTERO VANO È PIASTRELLATO CON PIASTRELLE IN COTTO. VI È LA PRESENZA DI UN IMPIANTO IDRICO.

IMPIANTO ELETTRICO: L'IMPIANTO ELETTRICO È CONFORME ALLA NORMATIVA IN VIGORE ATTUALE.

STATO DI CONSERVAZIONE: DISCRETO

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: IL BENE FA PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA COSTRUITO CONFORMEMENTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 3249, RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PALMI IN DATA 04/04/1985 E SUCCESSIVA VARIANTE N° 3249 BIS, RILASCIATA IN DATA 16/02/1987.

VINCOLI: LA CTU REDATTA DAL DR. AGR. ANTONIO ZINNATO ALLEGATA AL FASCICOLO DI CAUSA RIPORTA QUANTO SEGUE:..... *"da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di palmi risulta che il fascicolo relativo alla suddetta pratica edilizia è stato sequestrato dall'autorità giudiziaria nell'ambito del procedimento penale n° 999/1996 e, per tale ragione, lo scrivente non può esprimersi circa la rispondenza del fabbricato agli elaborati allegati alla concessione edilizia. da ulteriori indagini effettuate è emerso che il tribunale di palmi ha emesso, in data 7/10 febbraio 2005, nell'ambito del suddetto giudizio, sentenza di primo grado n° 237/05. il giudizio di secondo grado è, al momento, pendente presso la corte d'appello di Reggio Calabria e per il prossimo 5 giugno 2007 è prevista la requisitoria del procuratore generale. si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'autorità amministrativa, che per le opere che eventualmente saranno riconosciute abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001 n° 380, modificato ed integrato dal d.lgs 301/01."*

STATO DELL' IMMOBILE: ABITATO PERIODICAMENTE

BENE 04

APPARTAMENTO POSTO AL 2° PIANO SITO IN PALMI ALLA VIA PROVINCIALE

N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 28 PARTICELLA 461 SUB 10, CONSISTENZA 7,5 VANI, CATEGORIA A/2, CLASSE 2, RENDITA € 464,81.

CONFINI: CON DITTA [REDACTED] E VANO SCALA.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: L'UNITÀ IMMOBILIARE È SITUATA LUNGO LA VIA PROVINCIALE DI PALMI - TONNARA DI PALMI.

IL BENE FA PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, A COMPLESSIVI CINQUE PIANI FUORI TERRA, UBICATO IN ZONA PANORAMICA, ALLA PERIFERIA NORD DEL CENTRO ABITATO, LUNGO LA STRADA PROVINCIALE CHE CONDUCE ALLA LOCALITÀ "TONNARA" DI PALMI. IL FABBRICATO È POSIZIONATO AD UNA QUOTA PIÙ ALTA RISPETTO A QUELLA DEL PIANO STRADALE E AD ESSO SI ACCEDE PER MEZZO DI UNA RAMPA ASFALTATA, COMUNE AD ALTRO FABBRICATO.

DESCRIZIONE DEL BENE: L'APPARTAMENTO, POSTO AL SECONDO PIANO (3 F.T.) DI CIRCA 180,00 MQ, È COMPOSTO DA INGRESSO-CORRIDOIO, 4 VANI, CUCINA, 2 BAGNI, RIPOSTIGLIO-LAVANDERIA, BALCONI E AMPIA VERANDA; NEL LATO NORD, IN CORRISPONDENZA DEL LOCALE ABITATIVO, VI È LA PRESENZA DI UN'ALTRA VERANDA SCOPERTA. QUEST'ULTIMA, INTERAMENTE CIRCONDATA DA MURI, È DI FORMA TRAPEZOIDALE, CONTORNATA DA AIUOLE E INTERAMENTE PIASTRELLATA CON LASTRE DI CEMENTO E CIOTTOLI. LO SVILUPPO COMPLESSIVO DELLE PERTINENZE SCOPERTE È DI MQ 75,00 CIRCA.

LA PAVIMENTAZIONE DEI VARI LOCALI È IN PIASTRELLE DI CERAMICA AD ECCEZIONE DEL SALONE IN CUI È REALIZZATA CON QUADRONI DI MARMO BIANCO ARABESCO; IN CUCINA VI È LA PRESENZA DI UN CAMINO.

GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO LACCATO BIANCO, QUELLI ESTERNI IN ALLUMINIO ANOTIZZATO DI COLORE SCURO ED IL PORTONE D'INGRESSO IN METALLO BLINDATO.

L'APPARTAMENTO È DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ALIMENTATO A METANO, VISTA LA PRESENZA DI UN A CALDAIA ESTERNA AUTONOMA; DI IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E DI ANTIFURTO.

IMPIANTO ELETTRICO: L'IMPIANTO ELETTRICO È CONFORME ALLA NORMATIVA ATTUALMENTE IN VIGORE.

STATO DI CONSERVAZIONE: BUONO

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: IL BENE FA PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA COSTRUITO CONFORMEMENTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 3249, RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PALMI IN DATA 04/04/1985, E SUCCESSIVA VARIANTE N° 3249 BIS, RILASCIATA IN DATA 16/02/1987.

VINCOLI: LA CTU REDATTA DAL DR. AGR. ANTONIO ZINNATO ALLEGATA AL FASCICOLO DI CAUSA RIPORTA QUANTO SEGUE:..... *"da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di palmi risulta che il fascicolo relativo alla suddetta pratica edilizia è stato sequestrato dall'autorità giudiziaria nell'ambito del*

procedimento penale n° 999/1996 e, per tale ragione, lo scrivente non può esprimersi circa la rispondenza del fabbricato agli elaborati allegati alla concessione edilizia. da ulteriori indagini effettuate è emerso che il tribunale di palmi ha emesso, in data 7/10 febbraio 2005, nell'ambito del suddetto giudizio, sentenza di primo grado n° 237/05. il giudizio di secondo grado è, al momento, pendente presso la corte d'appello di Reggio Calabria e per il prossimo 5 giugno 2007 è prevista la requisitoria del procuratore generale. si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'autorità amministrativa, che per le opere che eventualmente saranno riconosciute abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001 n° 380, modificato ed integrato dal d.lgs 301/01."

STATO DELL'IMMOBILE: ABITATO PERIODICAMENTE

BENE 05

TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' SANTA LUCIA, VIA SANTA MARIA LA PORTA

N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 21 PARTICELLA 285, MQ 2.843, QUALITA' OLIVETO, CLASSE 2, REDD. DOM. € 24,96 E REDD. AGR. € 22,76.

CONFINI: IL TERRENO NEL SUO INSIEME CONFINA CON LA PARTICELLA 246, CON LA STRADA VICINALE "FABBRICHE", CON LE PARTICELLE 27, 28 E CON LA STRADA VICINALE "ROSACCE".

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: : IL TERRENO IN OGGETTO E' SITUATO NEL COMUNE DI SEMINARA (RC) , STRADA VICINALE "FABBRICHE", IN LOCALITA' SANTA LUCIA ALLA VIA SANTA MARIA LA PORTA. IL BENE, QUALIFICATO COME OLIVETO, È UBICATO ALLA PERIFERIA NORD DEL CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI SEMINARA.

DESCRIZIONE DEL TERRENO: IL TERRENO, DI FORMA IRREGOLARE, LEGGERMENTE INCLINATO ED IN PARTE TERRAZZATO, E' INTERAMENTE RECINTATO CON PANNELLI PREFABBRICATI DI CALCESTRUZZO INTERVALLATI DA PILASTRI IN C.A.

AL SUO INTERNO VI SONO CIRCA 30 PIANTE, TRA ULIVI E ALBERI DA FRUTTO PIU' 2 ULIVI SECOLARI.

VI SONO MANUFATTI NON ANCORA CENSITI PRESSO IL N.C.E.U., TRA CUI UN CAPANNONE ADIBITO A FRANTOIO OLEARIO PER LA PRODUZIONE DI OLIO AD USO FAMILIARE, DELLE DIMENSIONI DI CIRCA 12,00 x 6,00 E UN MANUFATTO REALIZZATO IN MURATURA ADIBITO A DEPOSITO, DELLE DIMENSIONI DI CIRCA 7,00 x 4,00.

SI PRECISA CHE ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA 285 OGGETTO DI PIGNORAMENTO RICADE LA PARTICELLA 29 (FABBRICATO A DUE ELEVAZIONI F.T.), NON SOGGETTA A PIGNORAMENTO.

L'ACCESSO ALL'AREA AVVIENE MEDIANTE LA PRESENZA DI UN CANCELLO METALLICO ELETTRICO A DUE BATTENTI SITUATO LUNGO LA STRADA VICINALE "FABBRICHE".

STATO DI CONSERVAZIONE: DISCRETO

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: I BENI NON RISULTANO CENSITI PRESSO IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

VINCOLI URBANISTICI: SECONDO IL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI SEMINARA IL BENE RICADE IN ZONA H1, DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

ULTERIORI VINCOLI: LA PARTICELLA 285 DEL FOGLIO DI MAPPA 21 È' SOTTOPOSTA A "VINCOLO ARCHEOLOGICO".

BENE 06

TERRENI SITI IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA

N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 360, MQ 23.400, QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, REDD. DOM. € 3,63 E REDD. AGR. € 1,21.

N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 361, MQ 720, QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, REDD. DOM. € 0,11 E REDD. AGR. € 0,04.

N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 362, MQ 12.350, QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, REDD. DOM. € 1,91 E REDD. AGR. € 0,64.

N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 363, MQ 10.570, QUALITA' OLIVETO, CLASSE 1, REDD. DOM. € 122,83 E REDD. AGR. € 100,99.

N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 364, MQ 70, QUALITA' PASCOLO, CLASSE U, REDD. DOM. € 0,04 E REDD. AGR. € 0,02.

N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 36, MQ 32.950, QUALITA' OLIVETO, CLASSE 1, REDD. DOM. € 382,89 E REDD. AGR. € 314,82.

N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 38, MQ 3.260, QUALITA' INCOLTO STERILE .

CONFINI: IL TERRENO NEL SUO INSIEME CONFINA CON LE PARTICELLE 49, 47, 45, 44, 39, 359, CON LA STRADA VICINALE "FIGURELLA", CON IL FIUME "PETRACE" E CON IL TORRENTE "DUVERSO".

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: IL TERRENO IN OGGETTO E' SITO NEL COMUNE DI SEMINARA, LOCALITÀ "FIGURELLA" UBICATO A CIRCA SETTE CHILOMETRI DAL CENTRO ABITATO. RAGGIUNGIBILE SIA DALLA STRADA VICINALE FIGURELLA E SIA DAL TRANSITO INTERPONDERALE.

DESCRIZIONE DEI TERRENI: I TERRENI, NELL'INSIEME DI FORMA IRREGOLARE E CON GIACITURA PRESSOCHÉ PIANEGGIANTE, SONO PRIVI DI RECINZIONE AD ECCEZIONE DEL LATO SUD, DELIMITATO DA UNA RECINZIONE ALTA CIRCA DUE METRI FORMATA DA PALETTI IN C.A. E FILO DI FERRO SPINATO A PIU' ORDINI.

AD ESSI SI ACCEDE MEDIANTE LA STRADA VICINALE FIGURELLA, UNA STRADINA INTERPONDERALE COSTEGGIANTE IL FIUME.

L'ATTUALE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DELLE PARTICELLE E' LA SEGUENTE: TUTTE, AD ECCEZIONE DELLE PARTICELLE 36 E 363, SONO PRIVE DI COLTURE E RICOPERTE PREVALENTEMENTE DA CANNETI ED IN PARTE ADIBITE A CAVA A CIELO APERTO PER L'ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI (SABBIA E GHIAIA) DA UTILIZZARE NEL SETTORE

EDILIZIO E PER LA FABBRICAZIONE DI CONGLOMERATI BITUMINOSI PER LA COSTRUZIONE DI STRADE;

LA PARTICELLA 36 E' COLTIVATA AD ULIVI PIANTATI DA PIU' DI 10 ANNI, E' DOTATA DI UN IMPIANTO IRRIGUO A GOCCIA; LE ACQUE PER L'IRRIGAZIONE VENGONO PRELEVATE DA UN POZZO ARTESIANO DI CUI E' DOTATO IL FONDO;

SULLA PARTICELLA 363 VI SONO ALBERI DI ULIVI DI CIRCA 40 ANNI LASCIATI INCOLTI.

VINCOLI URBANISTICI: SECONDO IL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI SEMINARA IL BENE RICADE IN ZONA H1, DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

BENE 07

TERRENO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA

N.C.T. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLA 188, MQ 7.650, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, REDD. DOM. € 67,17 E REDD. AGR. € 61,24.

CONFINI: IL TERRENO, DI CUI AL PRESENTE LOTTO, CONFINA CON LE PARTICELLE 235, 187, CON IL TORRENTE "DUVERSO", CON LA PARTICELLA 191 E CON LA STRADA VICINALE "SERRO".

