

**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. [REDACTED]

# TRIBUNALE DI PALMI

## RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°50/2017 PROMOSSA [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

# LOTTO 002

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

LOTTO 002 – Villino autonomo in Gioia Tauro Foglio 27 p.lla 1.287 – Sub  
3, 4, 5 e 9 categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 13, superficie  
catastale totale m<sup>2</sup> 443



## DESCRIZIONE

Trattasi di una villetta autonoma realizzata con struttura in cemento armato, a 2 piani fuori terra oltre a sottotetto non abitabile e cantinato seminterrato. La copertura è con soletta a falde inclinate e soprastante manto in tegole di laterizi.

La villetta è inserita in un “condominio” di villette autonome, denominato Parco Angela, costituito da tre diversi fabbricati.

L’accesso al parco è servito dalla trav. 1<sup>^</sup> di Via F. De Rosa che, con un percorso di circa 150 m, lo collega alla Via Ferdinando De Rosa da dove, con un ulteriore percorso di circa 250 m si giunge alla centralissima Piazza Matteotti, che rappresenta uno degli snodi viari più importanti del comune.

La trav. 1<sup>^</sup> di Via F. De Rosa è una stradina secondaria, corredata di illuminazione pubblica ma povera di opere d’urbanizzazione, i marciapiedi sono accennati e discontinui, la larghezza stradale è di circa 600 cm, la percorribilità è buona.

L’esterno del fabbricato si presenta ultimato e rifinito con rivestimento plastico, la corte si presenta delimitata dalla strada pubblica per mezzo di una recinzione realizzata con la parte bassa in muratura e la parte alta in ringhiera metallica. Detta recinzione è caratterizzata dalla presenza di un cancello metallico suddiviso in due parti - una per l’accesso carroia e l’altra per l’accesso pedonale alla corte – sormontato da una tettoia di protezione. Il cancello del passo carroia è a battenti metallici contrapposti corredate di meccanismo per apertura elettroassistita e mentre quello pedonale, che è contiguo al primo, è a battente semplice con dispositivo di apertura da remoto.



In prossimità dell'estremità ad Ovest della recinzione, corrispondente al retro del fabbricato, si rileva un ulteriore cancelletto pedonale, in uso esclusivo al fabbricato.

L'interno della villa si presenta ultimato, rifinito e tinteggiato, funzionalmente suddiviso in due parti, una zona giorno sita al piano terreno e una zona notte sita al primo piano.

L'ingresso è caratterizzato da un'ampia scala di pregio architettonico, ad andamento elicoidale e corredata di balaustra in legno massello.

Gli infissi esterni sono con persiane in legno massello ed interni ad "inglesina" con tamponatura in vetro semplice.

L'impiantistica elettrica ed idraulica è datata nel tempo ed è priva di certificazioni di conformità.

L'impianto di riscaldamento NON è funzionante ormai da diversi anni, è con alimentazione a gasolio, con caldaia in comune con il fabbricato adiacente, e con radiatori in ghisa bianchi. In atto la produzione di acqua calda viene assicurata con l'uso di scaldabagni elettrici.

Le porte interne sono di buona fattura, in legno massello con intarsi in vetro.

La struttura è corredata di tre sale da bagno, 2 al pian terreno ed una al primo piano, tutte provviste di apertura esterna ed aventi ottime caratteristiche funzionali, di illuminazione e di arieggiamento.

Il piano cantinato è costituito da un unico vano, con accesso dall'interno del fabbricato, con superfici murarie finite e lisciate, pavimento piastrellato ed altezze d'interpiano di cm 250. Nella parte alta della parete prospiciente ad Est si rileva la presenza di una finestratura in grado di conferire un



minimo di ariosità ed illuminazione all'ambiente. Nella parte più interna del cantinato, ad angolo con la parete Nord, si rileva la presenza di una vasca in muratura, un tempo impiegata come palmento per vinificazioni in proprio.

Complessivamente la villa presenta in tutta evidenza i segni del tempo e la perdurante mancanza di interventi di manutenzione. Gli elementi esterni (recinzioni, cancelli, ringhiere, cornicioni, pluviali, rivestimento, balconi etc) si presentano profondamente deteriorati e nei casi più gravi (il corrimano delle ringhiere) non sono più recuperabili e vanno sostituiti.

Anche gli interni evidenziano la pressoché assoluta mancanza di interventi manutentivi – nella parte bassa dei muri si rilevano diffusi fenomeni di umidità per risalita capillare, non è funzionante l'impianto di riscaldamento.

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

Identificazione catastale.

Gioia Tauro Foglio 27 **p.lla 1.287 – Sub 3, 4, 5 e 9 categoria A/2, classe 2^, consistenza vani 13, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 443**

Ubicazione e confini.

L'immobile è sito nella prima cinta adiacente al lato nord del centro storico di Gioia Tauro, a circa 500 m dalla centralissima Piazza Matteotti.

Pur essendo autonomo, l'immobile è ricompreso, insieme ad altri 2 fabbricati, all'interno della medesima unità catastale – p.lla 1.287- la quale



nel suo giro confina con le p.lle 1.715, 66, 72, 1.286 e con il tracciato stradale di Via Fontana Vecchia, nella parte terminale oggi in disuso.

I confini tra i fabbricati insistenti all'interno della p.lla 1.287 sono definiti nell'elaborato planimetrico riportato in allegato.

#### Urbanistica.

L'immobile fu costruito senza i prescritti provvedimenti autorizzativi. Successivamente la proprietà propose domanda di Condono Edilizio – prot. 5.614 del 28.03.1986. In esito a detta pratica di condono il comune rilasciò la Concessione Edilizia in Sanatoria – N° 1.194 del 12.10.2007.

#### Provenienza.

Il bene è in piena proprietà di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Occupazioni.

**Libero per l'esecuzione.** L'immobile in atto è abitato dall'esecutato

#### Valori

LOTTO 002 – Villino autonomo in Gioia Tauro Foglio 27 **p.lla 1.287 – Sub 3, 4, 5 e 9 categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 13, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 443**

**m<sup>2</sup> 443 x 600,00 €/mq = 265.800,00 €**

**PREZZO BASE D'ASTA = 265.800,00 €**

