

Dott. agr. Domenico SOLANO
Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
e-mail 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 003

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

LOTTO 003 – Villino autonomo in Gioia Tauro Foglio 27 p.lla 1.287 – Sub
6, 7 e 8, categoria A/2, classe 2[^], consistenza vani 13, superficie catastale
totale m² 417



DESCRIZIONE

Delle tre villette del complesso questa è la più interna, rispetto alla strada pubblica che ne serve l'accesso. Trattasi di una villetta autonoma realizzata con struttura in cemento armato, a 2 piani fuori terra oltre a sottotetto non abitabile. La copertura è con soletta a falde inclinate e soprastante manto in tegole di laterizi.

Il fabbricato è parte di un "condominio" di villette autonome, denominato Parco Angela, costituito da tre diversi fabbricati.

L'accesso al parco è servito dalla Trav. 1^a 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 1^a trav. 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.

L'accesso dalla strada pubblica alla corte del fabbricato è servito da un cancello metallico suddiviso in due parti - una per l'accesso carroia e l'altra per l'accesso pedonale alla corte - e sormontato da una tettoia di protezione. Il cancello del passo carroia è a battenti metallici contrapposti corredata di meccanismo per apertura elettroassistita e mentre quello pedonale, che è contiguo al primo, è a battente semplice con dispositivo di apertura da remoto.



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, che porta al piano soprastante.

Gli infissi esterni sono con persiane in legno massello ed interni ad "inglesina" con tamponatura in vetro semplice. In taluni casi le persiane esterne in legno sono state sostituite in tinta con persiane di alluminio.

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 al pian terreno ed opache al primo piano.

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

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 6, 7 e 8, categoria A/2, classe 2^,**
consistenza vani 13, superficie catastale totale m² 417

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 sito, 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.

Regolarità urbanistica.

L'immobile fu costruito senza i prescritti provvedimenti autorizzativi. Successivamente la proprietà propose domanda di Condono Edilizio – prot. 5.613 del 28.03.1986. In esito a detta pratica di condono il comune rilasciò la Concessione Edilizia in Sanatoria – N° 1.193 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 003 – Villino autonomo in Gioia Tauro Foglio 27 **p.lla 1.287 – Sub**

6, 7 e 8, categoria A/2, classe 2[^], consistenza vani 13, superficie

catastale totale m² 417

m² 417 x 570,00 €/mq = 237.690,00 €

PREZZO BASE D'ASTA = 237.690,00 €