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: : IL TERRENO IN OGGETTO E' SITUATO NEL COMUNE DI SEMINARA (RC), IN LOCALITA' FIGURELLA. IL BENE, QUALIFICATO COME ULIVETO.

DESCRIZIONE DEL TERRENO: L'INTERO TERRENO E' CIRCOSCRITTO DA UNA RECINZIONE COMPOSTA DA UN MURETTO IN CALCESTRUZZO CON SOVRASTANTE RETE METALLICA DI ALTEZZA COMPLESSIVA DI MT 2. L'ACCESSO E' GARANTITO DALLA PRESENZA DI DUE CANCELLI CARRABILI E LA VIABILITA' INTERNA E' ASSICURATA DA UNA STRADA ASFALTATA CHE COLLEGA GLI STESSI.

AL SUO INTERNO VI SONO MACCHINARI PER LA LAVORAZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO CON RELATIVE STRUTTURE RILEVATE, QUALI: UN CAPANNONE PER IL RICOVERO DEI VEICOLI PESANTI, UNA CABINA ENEL , UN DEPOSITO, UNA MENSA, UN LOCALE PER IL GRUPPO ELETTROGENO, UN RICOVERO ATTREZZI, UN UFFICIO, UN DEPOSITO COMPRESSORE, UNA PESA ETC., ANCHE QUESTI NON CENSITI PRESSO IL N.C.E.U.

STATO DI CONSERVAZIONE: DISCRETO

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: I MANUFATTI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE NON RISULTANO CENSITI PRESSO IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

VINCOLI URBANISTICI: SECONDO IL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI SEMINARA IL BENE RICADE IN ZONA H1, DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

ULTERIORI VINCOLI: NESSUNO

BENE 08

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN SEMINARA VIA FORCELLA, 32 POSTA AL P.T.

N.C.E.U. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 20 PARTICELLA 387 SUB 1 , CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA € 192,12.

CONFINI: IL FABBRICATO CONFINA CON VIA FORCELLA, CON DITTA [REDACTED] EREDI

[REDACTED].
DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: : IL FABBRICATO IN OGGETTO E' SITUATO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI SEMINARA (RC) , NELLE VICINANZA VI E' LA PRESENZA DI UFFICI, BANCHE E SCUOLE.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO: L'APPARTAMENTO FA PARTE DI UN MAGGIOR FABBRICATO INDIPENDENTE, DI VECCHIA COSTRUZIONE, A DUE PIANI FUORI TERRA CON CORTILE DI PERTINENZA. E' COMPOSTO DA 4 AMBIENTI, PIU' CUCINA, BAGNO, CORRIDOIO E VANO SCALA. LA COSTRUZIONE HA STRUTTURE IN ELEVAZIONE DI PIETRAME, LATERIZI E MALTA BASTARDA; PAVIMENTI IN BATTUTO DI CEMENTO O DI MATTONELLINE DI CEMENTO; INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO DURO DI CASTAGNO, SOLAI IN LEGNO.

IMPIANTO ELETTRICO: L'IMPIANTO ELETTRICO NON E' CONFORME ALLA NORMATIVA ATTUALMENTE IN VIGORE.

STATO DI CONSERVAZIONE: PESSIMO; L'IMMOBILE PER LO STATO IN CUI VERSA NECESSITA DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE TOTALE E DI CONSOLIDAMENTO STATICO.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: IL BENE RISULTA REGOLARMENTE CENSITO PRESSO IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.

STATO DELL'IMMOBILE: DISABITATO E IN STATO DI ABBANDONO.

BENE 09

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN SEMINARA VIA FORCELLA, 32 E 43 POSTA AL P.1°

N.C.E.U. SEZ. SEMINARA - FOGLIO DI MAPPA 20 PARTICELLA 387 SUB 2 , CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 7 VANI, RENDITA € 224,14.

CONFINI: IL FABBRICATO CONFINA CON VIA FORCELLA, CON DITTA [REDACTED] EREDI [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: : IL FABBRICATO IN OGGETTO E' SITUATO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI SEMINARA (RC) , NELLE VICINANZE VI E' LA PRESENZA DI UFFICI, BANCHE E SCUOLE.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO: L'APPARTAMENTO FA PARTE DI UN MAGGIOR FABBRICATO INDIPENDENTE, DI VECCHIA COSTRUZIONE, A DUE PIANI FUORI TERRA CON ACCESSO MEDIANTE UNA SCALA CON GRADINI RIVESTITI IN MARMO E RINGHIERA IN FERRO. E' COMPOSTO DA 5 VANI, PIU' CUCINA E BAGNO. LA COSTRUZIONE HA STRUTTURE IN ELEVAZIONE DI PIETRAME, LATERIZI E MALTA BASTARDA; PAVIMENTI IN BATTUTO DI CEMENTO O DI MATTONELLINE DI CEMENTO; INFISSI INTERNI ED ESTERNI DI LEGNO DURO IN CASTAGNO; SOLAI IN LEGNO E COPERTURA COSTITUITA DA ORDITURA IN LEGNO E LASTRE DI LAMIERA ZINCATA E ONDULATA.

IMPIANTO ELETTRICO: L'IMPIANTO ELETTRICO NON E' CONFORME ALLA NORMATIVA ATTUALMENTE IN VIGORE.

STATO DI CONSERVAZIONE: PESSIMO; L'IMMOBILE PER LO STATO IN CUI VERSA NECESSITA DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE TOTALE E DI CONSOLIDAMENTO STATICO.

CONFORMITÀ' URBANISTICO-EDILIZIA: IL BENE RISULTA REGOLARMENTE CENSITO PRESSO IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.

STATO DELL' IMMOBILE: DISABITATO E IN STATO DI ABBANDONO.

VALORE COMMERCIALE DEI BENI

METODO DI STIMA: PROCEDIMENTO SINTETICO PER COMPARAZIONE.

FABBRICATI

Scopo della presente stima è quello di determinare il valore reale di mercato degli immobili sopracitati considerandoli per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tra le caratteristiche intrinseche di un'area, cioè tutte quelle condizioni interne, proprie dell'immobile oggetto di stima, vanno considerate:

- a) posizione ed orientamento del sito (esposizione, illuminazione ed aerazione);
- b) configurazione planimetrica, estensione del lotto e caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliari;
- c) eventuali servitù passive, esistenza o meno di vincoli di varia natura.

Tra le caratteristiche estrinseche di un'area, tutte quelle condizioni cioè esterne, estranee all'immobile oggetto di stima, vanno considerate:

- a) l'ubicazione;
- b) le condizioni climatiche, igieniche, la salubrità della zona in cui esso ricade;
- c) la destinazione urbanistica;
- d) l'urbanizzazione del lotto (servizi e infrastrutture);
- e) realtà economico-sociale della zona (densità e distribuzione della popolazione, pressione fiscale);
- f) situazione oggettiva del mercato immobiliare.

Le caratteristiche estrinseche non agiscono sul singolo immobile, ma esercitano il loro effetto sul valore di tutti gli immobili di una

determinata zona che presenti caratteristiche omogenee. Tutte queste condizioni, siano esse intrinseche o estrinseche, incidono sul loro valore, in quanto agiscono direttamente sul reddito o sulla potenziale collocazione sul mercato stesso.

Nel presente caso i limiti di approssimazione dei risultati estimativi, stima diretta e stima comparativa, sono quelli consentiti dalle variazioni proprie del mercato della località (caratteristiche dell'ambiente economico e sociale della zona considerata, sito dei cespiti e condizioni al contorno) che giustifica la preferenza degli investimenti immobiliari e della rilevazione dei dati su beni simili, per caratteristiche tipologiche, consistenza e zona, sulla base di precedenti impegni di vendita.

Trattasi di beni in libera contrattazione nello spazio e nel tempo, si ritiene più opportuno e adeguato procedere con il criterio di stima detto "a prezzo di mercato" o "valore di mercato" inteso come equivalenza tra un bene e una quantità di moneta in un libero mercato, in funzione della domanda e dell'offerta.

La scelta del criterio estimativo dipende dallo scopo della stima; parimenti la scelta del metodo dipende dal criterio adottato.

Nel presente caso, nel criterio di stima "a valore di mercato", si procederà col metodo sintetico detto anche "a valore capitale", poiché alla nozione di valore si giunge con indagini che prescindono dalla produttività economica (rendita) del bene da stimare, giacché il Perito, essendo al corrente dei prezzi di mercato, attraverso la natura, la qualità e la destinazione, l'appetibilità e la richiesta dei beni patrimoniali, può trovare il più adatto collocamento di essi nella scala dei prezzi sul mercato immobiliare della zona.

La stima pertanto, verrà ad essere sintetica "diretta", a prezzo medio unitario per unità di superficie (metro quadrato) desunto dalla media dei prezzi di mercato in libera contrattazione di compravendita, sulla base di contratti già stipulati, di indagini condotte presso le principali agenzie immobiliari e delle conoscenze personali del mercato per la zona in oggetto.

Sulla base del criterio e del metodo di stima prescelti e con riferimento alla natura, collocazione, consistenza civile, stato di conservazione dei cespiti e delle pertinenze comuni, indici di edificabilità, si assumerà

per il valore di stima l'unità di superficie al lordo dei muri, a cui va a sommarsi un'aliquota del 25% delle superfici esterne rappresentate dai balconi e verande. Le eventuali superfici dei vani cantina di pertinenza esclusiva vanno considerati per 1/2. Dal computo sono inclusi le quote dei posti macchina, lastrico solare, portici e spazi condominiali al piano terra.

Dalle considerazioni che precedono per individuare i più probabili valori di mercato dei beni, valutati come liberi, nella zona di Palmi e con stato di conservazione comune e in riferimento alle tabelle annuali di mercato riferiti all'anno in corso, i valori attribuibili ai beni in oggetto sono da individuarsi così:

-BENE 01: € 2.600,00 al mq per l'immobile posto al P.T. adibito a negozio sito in Palmi (RC) con accesso dal Corso Aldo Barbaro;

-BENE 02: € 2.100,00 al mq per l'immobile posto al P.1° e P.2° adibito a civile abitazione, sito in Palmi (RC) con accesso Piazza Lo Sardo;

-BENE 03: € 750,00 al mq per l'immobile posto al P.T. adibito a garage, sito in Palmi (RC) con accesso dalla Strada Provinciale;

-BENE 04: € 1.300,00 al mq per l'immobile al P.2 adibito a civile abitazione, sito in Palmi (RC) con accesso dalla Strada Provinciale;

-BENE 08: € 700,00 al mq per l'immobile posto al P.T. adibito a civile abitazione, sito in Seminara (RC) con accesso dalla Via Forcella;

-BENE 09: € 700,00 al mq per l'immobile posto al P.1. adibito a civile abitazione, sito in Seminara (RC) con accesso dalla Via Forcella;

Nella stima si terrà conto dei "coefficienti di riduzione" relativi alla vetustà dell'immobile, al livello di ubicazione ed alla regolarità edilizia.

