

**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] CONTRO [REDACTED]

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**  
**LOTTO 001**

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



LOTTO 001 – Villino autonomo in Gioia Tauro Foglio 27 p.lla 1.287 – Sub

**1 e 2 categoria A/2, classe 2^, consistenza vani 10, superficie catastale**

**totale m<sup>2</sup> 262**



## DESCRIZIONE

Trattasi di una villetta autonoma realizzata con struttura in cemento armato, a 2 piani fuori terra. La copertura è con soletta a falde inclinate, tutt'ora in corso di costruzione, non impermeabilizzata e priva del manto di protezione.

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 1<sup>^</sup> trav. 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<sup>^</sup> traversa 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 presenta il pian terreno ultimato e rifinito con tonachino bianco, mentre il primo piano si presenta completamente al rustico, con superfici murarie solo parzialmente intonacate, con aperture esterne (balconi e finestre) sprovviste di infissi.

Il fabbricato si presenta con il pian terreno caratterizzato da un portico in muratura che ne cinge i due lati e la facciata d’ingresso.

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, ai suoi estremi, di 2 cancelletti metallici di pertinenza esclusiva.

L'interno della villa si presenta ultimato, rifinito e tinteggiato, al pian terreno, ancora al rustico e non collegato al primo piano.



La suddivisione funzionale del pian terreno si articola in una zona giorno sita a ridosso dell'atrio attiguo all'ingresso principale. Un corridoio centrale che disimpegna verso i vari ambienti ed una zona notte sita nella parte distale rispetto all'ingresso.

Nella zona giorno la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, mentre nella zona notte tutti gli ambienti hanno il piano di calpestio rivestito con parquet in materiale sintetico.

I due vani a sinistra, rispetto al portone d'ingresso, si presentano di fatto inagibili. Il primo per un considerevole collasso del pavimento che presenta un rilevante avvallamento in prossimità del tramezzo divisorio. Il secondo perché si presenta completamente al rustico, privo di pavimentazione e di finiture murarie.

Gli infissi esterni sono in legno chiaro, con tamponatura in vetro semplice, protetti con persiane, anch'esse in legno massello.

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

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas mediante "bombolone" posizionato nella corte eterna al fabbricato e con radiatori in ghisa bianchi. Le porte interne sono di buona fattura, in legno massello.

L'abitazione, in atto, è corredata di un solo servizio igienico sito in una sala da bagno con ottimali caratteristiche funzionali.



Complessivamente la villa presenta in tutta evidenza i segni del tempo e la perdurante mancanza di interventi di manutenzione. Gli elementi esterni si presentano profondamente deteriorati e compromessi.



Il soffitto del porticato manifesta i segni di importanti infiltrazioni d'umidità. I muri del pian terreno presentano screpolature da umidità in risalita capillare.

Anche gli interni sono ammalorati ed evidenziano la pressoché assoluta mancanza di interventi manutentivi. La superficie dei soffitti si presenta deteriorata da infiltrazioni d'acqua e da ammuffimento per condensa. Le superfici murarie, oltre alla diffusa presenza di umidità per risalita capillare, presentano lesioni e screpolature, così come anche i rivestimenti piastrellati della cucina e della sala bagno.

Il primo piano non è servito da scale di accesso – è ancora al rustico e per la costruzione vi si accedeva dal ponteggio di cantiere - si presenta corredata della sola muratura perimetrale e delle falde di copertura. La perdurate esposizione agli agenti atmosferici, la mancanza di impermeabilizzazione e/o di altre forme di protezione ha determinato importanti infiltrazioni d'acqua che ne pregiudicano stabilità e recuperabilità.

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



#### Identificazione catastale.

Gioia Tauro Foglio 27 **p.lла 1.287 – Sub 1 e 2 categoria A/2, classe 2^,**

**consistenza vani 10, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 262**



### Ubicazione e confini.

L’immobile è sito nella prima cinta adiacente al 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.la 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.la 1.287 sono definiti nell’elaborato planimetrico riportato in allegato.

### Urbanistica.

Il fabbricato fu costruito previa Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Gioia Tauro in data 30.08.1997, prot. n° 3.735.

I grafici di progetto presentano planimetrie differenti sia da quelle di accatastamento che dalla situazione di fatto. Le differenze per lo più riguardano elementi secondari di divisione interna ma in taluni casi si riferiscono a variazioni di volume e di superficie e per tanto sono da considerarsi abusi edilizi.

Il secondo piano del fabbricato si presenta privo di finiture e senza divisioni e pertanto viene considerato come “in corso di costruzione”

### Provenienza.

Il bene è in piena proprietà, per la quota di 1/2



Occupazioni.

**Libero per l'esecuzione.** L'immobile in atto è abitato dagli esecutati.

LOTTO 001 – Villino autonomo in Gioia Tauro Foglio 27 p.la 1.287 –

**Sub 1 e 2 categoria A/2, classe 2^, consistenza vani 10, superficie**

**catastale totale m<sup>2</sup> 262**

**m<sup>2</sup> 262 x 800,00 €/mq = 209.600,00 €**

**PREZZO BASE D'ASTA = 209.600,00 €**