Per cui i coefficienti da applicare saranno di seguito riportati:

BENE 01 (NEGOZIO AL P.T.) = COEFFICIENTE CORRETTIVO = 0.98

BENE 02 (APPARTAMENTO P.1° E P.2°) = COEFFICIENTE CORRETTIVO = 0.98

BENE 04 (APPARTAMENTO P.2°) = COEFFICIENTE CORRETTIVO = 0.96

BENE 08 (APPARTAMENTO P.T) = COEFFICIENTE CORRETTIVO = 0.50

BENE 09 (APPARTAMENTO P.1°) = COEFFICIENTE CORRETTIVO = 0.50

BENE 01 - N.C.E.U. - PALMI - foglio di mappa 41 part. 779 sub 4

NEGOZIO SITO IN PALMI, CORSO TENENTE ALDO BARBARO 54

(Quota Pignorata 1/1 DI PROPRIETA')

SUPERFICIE COMMERCIALE PT: mq 153,00

VALORE COMMERCIALE : (mq 153,00 x € 2.600,00 x 0.98) = € 397.800,00

VALORE COMMERC. QUOTA 1/1= € 397.800,00

BENE 02 - N.C.E.U. - PALMI - foglio di mappa 41 part. 779 sub 5

APPARTAMENTI COMUNICANTI TRA LORO POSTI AL PRIMO 1° PIANO E 2° MANSARDATO SITI
IN PALMI, P.ZZA LO SARDO 52

(Quota Pignorata 1/1 DI PROPRIETA')

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO P1: mq 170,00

SUPERFICIE BANCONI P1: mq 4,32 /4 = 1,08

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO P2: mq 153,00

VALORE COMMERCIALE : (mq 324,08 x € 2.100,00 x 0.98) = € 680.568,00

VALORE COMMERC. QUOTA 1/1= € 680.568,00

BENE 03 - N.C.E.U. - PALMI - foglio di mappa 28 part. 461 sub 6

GARAGE SITO IN PALMI, IN VIA PROVINCIALE

(Quota Pignorata 1/1 DI PROPRIETA')

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 18,00

VALORE COMMERCIALE : (mq 18,00 x € 750,00) = € 13.500,00

VALORE COMMERC. QUOTA 1/1= € 13.500,00

BENE 04 - N.C.E.U. - PALMI - foglio di mappa 28 part. 461 sub 10

APPARTAMENTO POSTO AL 2° PIANO E SITO IN PALMI, IN VIA PROVINCIALE

(Quota Pignorata 1/1 DI PROPRIETA')

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO: mq 180,00

SUPERFICIE COMMERCIALE BALCONI: mq 70,00/4 = mq 17,50

VALORE COMMERCIALE : (mq 197,50 x € 1.300,00 x 0.96) = € 246.480,00

VALORE COMMERC. QUOTA 1/1= € 246.480,00

BENE 08 - N.C.E.U. - PALMI - foglio di mappa 20 part. 387 sub 1

IMMOBILE ADIBITO AD APPARTAMENTO SITO IN SEMINARA, IN VIA FORCELLA

(Quota Pignorata 1/2 DI PROPRIETA')

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO P.T.: mq 127,00

SUPERFICIE CORTILE P.T.: mq 17,50/4 = mq 4,40

VALORE COMMERCIALE : (mq 131,40 x € 700,00 x 0.50) = € 45.990,00

VALORE COMMERC. QUOTA 1/2= € 22.995,00

BENE 09 - N.C.E.U. - PALMI - foglio di mappa 20 part. 387 sub 2

IMMOBILE ADIBITO AD APPARTAMENTO POSTO AL 1°PIANO E SITO IN SEMINARA, IN VIA FORCELLA

(Quota Pignorata 1/2 DI PROPRIETA')

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO: mq 127,00

VALORE COMMERCIALE : (mq 127,00 x € 700,00 x 0.50) = € 44.450,00

VALORE COMMERC.QUOTA 1/2= € 22.225,00

METODO DI STIMA: CRITERIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE + VALORE DELL'AREA.

FRANTOIO ED OPIFICIO

L'approccio di valutazione generalmente utilizzato per la determinazione del più probabile valore di tali immobili è quello a costo di costruzione e dell'area in cui insiste lo stesso capannone, in quanto spesso l'assenza di mercato generalmente attivo non permette la formazione di un significativo campione di riferimento di valori e diritti; qualora questo fosse disponibile si potranno utilizzare anche il criterio di stima per comparazione dei prezzi di vendita ed il criterio di stima per capitalizzazione diretta del reddito.

Nel nostro caso, per determinare il valore, non avendo possibilità di riferimenti comparativi né produttività dell'azienda, si è scelto di seguire la strada del costo di costruzione tenendo in considerazione l'area su cui insistono i capannoni e le altre caratteristiche della zona quali:

1. Ubicazione;
2. presenza di infrastrutture;
3. vicinanza ai centri abitati;
4. adeguatezza delle aree e spazi propri dell'attività;
5. dotazione di impianti tecnici, etc.

In considerazione di tali coefficienti che precedono, sia intrinseci che estrinseci, per valutare il capannone sito nella zona di Seminara, il valore di costruzione attribuibile al bene in oggetto è da individuarsi così:

-BENE 05: FRANTOIO CON TERRENO CIRCOSTANTE SITO IN SEMINARA LOCALITA' SANTA LUCIA, VIA SANTA MARIA LA PORTA:

€ 450,00 al mq per la tettoia compreso il terreno sottostante;

€ 400,00 al mq capannone adibito a frantoio oleario per produzione ad uso familiare.

€ 300,00 al mq piccolo deposito.

€ 10,00 al mq terreno circostante qualità uliveto.

-BENE 07: OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA:

€ 450,00 al mq per le tettoie compreso i terreni sottostanti;

€ 400,00 al mq capannone adibito a depositi veicoli.

€ 350,00 al mq per locale adibito a mensa.

€ 300,00 al mq per i locali depositi adibiti a: cabine enel ,gruppo elettrogeno, ricovero attrezzi, ufficio, deposito compressore, etc.

Nella stima dei BENE 05 E 07 si terrà conto di un "coefficiente di riduzione" relativo alla spese di sanabilità del bene pari a : 0,90

- Si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 13 L. 47/85 in riferimento agli immobili censiti presso il N.C.E.U. dalla scrivente.

Va rilevato a riguardo che lo spirito della norma dettata dall'art. 17 ultimo comma della citata legge è proprio quello di evitare la paralisi delle procedure esecutive immobiliari, per cui è da ritenere (v. ASSINI-LUCCHESI: Attività Urbanistico-Edilizia, Ed. CEDAM-1987) che, anche nell'ipotesi di insussistenza dei presupposti per la richiesta di sanatoria ex art. 13 L. 47/85, non operi l'irrogazione delle sanzioni amministrative ipotizzate dall'art. 7 stessa legge in riferimento ad opere edilizie rivenienti da procedure esecutive immobiliari. In quest'ultimo caso, poi, benché sussista il dubbio se l'eventuale aggiudicatario possa a sua volta, con atto tra vivi, trasferire il bene, stante la mancanza di domanda di condono proposta nei termini temporali prescritti, è comunque data facoltà all'aggiudicatario medesimo, ai sensi dell'art. 40, comma 6, legge n. 47/85 come modificato dall'art. 7 D.L. n. 2/1988, di presentare

domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

BENE 05 - N.C.E.U. - SEMINARA - foglio di mappa 21 part. 324, 325 E 326
(EX PART. 285)

FRANTOIO CON TERRENO CIRCOSTANTE SITO IN SEMINARA LOCALITA' SANTA LUCIA, VIA SANTA MARIA LA PORTA

(Quota Pignorata 1/2 DI PROPRIETA')

Part. 324 - TERRENO CIRCOSTANTE: QUALITÀ : ULIVETO

V.M. = € 10,00/mq

V.A. = € 2,61/mq

V.A.M. = € 6,30/mq

VALORE TERRENO: (€ 6.30 x mq 2.515) = € 15.844,50

Part. 325 - FRANTOIO E TETTOIA

SUPERFICIE COMMERCIALE FRANTOIO: mq 67

SUPERFICIE COMMERCIALE TETTOIA: mq 240

VALORE FRANTOIO: (mq 240,00 x € 400,00 x 0.90) = € 86.400,00

VALORE TETTOIA: (mq 67,00 x € 450,00 x 0.90) = € 27.135,00

Part. 326 - PICCOLO DEPOSITO

SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITO: mq 24

VALORE DEPOSITO: (mq 24,00 x € 300,00 x 0.90) = € 6.480,00

VALORE COMPLESSIVO TOTALE: (€ 86.400,00 + 27.135,00 + 6.480,00 + 15.844,50) =
€ 135.859,50

QUOTA 1/2 DI PROPRIETÀ: (€ 135.859,50/2) = € 67.929,75

BENE 07 - N.C.E.U. - SEMINARA - foglio di mappa 6 part. 430, 431 E 432
(EX PART. 188)

OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA

(Quota Pignorata 1/1 DI PROPRIETA')

Part. 430 - CAPANNONE RICOVERO VEICOLI

SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE: mq 256,80

VALORE CAPANNONE: (mq 256,80 x € 400,00 x 0.90) = € 92.448,00

Part. 431 - TERRENO CIRCOSTANTE: QUALITÀ : ULIVETO

V.M. = € 8,00/mq

V.A. = € 2,61/mq

V.A.M. = € 5,30/mq

VALORE TERRENO: (€ 5.30 x mq 5.121) = € 27.141,30

Part. 432 - TETTOIE, DEPOSITI, LOCALI PER IL GRUPPO ELETTROGENO, LE CABINE ENEL, LA MENSA, L'UFFICIO IL LOCALE TECNICO, CORTE CIRCOSTANTE

SUPERFICIE COMMERCIALE TETTOIE: mq 155

SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITI: mq 25

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE GRUPPO ELETTROGENO: mq 50

SUPERFICIE COMMERCIALE MENSA: mq 31,50

SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICIO: mq 30,90

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE CABINA ENEL: mq 32,30

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE TECNICO: mq 15,30

SUPERFICIE CORTE DI PERTINENZA: mq 1.931,70

VALORE TETTOIE: (mq 155,00 x € 450,00 x 0.90) = € 62.775,00

VALORE DEPOSITI: (mq 25,30 x € 300,00 x 0.90) = € 6.831,00

VALORE LOCALE GRUP. ELETTR.: (mq 50,00 x € 300,00 x 0.90) = € 13.500,00

VALORE MENSA: (mq 31,50 x € 350,00 x 0.90) = € 9.922,50

VALORE UFFICIO: (mq 30,90 x € 300,00 x 0.90) = € 8.343,00

VALORE LOCALE CABINA ENEL: (mq 32,30 x € 300,00 x 0.90) = € 8.721,00

VALORE LOCALE TECNICO: (mq 15,30 x € 300,00 x 0.90) = € 4.131,00

VALORE CORTE DI PERTINENZA: (mq 1.931,70 x € 10,00) = € 19.317,00

VALORE COMPLESSIVO TOTALE : (€ 92.448,00 + € 62.775,00 + € 6.831,00 + € 13.500,00 + € 9.922,50 + € 8.343,00 + € 8.721,00 + € 4.131,00 + € 19.317,00) = € 253.129,80

QUOTA 1/1 DI PROPRIETÀ = € 253.129,80

METODO DI STIMA: PROCEDIMENTO SINTETICO PER COMPARAZIONE.

TERRENI

Per la valutazione dei terreni si è tenuto conto della loro destinazione urbanistica specificata come "E ZONA AGRICOLA", della loro ubicazione, del sistema infrastrutturale circostante, della dimensione, della forma, della giacitura, dello stato attuale, la presenza di un impianto di

irrigazione ed elettrico e di tutte le altre caratteristiche che influiscono sul valore degli stessi;

Aspetto fondamentale è la destinazione urbanistica prevista dal PRG del Comune di Seminara e l' eventuale presenza di vincoli inibitori di varia natura.

In particolare per questi terreni a destinazione agricola siti in Seminara, si è riscontrato dalle ricerche effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari e dai valori degli accertamenti effettuati dall'agenzia delle entrate che i più probabili valori di mercato oscillano tra:

- Part. 360,361,362,364 e 38: un valore medio di mercato pari a € 3,00.
- Part. 36 e 363: un valore medio di mercato pari a € 10,00.

Dalle considerazioni che precedono, per individuare i più probabili valori commerciali dei beni si è proceduto ad effettuare il V.A.M. dato dalla media tra il valore di mercato ed il valore agricolo fornito dall'Osservatorio Immobiliare per Regioni Agrarie N°8 anno di riferimento 2008 derivante dalla commissione provinciale espropri nella zona di Seminara.

BENE 06 - TERRENI IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA

(Quota Pignorata 1/1 DI PROPRIETA')

- N.C.T. - SEMINARA - foglio 6 particella 360

TERRENO INCOLTO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA

SUPERFICIE : 23.400 mq

QUALITÀ : INCOLTO PRODUTTIVO

V.M. = € 3,00/mq

V.A. = € 0,135/mq

V.A.M.= € 1,57/mq

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1: (€ 1,57 x mq 23.400) = € 36.738,00

- N.C.T. - SEMINARA - foglio 6 particella 361

TERRENO INCOLTO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA

SUPERFICIE : 720 mq

QUALITÀ : INCOLTO PRODUTTIVO

V.M. = € 3,00/mq

V.A. = € 0,135/mq

V.A.M.= € 1,57/mq

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1: (€ 1,57 x mq 720) = € 1.130,40

• N.C.T. - SEMINARA - foglio 6 particella 362
TERRENO INCOLTO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
SUPERFICIE : 12.350 mq
QUALITÀ : INCOLTO PRODUTTIVO
V.M. = € 3,00/mq
V.A. = € 0,135/mq
V.A.M. = € 1,57/mq
VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1: (€ 1,57 x mq 12.350) = € 19.389,50

• N.C.T. - SEMINARA - foglio 6 particella 363
TERRENO INCOLTO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
SUPERFICIE : 10.570 mq
QUALITÀ : ULIVETO
V.M. = € 8,00 mq
V.A. = € 2,61 mq
V.A.M. = € 5,30 mq
VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1: (€ 5,30 x mq 10.570) = € 56.021,00

• N.C.T. - SEMINARA - foglio 6 particella 364
TERRENO INCOLTO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
SUPERFICIE : 70 mq
QUALITÀ : PASCOLO
V.M. = € 5,00/mq
V.A. = € 0,135/mq
V.A.M. = € 2,57/mq
VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1: (€ 2,57 x mq 70) = € 144,90

• N.C.T. - SEMINARA - foglio 6 particella 36
TERRENO INCOLTO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
SUPERFICIE : 32.950 mq
QUALITÀ : ULIVETO
V.M. = € 8,00/mq
V.A. = € 2,61/mq
V.A.M. = € 5,30/mq
VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1: (€ 5,30 x mq 32.950) = € 174.635,00

• N.C.T. - SEMINARA - foglio 6 particella 38
TERRENO INCOLTO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA
SUPERFICIE : 3.260 mq

QUALITÀ : INCOLTO STERILE

V.M. = € 2,00/mq

V.A. = € 0,135/mq

V.A.M. = € 1,07/mq

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1: (€ 1,07 x mq 3.260) = € 3.488,20

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEI TERRENI € 291.582,00

ELENCO SINTETI DEI VALORI COMMERCIALI DEI BENI

BENE 01	FOGLIO 41 PART. 779 SUB 4	QUOTA 1/1 = 397.800,00
BENE 02	FOGLIO 41 PART. 779 SUB 5	QUOTA 1/1 = 680.568,00
BENE 03	FOGLIO 28 PART. 461 SUB 6	QUOTA 1/1 = 13.500,00
BENE 04	FOGLIO 28 PART. 461 SUB 10	QUOTA 1/1 = 246.480,00
BENE 05	FOGLIO 21 PART. 324, 325, 326	QUOTA 1/2 = 67.929,75
BENE 06	FOGLIO 21 PART. 360, 361, 362, 363, 364, 36, 38	QUOTA 1/1 = 291.582,00
BENE 07	FOGLIO 6 PART. 430, 431, 432	QUOTA 1/1 = 253.129,80
BENE 08	FOGLIO 20 PART. 387 SUB 1	QUOTA 1/2 = 22.995,00
BENE 09	FOGLIO 20 PART. 387 SUB 2	QUOTA 1/2 = 22.225,00

LOTTO DI VENDITA 01

N.C.E.U. - SEZ. PALMI (RC) - FOGLIO 41 PARTICELLA 779 SUB 4

NEGOZIO POSTO AL P.T. DI MAGGIOR FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI PALMI (RC), CON ACCESSO DAL CORSO BARBARO, 54

SUPERFICIE COMMERCIALE : MQ 153,00

CONSISTENZA: MQ 94,00

CATEGORIA: C/1

CLASSE : 3

RENDITA: € 712,64

CONFINI: PIAZZA LO SARDO, CORSO TENENTE ALDO BARBARO, VICOLO COMUNALE, PART. 780.

RIFINITURE: IL NEGOZIO POSTO AL P.T., FA PARTE DI MAGGIOR FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE MANSARDA, SI AFFACCIA PER TRE LATI SU VIE PUBBLICHE MENTRE IL QUARTO LATO E' COSTRUITO IN ADERENZA AD ALTRO FABBRICATO. LA COSTRUZIONE REALIZZATA DOPO IL TERREMOTO DEL 1908 E' STATA SOTTOPOSTA NEL TEMPO AD INTERVENTI STRUTTURALI, CONSERVATIVI E MANUTENTORI.

IL NEGOZIO CON FORMA DI POLIGONO IRREGOLARE COPRE UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 153,00, COMPOSTO DA UN AMPIO LOCALE, ANTIBAGNO, N° 2 BAGNI CON INGRESSO AUTONOMO DALLA VIA CORSO BARBARO, 54. LA SUA ALTEZZA DAL PIANO DI CALPESTIO AL SOFFITTO E' DI MT 4,00.

I PAVIMENTI SONO IN PARQUET LAMINATO DI COLORE CHIARO NELLA PARTE DEL LOCALE COMMERCIALE ED IN CERAMICA NELLA ZONA DEI SERVIZI IGENICI. LE PARETI SONO INTONACATE DI COLORE BIANCO E GLI INFISSI ESTERNI SONO IN METALLO E VETRI. LE FINESTRE SONO PROTETTE DA GRATE DI FERRO PIATTO MENTRE LE PORTE DA SERRANDA METALLICA;

ABUSIVISMO: NESSUNO

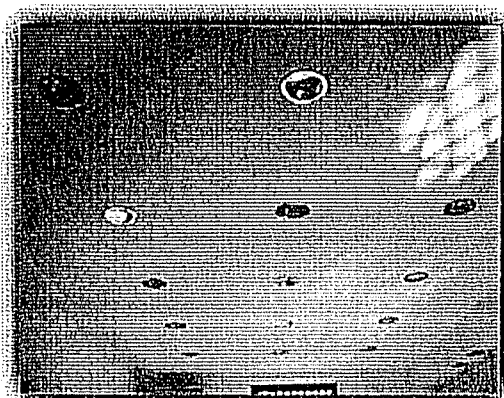
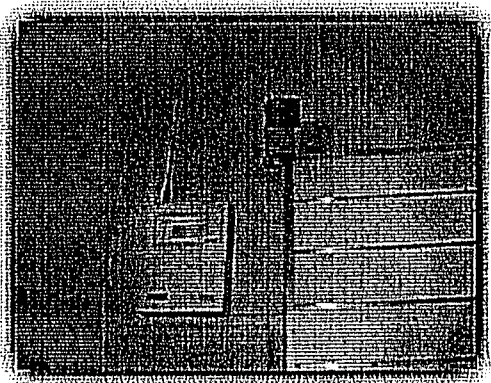
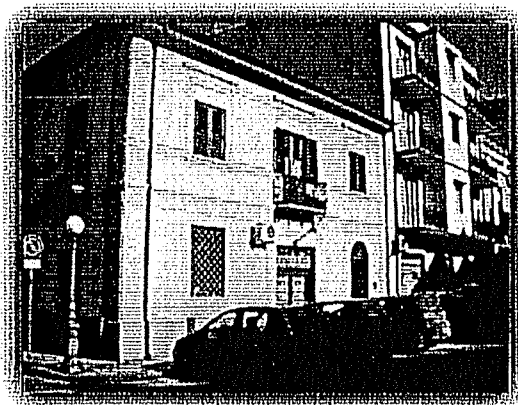
IMPIANTI: L'IMPIANTO ELETTRICO E' CONFORME ALLA NORMATIVA ATTUALMENTE IN VIGORE. VI E' INOLTRE LA PRESENZA DI IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE.

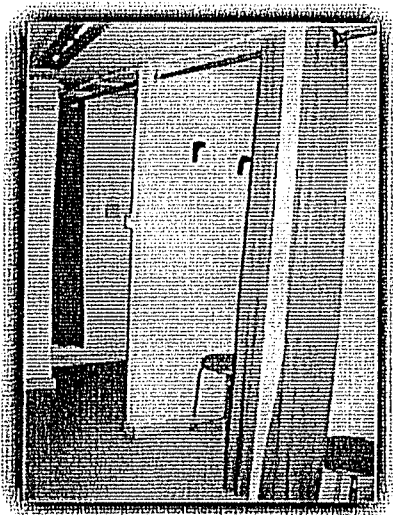
STATO DI CONSERVAZIONE: BUONO

VINCOLI: IL BENE RISULTA AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO REGISTRATO IN PALMI IL 11/02/2005 AL N° 288 PER LA DURATA DI SEI ANNI E CON TERMINE GIORNO 31/01/2011.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: L'UNITÀ IMMOBILIARE È UBICATA NEL CENTRO STORICO DI PALMI, ALL'INCROCIO TRA PIAZZA LO SARDO E CORSO TENENTE ALDO BARBARO, A MENO DI CENTO METRI DI DISTANZA DALLA PIAZZA CENTRALE DENOMINATA PRIMO MAGGIO. LA ZONA IN CUI ESSA RICADE, PARTICOLARMENTE RICHIESTA DAL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE, SI È CARATTERIZZATA NEGLI ULTIMI ANNI PER UNA DOMANDA CRESCENTE DI UNITÀ IMMOBILIARI SIA A DESTINAZIONE COMMERCIALE E SIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ': € 397.800,00





LOTTO DI VENDITA 02

N.C.E.U. - SEZ. PALMI (RC) - FOGLIO 41 PARTICELLA 779 SUB 5

APPARTAMENTI COMUNICANTI FRA LORO COMPOSTI DA P.1° E P.2° MANSARDATO
FACENTE PARTE DI UN MAGGIOR FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI PALMI (RC), CON
ACCESSO DALLA PIAZZA LO SARDO

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO P1: mq 170,00

SUPERFICIE BANCONI P1: mq 4,32

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO P2: mq 153,00

CATEGORIA: A/3

CLASSE : 3

CONSISTENZA: 11 VANI

RENDITA: € 624,91

CONFINI: PIAZZA LO SARDO, CORSO TENETE ALDO BARBARO, VICOLO COMUNALE, PARTICELLA 780.

RIEFINITURE: L'APPARTAMENTO POSTO AL 1° PIANO, CON ACCESSO MEDIANTE SCALA INTERNA AL 2° PIANO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DI UN MAGGIOR FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE MANSARDA, SI AFFACCIA PER TRE LATI SU VIE PUBBLICHE MENTRE IL QUARTO LATO E' COSTRUITO IN ADERENZA AD ALTRO FABBRICATO. LA COSTRUZIONE REALIZZATA DOPO IL TERREMOTO DEL 1908 E' STATA SOTTOPOSTA NEL TEMPO AD INTERVENTI STRUTTURALI, CONSERVATIVI E MANUTENTORI.

PIANO PRIMO: LA SUA FORMA DI POLIGONO IRREGOLARE COPRE UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 170,00, COMPOSTO DA UNA SCALA DI ACCESSO CHE PORTA AD UN GRANDE DISIMPEGNO CHE ACCOGLIE TUTTE LE STANZE DELL'ABITAZIONE, CUCINA-PRANZO, SALONE, 2 CAMERE E 2 BAGNI.

I PAVIMENTI SONO IN COTTO NELLA ZONA GIORNO, IN GRANITO NELL'INGRESSO, IN SOGGIORNO E NELE CAMERE DA LETTO; IN CERAMICA DI COLORE CHIARO NELLA ZONA DEI SERVIZI IGENICI. LA MURATURA ESTERNA E' DI 60 CM ED INTERNAMENTE AD ESSA SONO

STATE REALIZZATE OPERE DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE CON LA QUALI UNA NUOVA PILASTRATURA IN C.A., AL FINE DI MIGLIORARE LA STABILITA' STRUTTURALE DELL'EDIFICIO.

GLI INFISSI ESTERNI, COMPLETI DI PERSIANE, SONO IN LEGNO (CASTAGNO FRANCESE), LA TIPOLOGIA DI VETRO DEGLI STESSI, E' SEMPLICE. GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO BUGNATO (MOGANO).

VI E' INOLTRE NEGLI AFFACCI PRINCIPALI LA PRESENZA DI N° 4 BALCONCINI REALIZZATI A MENSOLA RICOPERTI DI LASTRE DI MARMO E RINGHIERE IN FERRO BATTUTO LAVORATO, CHE CARATTERIZZANO LO STILE CLASSICO DELL'EDIFICIO.

IMPIANTO ELETTRICO P1: L'IMPIANTO ELETTRICO E' CONFORME ALLA NORMATIVA IN VIGORE ATTUALE. VI E' INOLTRE LA PRESENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON PANNELLI RADIANTI SERVITI DA UNA CALDAIA A METANO.

PIANO SECONDO: IL PIANO IN QUESTIONE È MANSARDATO ABITABILE CON LA SUA ALTEZZA MEDIA DI MT 2.30, AD ESSO SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA INTERNA CHE SI DIPARTE DALLA ZONA CUCINA PRANZO DEL PIANO PRIMO; E' COMPOSTA DA UN CORRIDOIO AD "ELLE", DAL QUALE SI ACCEDE ALLA ZONA CUCINA, ALLA ZONA NOTTE COMPOSTA DA 4 CAMERE E AD UN BAGNO.

NON POSSIEDE AFFACCI E TUTTE LE APERTURE SONO PRATICATE NEL TETTO PER DARE LUCE AI VARI LOCALI ABITATIVI, HANNO SERRAMENTI DI LEGNO DENOMINATI "PITSH PINE" RIVESTITI IN RAME E VETRI; ESTERNAMENTE SONO MUNITE DI TEPPARELLE IN ALLUMINIO PREVERNICIATO E DI UN MECCANISMO CHE CONSENTE, IN CASO DI PIOGGIA, DI ATTIVARNE LA CHIUSURA AUTOMATICA. IL TETTO È CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI TRAVI IN LEGNO RESTAURATE E MANTENUTE NEGLI ANNI; NELL'INTERASSE DELLO STESSO VI E' LA PRESENZA DI PERLINE; GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO MOGANO, LA PAVIMENTAZIONE IN COTTO, AD ECCEZIONE DEL BAGNO IN CUI VI SONO PIASTRELLE DI CERAMICA.

L'INTERO PIANO RISULTA RISTRUTTURATO E SONO STATE REALIZZATE OPERE DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE CON LA REALIZZAZIONE DI NUOVA PILASTRATURA IN C.A., AL FINE DI MIGLIORARE LA MESSA IN SICUREZZA DELLO STESSO EDIFICIO.

IMPIANTO ELETTRICO P2: L'IMPIANTO ELETTRICO E' CONFORME ALLA NORMATIVA IN VIGORE ATTUALE. VI E' INOLTRE LA PRESENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON PANNELLI RADIANTI SERVITE DA UNA CALDAIA CON COMBUSTIBILE A GAS INDIPENDENTE.

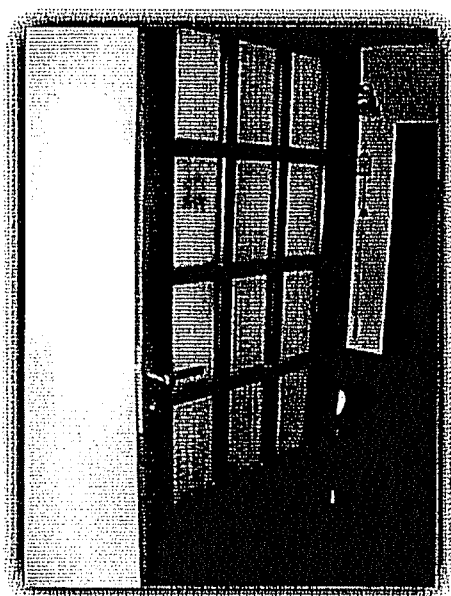
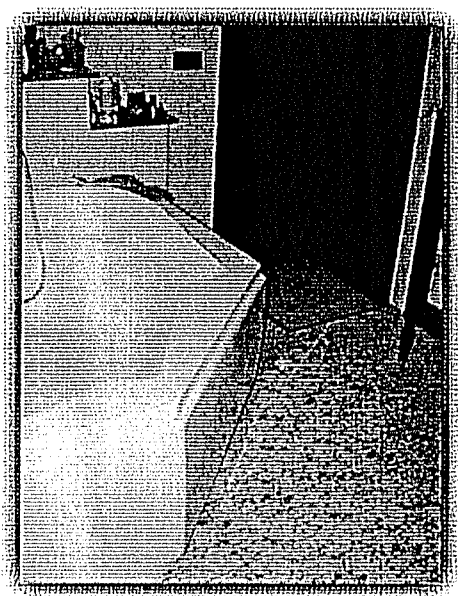
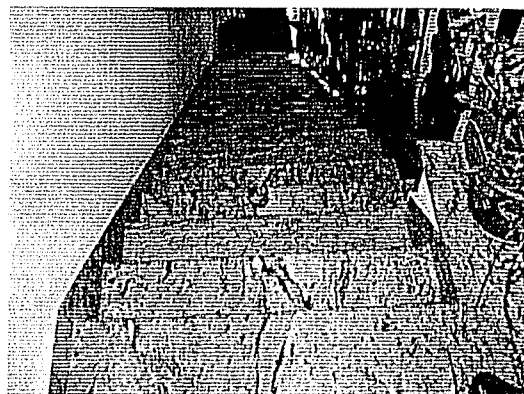
STATO DI CONSERVAZIONE: OTTIMO

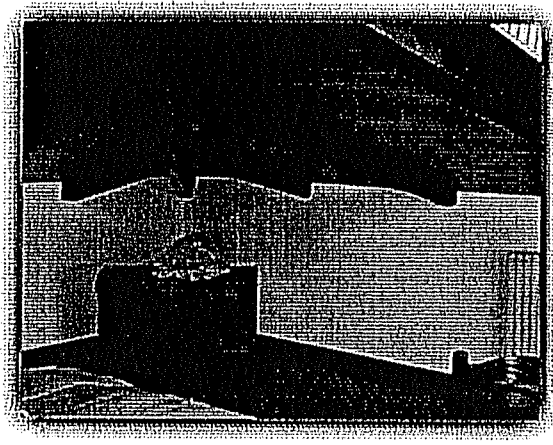
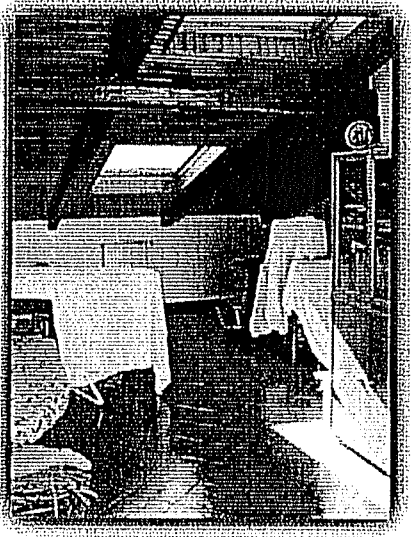
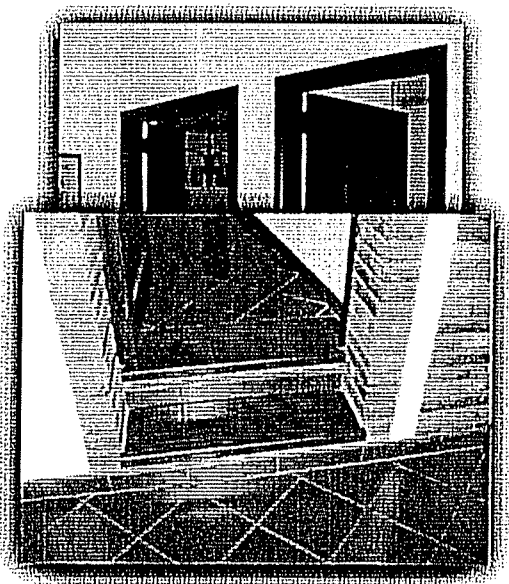
STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO DAGLI STESSI DEBITORI ESECUTATI

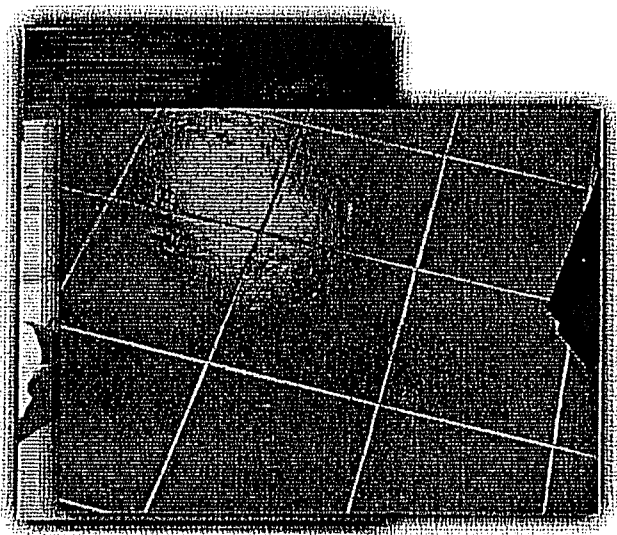
VICOLI: NESSUNO

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: L'UNITÀ IMMOBILIARE È UBICATA NEL CENTRO STORICO DI PALMI, ALL'INCROCIO TRA PIAZZA LO SARDO E CORSO TENENTE ALDO BARBARO, A MENO DI CENTO METRI DI DISTANZA DALLA PIAZZA CENTRALE DENOMINATA PRIMO MAGGIO. LA ZONA IN CUI ESSA RICADE, PARTICOLARMENTE RICHIESTA DAL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE, SI È CARATTERIZZATA NEGLI ULTIMI ANNI PER UNA DOMANDA CRESCENTE DI UNITÀ IMMOBILIARI SIA A DESTINAZIONE COMMERCIALE E SIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ: € 680.568,00







LOTTO DI VENDITA 03

N.C.E.U. - SEZ. PALMI (RC) - FOGLIO 28 PARTICELLA 461 SUB 6

GARAGE SITO IN PALMI ALLA VIA PROVINCIALE E POSTO AL PIANO TERRA

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 18,00

CATEGORIA: C/6

CLASSE : 2

RENDITA: € 39,97

CONFINI: GARAGE ALTRI CONDOMINI, RAMPA COMUNALE, CORTILE CONDOMINIALE TERRAPIENO.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: IL LOCALE GARAGE, CON UN'ALTEZZA INTERNA UTILE DI 2,40 METRI, COME GIÀ RIFERITO, PRESENTA L'ACCESSO PROTETTO DA UNA PORTA BASCULANTE DI LAMIERA VERNICIATA. L'INTERO VANO E' PIASTRELLATO CON PIASTRELLE IN COTTO. VI E' LA PRESENZA DI UN IMPIANTO IDRICO.

IMPIANTO ELETTRICO: L'IMPIANTO ELETTRICO E' CONFORME ALLA NORMATIVA IN VIGORE ATTUALE.

STATO DI CONSERVAZIONE: DISCRETE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: IL BENE FA PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA COSTRUITO CONFORMEMENTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 3249, RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PALMI IN DATA 04/04/1985 E SUCCESSIVA VARIANTE N° 3249 BIS, RILASCIATA IN DATA 16/02/1987.

VINCOLI: LA CTU REDATTA DAL DR. AGR. ANTONIO ZINNATO ALLEGATA AL FASCICOLO DI CAUSA RIPORTA QUANTO SEGUE:..... *"da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di palmi risulta che il fascicolo relativo alla suddetta pratica edilizia è stato sequestrato dall'autorità giudiziaria nell'ambito del procedimento penale n° 999/1996 e, per tale ragione, lo scrivente non può*

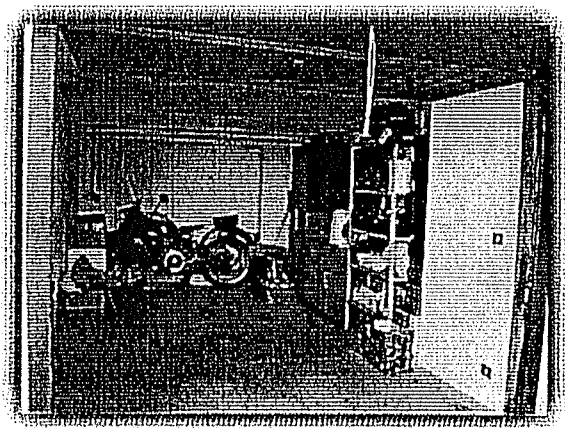
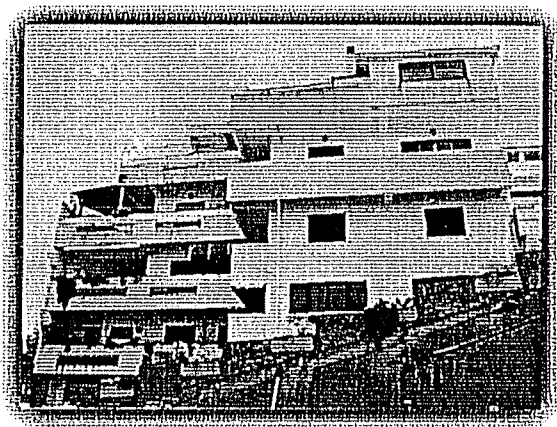
esprimersi circa la rispondenza del fabbricato agli elaborati allegati alla concessione edilizia. da ulteriori indagini effettuate è emerso che il tribunale di palmi ha emesso, in data 7/10 febbraio 2005, nell'ambito del suddetto giudizio, sentenza di primo grado n° 237/05. il giudizio di secondo grado è, al momento, pendente presso la corte d'appello di Reggio Calabria e per il prossimo 5 giugno 2007 è prevista la requisitoria del procuratore generale. si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'autorità amministrativa, che per le opere che eventualmente saranno riconosciute abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001 n° 380, modificato ed integrato dal d.lgs 301/01."

STATO DELL'IMMOBILE: ABITATO PERIODICAMENTE

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: L'UNITÀ IMMOBILIARE È SITUATA LUNGO LA VIA PROVINCIALE DI PALMI - TONNARA DI PALMI.

IL BENE FA PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, A COMPLESSIVI CINQUE PIANI FUORI TERRA, UBICATO IN ZONA PANORAMICA, ALLA PERIFERIA NORD DEL CENTRO ABITATO, LUNGO LA STRADA PROVINCIALE CHE CONDUCE ALLA LOCALITÀ "TONNARA" DI PALMI. IL FABBRICATO È POSIZIONATO AD UNA QUOTA PIÙ ALTA RISPETTO A QUELLA DEL PIANO STRADALE E AD ESSO SI ACCEDE PER MEZZO DI UNA RAMPA ASFALTATA, COMUNE AD ALTRO FABBRICATO.

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ': € 13.500,00



LOTTO DI VENDITA 04

N.C.E.U. - SEZ. PALMI(RC) - FOGLIO 28 PARTICELLA 461 SUB 10

APPARTAMENTO POSTO AL 2° PIANO SITO IN PALMI ALLA VIA PROVINCIALE

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO: mq 180,00

SUPERFICIE COMMERCIALE BALCONI E VERANDA: mq 70,00

CATEGORIA: A/2

CLASSE : 2

RENDITA: € 464,81

CONFINI: CON DITTA [REDACTED] DITTA [REDACTED] VANO SCALA.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: L'APPARTAMENTO, POSTO AL SECONDO PIANO (3 F.T.) DI CIRCA 180,00 MQ, E' COMPOSTO DA INGRESSO-CORRIDOIO, 4 VANI, CUCINA, 2 BAGNI, RIPOSTIGLIO-LAVANDERIA, BALCONI E AMPIA VERANDA; NEL LATO NORD, IN CORRISPONDENZA DEL LOCALE ABITATIVO, VI E' LA PRESENZA DI UN'ALTRA VERANDA SCOPERTA. QUEST'ULTIMA, INTERAMENTE CIRCONDATA DA MURI E DI FORMA TRAPEZOIDALE, E' CONTORNATA DA AIUOLE, INTERAMENTE PIASTRELLATA CON LASTRE DI CEMENTO E CIOTTOLI. LO SVILUPPO COMPLESSIVO DELLE PERTINENZE SCOPERTE E' DI MQ 75,00 CIRCA. LA PAVIMENTAZIONE DEI VARI LOCALI E' IN PIASTRELLE DI CERAMICA AD ECCEZIONE DEL SALONE IN CUI LA PAVIMENTAZIONE E' REALIZZATA CON QUADRONI DI MARMO BIANCO ARABESCO; IN CUCINA VI E' LA PRESENZA DI UN CAMINO.

GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO LACCATO BIANCO, QUELLI ESTERNI IN ALLUMINIO ANOTIZZATO DI COLORE SCURO ED IL PORTONE D'INGRESSO IN METALLO BLINDATO.

L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ALIMENTATO A METANO, VISTA LA PRESENZA DI UN A CALDAIA ESTERNA AUTONOMA; DI IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E DI ANTIFURTO.

IMPIANTO ELETTRICO: L'IMPIANTO ELETTRICO E' CONFORME ALLA NORMATIVA ATTUALMENTE IN VIGORE.

STATO DI CONSERVAZIONE: BUONO

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: IL BENE FA PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA COSTRUITO CONFORMEMENTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 3249, RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PALMI IN DATA 04/04/1985, E SUCCESSIVA VARIANTE N° 3249 BIS, RILASCIATA IN DATA 16/02/1987.

VINCOLI: LA CTU REDATTA DAL DR. AGR. ANTONIO ZINNATO ALLEGATA AL FASCICOLO DI CAUSA RIPORTA QUANTO SEGUE:..... *"da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di palmi risulta che il fascicolo relativo alla suddetta pratica edilizia è stato sequestrato dall'autorità giudiziaria nell'ambito del procedimento penale n° 999/1996 e, per tale ragione, lo scrivente non può esprimersi circa la rispondenza del fabbricato agli elaborati allegati alla concessione edilizia. da ulteriori indagini effettuate è emerso che il tribunale di palmi ha emesso, in data 7/10 febbraio 2005, nell'ambito del suddetto giudizio, sentenza di primo grado n° 237/05. il giudizio di secondo grado è, al momento, pendente presso la corte d'appello di Reggio Calabria e per il prossimo*

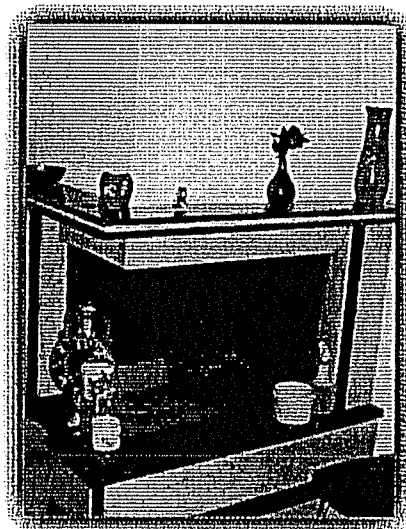
5 giugno 2007 è prevista la requisitoria del procuratore generale. si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'autorità amministrativa, che per le opere che eventualmente saranno riconosciute abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001 n° 380, modificato ed integrato dal d.lgs 301/01."

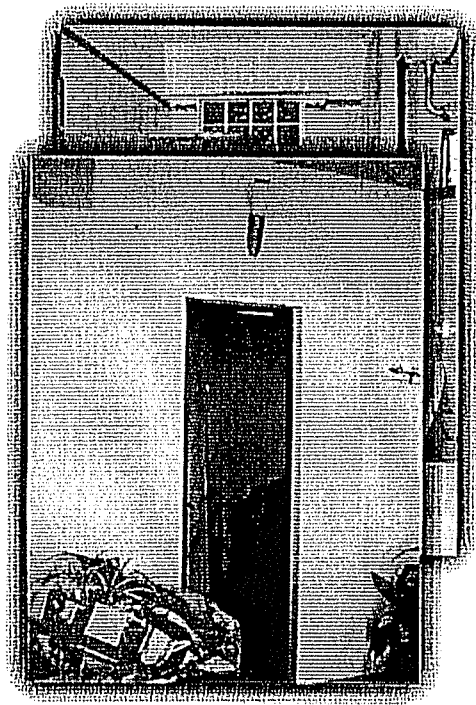
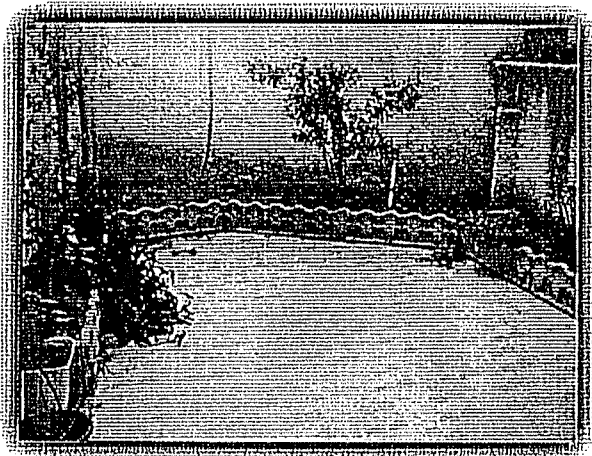
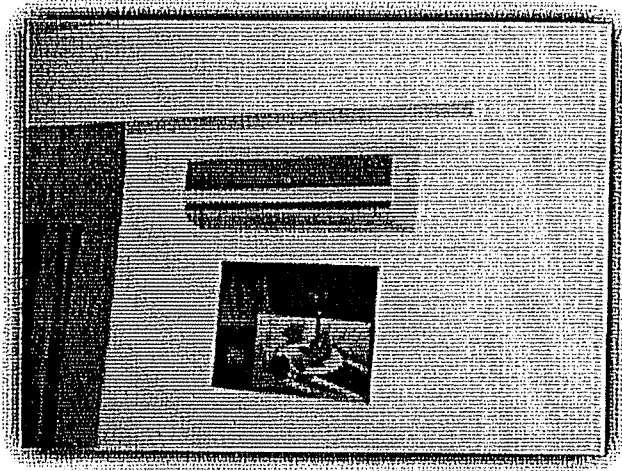
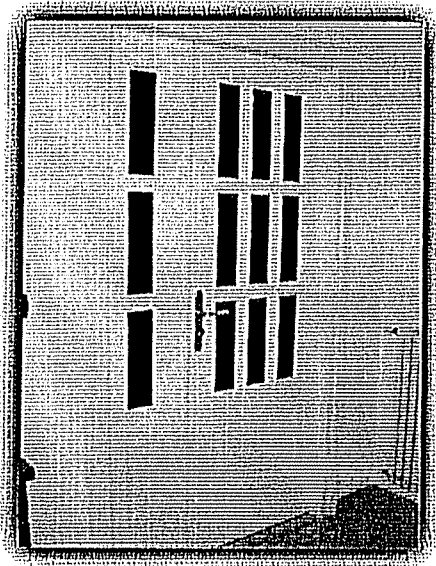
STATO DELL'IMMOBILE: ABITATO PERIODICAMENTE

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: L'UNITÀ IMMOBILIARE È SITUATA LUNGO LA VIA PROVINCIALE DI PALMI - TONNARA DI PALMI.

IL BENE FA PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, A COMPLESSIVI CINQUE PIANI FUORI TERRA, UBICATO IN ZONA PANORAMICA, ALLA PERIFERIA NORD DEL CENTRO ABITATO, LUNGO LA STRADA PROVINCIALE CHE CONDUCE ALLA LOCALITÀ "TONNARA" DI PALMI. IL FABBRICATO È POSIZIONATO AD UNA QUOTA PIÙ ALTA RISPETTO A QUELLA DEL PIANO STRADALE E AD ESSO SI ACCEDE PER MEZZO DI UNA RAMPA ASFALTATA, COMUNE AD ALTRO FABBRICATO.

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ': € 246.480,00





LOTTO DI VENDITA 05

N.C.E.U. - SEZ. SEMINARA(RC) - FOGLIO 21 PARTICELLE 324, 325 E 326 (EX PARTICELLA 285)

FRANTOIO CON TERRENO CIRCOSTANTE SITO IN SEMINARA LOCALITA' SANTA LUCIA, VIA SANTA MARIA LA PORTA

SUPERFICIE COMMERCIALE FRANTOIO E TETTOIA: mq 304

SUPERFICIE DEPOSITO: mq 24

SUPERFICIE TERRENO CIRCOSTANTE: mq 2.515

PARTICELLA 324: N.C.T. - SUPERFICIE MQ 2.515, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, REDD. DOM. € 22,08 E REDD. AGR. € 20,13

PARTICELLA 325: N.C.E.U. - CATEGORIA C/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 300 MQ, RENDITA € 247,90

PARTICELLA 326: N.C.E.U. - CATEGORIA C/2, CLASSE 4, CONSIST. 21 MQ, RENDITA € 29,28

CONFINI: IL TERRENO NEL SUO INSIEME CONFINA CON LA PARTICELLA 246, CON LA STRADA VICINALE "FABBRICHE", CON LE PARTICELLE 27, 28 E CON LA STRADA VICINALE "ROSACCE".

DESCRIZIONE DEL LOTTO: IL TERRENO, DI FORMA IRREGOLARE E LEGGERMENTE INCLINATO ED IN PARTE TERRAZZATO, E' INTERAMENTE RECINTATO CON PANNELLI PREFABBRICATI DI CALCESTRUZZO INTERVALLATI DA PILASTRI IN C.A.

AL SUO INTERNO VI SONO CIRCA 30 PIANTE, TRA ULIVI E ALBERI DA FRUTTO PIU' 2 ULIVI SECOLARI E DEGLI EDIFICI CENSITI PRESSO IL N.C.E.U., TRA CUI UN CAPANNONE ADIBITO A FRANTOIO OLEARIO PER LA PRODUZIONE DI OLIO AD USO FAMILIARE, DELLE DIMENSIONI DI CIRCA 12,00 x 6,00 E UN MANUFATTO REALIZZATO IN MURATURA ADIBITO A DEPOSITO, DELLE DIMENSIONI DI CIRCA 7,00 x 4,00 REALIZZATO IN MURATURA.

L'ACCESSO ALL'AREA AVVIENE MEDIANTE LA PRESENZA DI UN CANCELLO METALLICO ELETTRICO A DUE BATTENTI SITUATO LUNGO LA STRADA VICINALE "FABBRICHE".

STATO DI CONSERVAZIONE: DISCRETO

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: I BENI RISULTANO CENSITI PRESSO IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.

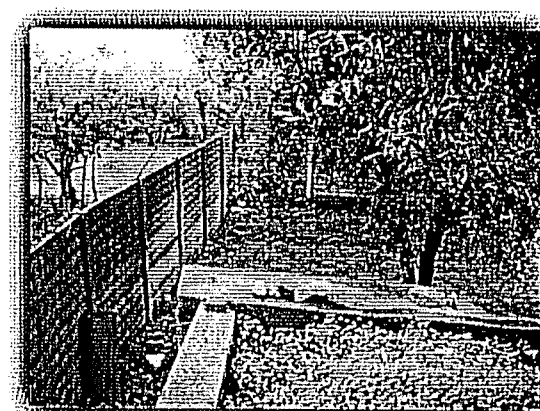
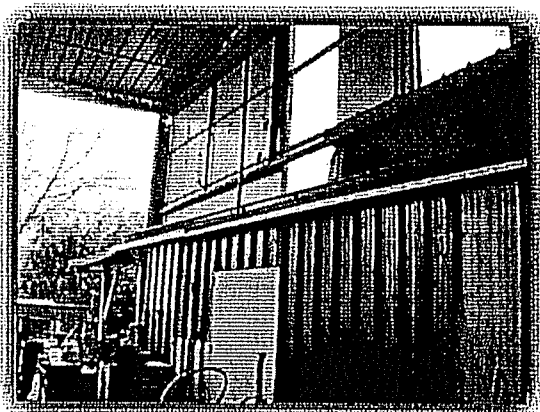
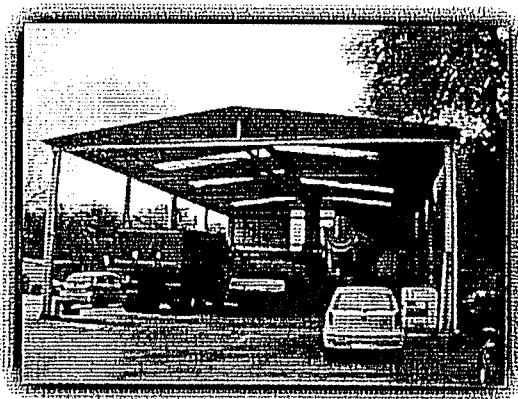
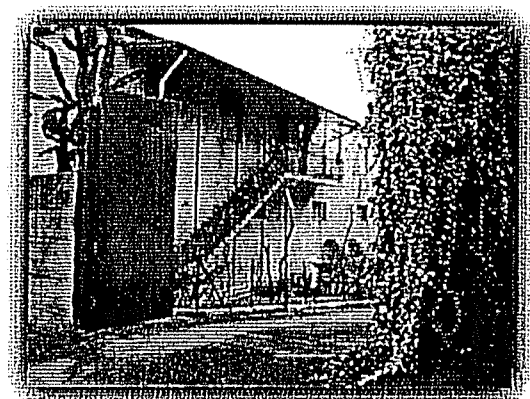
ABUSIVISMO: IL BENE E' ABUSIVO IN QUANTO NON ESISTE ALCUNA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA. AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 6, LEGGE N. 47/85 COME MODIFICATO DALL'ART. 7 D.L. N. 2/1988. L'AGGIUDICATARIO PUO' PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA ENTRO 120 GIORNI DALL'ATTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE.

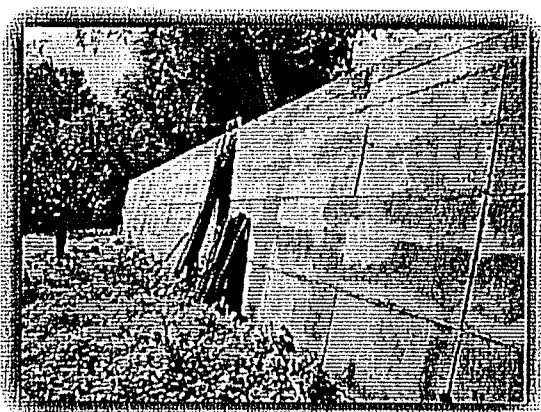
VINCOLI URBANISTICI: SECONDO IL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI SEMINARA IL BENE RICADE IN ZONA H1, DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

ULTERIORI VINCOLI: LE PARTICELLE 324, 325, 326 (EX 285) SONO SOTTOPOSTE A "VINCOLO ARCHEOLOGICO".

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: IL TERRENO IN OGGETTO E' SITUATO NEL COMUNE DI SEMINARA (RC) , STRADA VICINALE "FABBRICHE", IN LOCALITA' SANTA LUCIA ALLA VIA SANTA MARIA LA PORTA. IL BENE, QUALIFICATO COME ULIVETO, È UBICATO ALLA PERIFERIA NORD DEL CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI SEMINARA.

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/2 DI PIENA PROPRIETA' : € 67.929,75





LOTTO DI VENDITA 06

N.C.T. - SEZ. SEMINARA (RC)

FOGLIO 21 PARTICELLE 360, 361, 362, 363, 364, 36 E 38

TERRENI SITI IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA

SUPERFICIE COMPLESSIVA: mq 83.320

PARTICELLA 360: MQ 23.400, QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, REDDITO DOMINICALE € 3,63 E REDDITO AGRARIO € 1,21.

PARTICELLA 361: MQ 720, QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, REDDITO DOMINIVALE € 0,11 E REDDITO AGRARIO € 0,04.

PARTICELLA 362: MQ 12.350, QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, REDDITO DOMINICALE € 1,91 E REDDITO AGRARIO € 0,64.

PARTICELLA 363: MQ 10.570, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 1, REDDITO DOMINICALE € 122,83 E REDDITO AGRARIO € 100,99.

PARTICELLA 364: MQ 70, QUALITA' PASCOLO, CLASSE U, REDD. DOM. € 0,04 E REDD. AGR. € 0,02.

PARTICELLA 36: MQ 32.950, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 1, REDDITO DOMINICALE € 382,89 E REDDITO AGRARIO € 314,82.

PARTICELLA 38: MQ 3.260, QUALITA' INCOLTO STERILE .

CONFINI: IL TERRENO NEL SUO INSIEME CONFINA CON LE PARTICELLE 49, 47, 45, 44, 39, 359, CON LA STRADA VICINALE "FIGURELLA", CON IL FIUME "PETRACE" E CON IL TORRENTE "DUVERSO".

DESCRIZIONE DEL LOTTO: I TERRENI, NELL'INSIEME DI FORMA IRREGOLARE E CON GIACITURA PRESSOCHÉ PIANEGGIANTE, SONO PRIVI DI RECINZIONE AD ECCEZIONE DEL LATO SUD, DELIMITATO DA UNA RECINZIONE ALTA CIRCA DUE METRI FORMATA DA PALETTI IN C.A. E FILO DI FERRO SPINATO A PIU' ORDINI.

AD ESSI SI ACCEDE MEDIANTE LA STRADA VICINALE FIGURELLA, UNA STRADINA INTERPODERALE COSTEGGIANTE IL FIUME.

L'ATTUALE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DELLE PARTICELLE E' LA SEGUENTE: TUTTE, AD ECCEZIONE DELLE PARTICELLE 36 E 363, SONO PRIVE DI COLTURE E RICOPERTE PREVALENTEMENTE DA CANNETI ED IN PARTE ADIBITE A CAVA A CIELO APERTO PER L'ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI (SABBIA E GHIAIA) DA UTILIZZARE NEL SETTORE EDILIZIO E PER LA FABBRICAZIONE DI CONGLOMERATI BITUMINOSI PER LA COSTRUZIONE DI STRADE;

LA PARTICELLA 36 E' COLTIVATA AD ULIVI PIANTATI DA PIU' DI 10 ANNI, E' DOTATA DI UN IMPIANTO IRRIGUO A GOCCIA; LE ACQUE PER L'IRRIGAZIONE VENGONO PRELEVATE DA UN POZZO ARTESIANO DI CUI E' DOTATO IL FONDO;

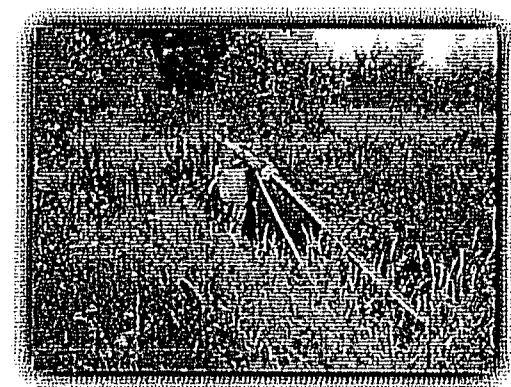
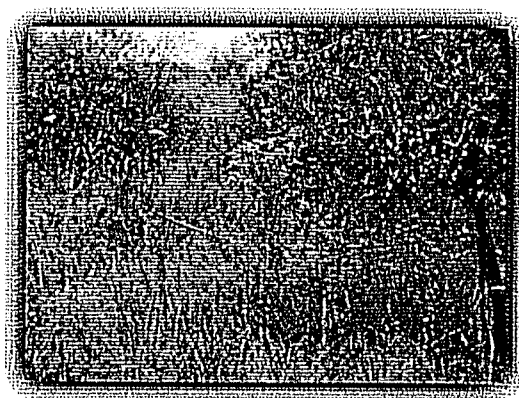
SULLA PARTICELLA 363 VI SONO ALBERI DI ULIVI DI CIRCA 40 ANNI LASCIATI INCOLTI.

STATO DI CONSERVAZIONE: IN STATO DI ABBANDONO

VINCOLI URBANISTICI: SECONDO IL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI SEMINARA IL BENE RICADE IN ZONA H1, DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: IL TERRENO IN OGGETTO E' SITO NEL COMUNE DI SEMINARA, LOCALITÀ "FIGURELLA" UBICATO A CIRCA SETTE CHILOMETRI DAL CENTRO ABITATO. RAGGIUNGIBILE SIA DALLA STRADA VICINALE FIGURELLA E SIA DAL TRANSITO INTERPONDERALE.

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ': € 291.582,00



LOTTO DI VENDITA 07

N.C.E.U. - SEZ. SEMINARA(RC) - FOGLIO 6 PARTICELLE 430, 431 E 432 (EX PARTICELLA 188)

OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE DI CONGLOMERATO BITUMINOSO SITO IN SEMINARA LOCALITA' FIGURELLA

PARTICELLA 430: CATEGORIA D/1, RENDITA € 8.780,00

SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE: mq 256,80

PARTICELLA 431: SUPERFICIE MQ 5.121, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, REDDITI DOMINICALE € 44,96 E REDDITO AGRARIO € 40,99

PARTICELLA 432: SUPERFICIE MQ 2.272, CATEGORIA D/1, RENDITA € 14.960,00

COSI' SUDDIVISI:

SUPERFICIE COMMERCIALE TETTOIE: mq 155,00

SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITI: mq 25,30

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE GRUPPO ELETTROGENO: mq 50,00

SUPERFICIE COMMERCIALE MENSA: mq 31,50

SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICIO: mq 30,90

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE CABINA ENEL: mq 32,30

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE TECNICO: mq 15,30

CORTE DI PERTINENZA: mq 1.931,70

CONFINI: IL TERRENO, DI CUI AL PRESENTE LOTTO, CONFINA CON LE PARTICELLE 235, 187, CON IL TORRENTE "DUVERSO", CON LA PARTICELLA 191 E CON LA STRADA VICINALE "SERRO".

DESCRIZIONE DEL LOTTO: L'INTERO TERRENO E' CIRCOSCRITTO DA UNA RECINZIONE COMPOSTA DA UN MURETTO IN CALCESTRUZZO CON SOVRASTANTE RETE METALLICA DI ALTEZZA COMPLESSIVA DI MT 2. L'ACCESSO E' GARANTITO DALLA PRESENZA DI DUE CANCELLI CARRABILI E LA VIABILITA' INTERNA E' ASSICURATA DA UNA STRADA ASFALTATA CHE COLLEGA GLI STESSI.

AL SUO INTERNO VI SONO MACCHINARI PER LA LAVORAZIONE DEL CATRAME CON RELATIVE STRUTTURE RILEVATE, QUALI: UN CAPANNONE PER IL RICOVERO DEI VEICOLI PESANTI, UNA CABINA ENEL, UN DEPOSITO, UNA MENSA, UN LOCALE PER IL GRUPPO ELETTROGENO, UN RICOVERO ATTREZZI, UN UFFICIO, UN DEPOSITO COMPRESSORE, UNA PESA ETC., CENSITI PRESSO IL N.C.E.U.

STATO DI CONSERVAZIONE: DISCRETO

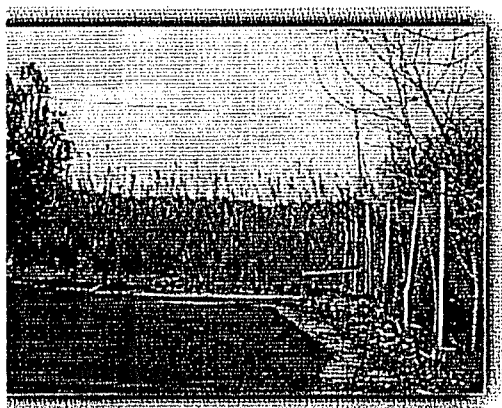
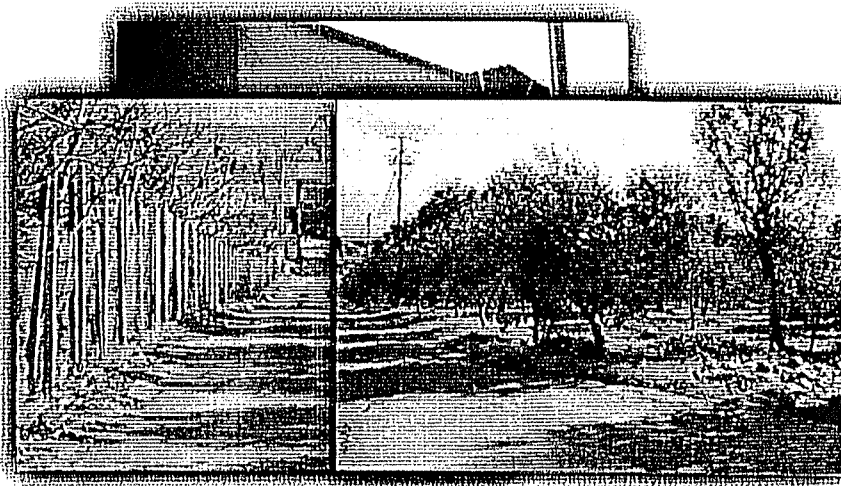
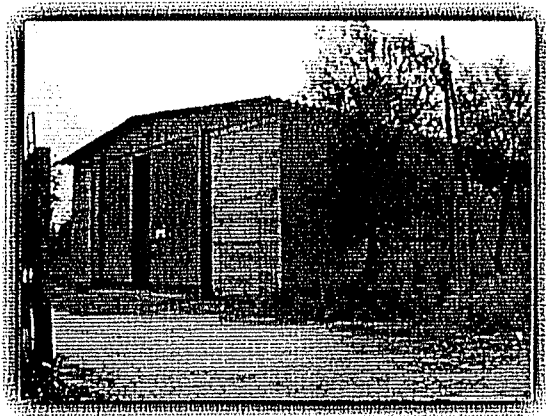
CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: I MANUFATTI PRESENTI ALL'INTERNO RISULTANO CENSITI PRESSO IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.

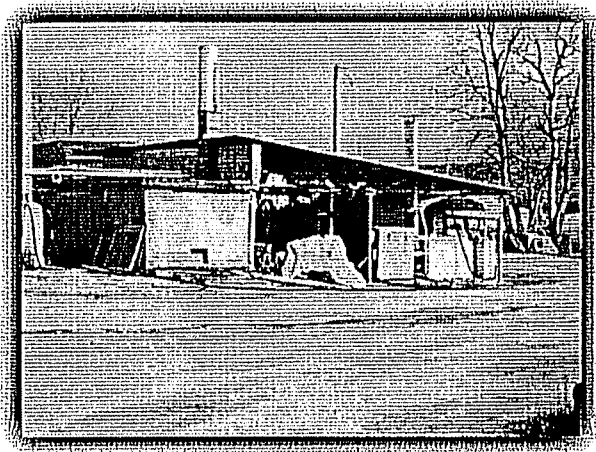
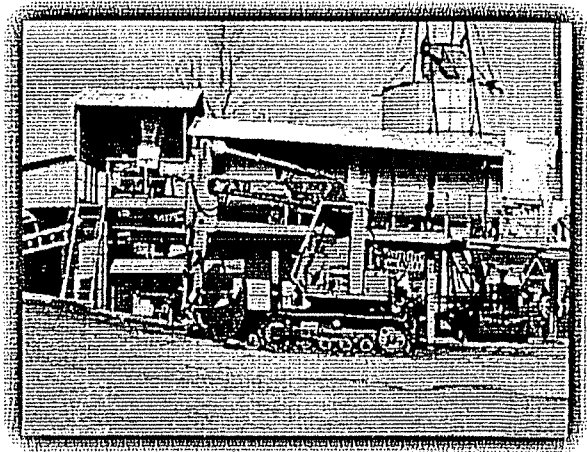
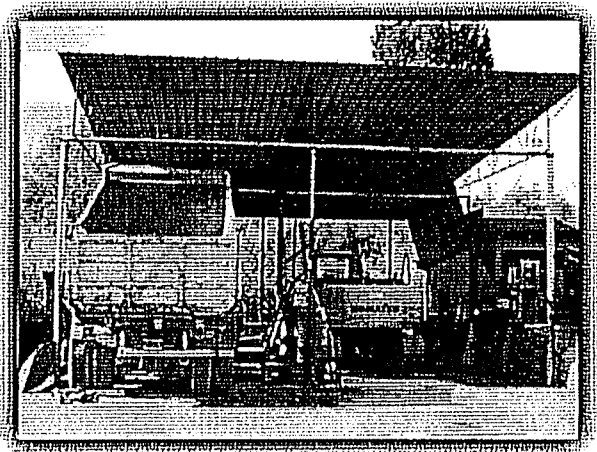
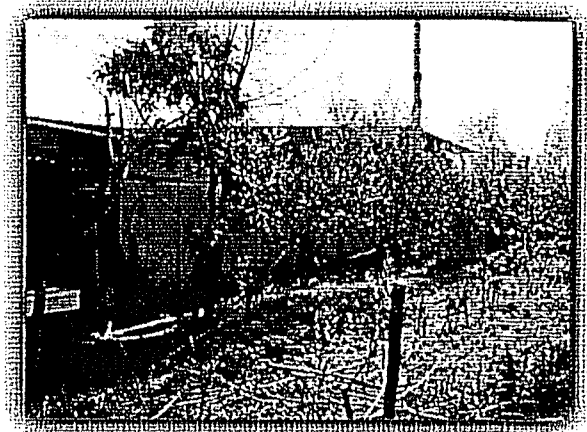
ABUSIVISMO: IL BENE E' ABUSIVO IN QUANTO PRIVA DI CONCESSIONE EDILIZIA. AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 6, LEGGE N. 47/85 COME MODIFICATO DALL'ART. 7 D.L. N. 2/1988, L'AGGIUDICATARIO PUO' PRESENTARE DOMANDA DI SANATORIA ENTRO 120 GIORNI DALL'ATTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE.

VINCOLI URBANISTICI: SECONDO IL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI SEMINARA IL BENE
RICADE IN ZONA H1, DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: IL TERRENO IN OGGETTO E' SITUATO NEL COMUNE DI
SEMINARA (RC), IN LOCALITA' FIGURELLA. IL BENE, QUALIFICATO COME ULIVETO.

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA': € 253.129,80





LOTTO DI VENDITA 08

N.C.E.U. - SEZ. SEMINARA (RC) - FOGLIO 20 PARTICELLA 387 SUB 1
APPARTAMENTO POSTO AL P.T. DI UN MAGGIOR FABBRICATO SITO IN
SEMINARA VIA FORCELLA, 32

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO: mq 127

SUPERFICIE CORTILE P.T.: mq 17,50

CATEGORIA: A/4

CLASSE : 3

VANI: 6

RENDITA: € 191,12

CONFINI: IL FABBRICATO CONFINA CON VIA FORCELLA, CON [REDACTED] EREDI [REDACTED]

RIFINITURE: L'APPARTAMENTO FA PARTE DI UN MAGGIOR FABBRICATO INDIPENDENTE, DI VECCHIA COSTRUZIONE, A DUE PIANI FUORI TERRA CON CORILE DI PERTINENZA. E' COMPOSTO DA 4 AMBIENTI, PIU' CUCINA, BAGNO, CORRIDOIO E VANO SCALA. LA COSTRUZIONE HA STRUTTURE IN ELEVAZIONE DI PIETRAME, LATERIZI E MALTA BASTARDA; PAVIMENTI IN BATTUTO DI CEMENTO O DI MATTONELLINE DI CEMENTO; INFISSI INTERNI ED ESTERNI DI LEGNO DURO IN CASTAGNO; SOLAI IN LEGNO.

IMPIANTO ELETTRICO: L'IMPIANTO ELETTRICO NON E' CONFORME ALLA NORMATIVA ATTUALMENTE IN VIGORE.

ANNO DI COSTRUZIONE: REALIZZATO PRIMA DEL 1942, PERIODO ANTECEDENTE L'ENTRATA IN VIGORE DELLE LEGGI URBANISTICHE.

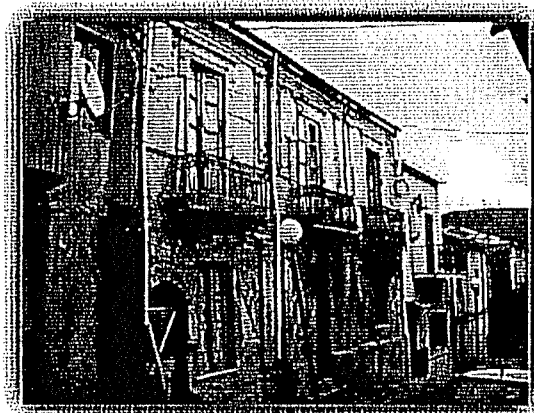
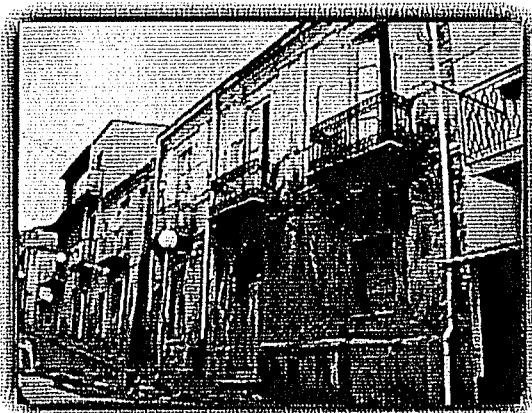
STATO DI CONSERVAZIONE: PESSIMO; L'IMMOBILE PER LO STATO IN CUI VERSA NECESSITA DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE TOTALE E DI CONSOLIDAMENTO STATICO.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: IL BENE RISULTA REGOLARMENTE CENSITO PRESSO IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.

STATO DELL'IMMOBILE: DISABITATO E IN STATO DI ABBANDONO

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: IL FABBRICATO IN OGGETTO E' SITUATO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI SEMINARA (RC) , NELLE VICINANZA VI E' LA PRESENZA DI UFFICI, BANCHE E SCUOLE.

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/2 DI PIENA PROPRIETA': € 22.995,00



LOTT

O DI

VENDITA 09

N.C.E.U. - SEZ. SEMINARA(RC) - FOGLIO 20 PARTICELLA 387 SUB 2

APPARTAMENTO POSTO AL P.1° SITO IN SEMINARA VIA FORCELLA, N° 32 E N° 43

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO: mq 127

CATEGORIA: A/4

CLASSE : 3

VANI: 7

RENDITA: € 224,14

CONFINI: IL FABBRICATO CONFINA CON VIA FORCELLA, CON DITTA [REDACTED]

RIFINITURE: L'APPARTAMENTO FA PARTE DI UN MAGGIOR FABBRICATO INDIPENDENTE, DI VECCHIA COSTRUZIONE, A DUE PIANI FUORI TERRA CON ACCESSO MEDIANTE UNA SCALA CON GRADINI RIVESTITI IN MARMO E RINGHIERA IN FERRO. E' COMPOSTO DA 5 VANI, PIU' CUCINA E BAGNO. LA COSTRUZIONE HA STRUTTURE IN ELEVAZIONE DI PIETRAME, LATERIZI E MALTA BASTARDA; PAVIMENTI IN BATTUTO DI CEMENTO O DI MATTONELLINE DI CEMENTO; INFISSI INTERNI ED ESTERNI DI LEGNO DURO IN CASTAGNO; SOLAI IN LEGNO E COPERTURA COSTITUITA DA ORDITURA IN LEGNO E LASTRE DI LAMIERA ZINCATA E ONDULATA.

IMPIANTO ELETTRICO: L'IMPIANTO ELETTRICO NON E' CONFORME ALLA NORMATIVA ATTUALMENTE IN VIGORE.

STATO DI CONSERVAZIONE: PESSIMO; L'IMMOBILE PER LO STATO IN CUI VERSA NECESSITA DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE TOTALE E DI CONSOLIDAMENTO STATICO.

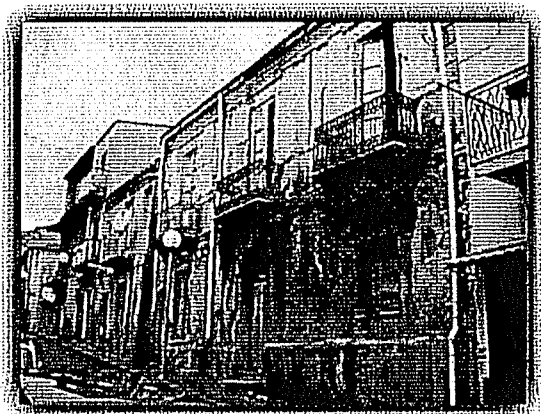
ANNO DI COSTRUZIONE: REALIZZATO PRIMA DEL 1942

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: IL BENE RISULTA REGOLARMENTE CENSITO PRESSO IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.

STATO DELL'IMMOBILE: DISABITATO E IN STATO DI ABBANDONO

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: IL FABBRICATO IN OGGETTO E' SITUATO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI SEMINARA (RC) , NELLE VICINANZA VI E' LA PRESENZA DI UFFICI, BANCHE E SCUOLE.

VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/2 DI PIENA PROPRIETA' : € 22.225,00



Nel

ringraziarLa per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e
mi rimetto alla opportuna valutazione della S.V.I.

Reggio Calabria Li 16/07/2010

Il C.T.U.

Arch. Roberta M. Sterrantino