

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n. 53/2022 R.G.E.

LOTTO 001

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

LOTTO 001 – Villetta autonoma su tre livelli in Taurianova Foglio 31 p.lla 906 –
sub 5, sub 6 e sub 7

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato urbano con struttura in cemento armato, realizzato su 3 livelli, con copertura a falde spioventi, ubicato in prossimità della II circonvallazione, nella prima periferia a Sud-Ovest del centro abitato di Taurianova.

La zona è caratterizzata dalla presenza di altre villette autonome, prospicienti su uno slargo, si da definire un piccolo agglomerato, separato dal centro abitato ma direttamente ed agevolmente collegato con strade di buona percorribilità., la distanza dal palazzo municipale è di circa 1 Km.

La zona è altresì servita da illuminazione pubblica, da strada asfaltate e corredate di marciapiede, dalla rete di adduzione elettrica ed idrica e da quella di deflusso fognario. Il fabbricato è al centro di una corte, tutta recintata, ed è a tre elevazioni fuori terra. Un piano seminterrato, il piano terra ed il primo piano.

Il piano seminterrato – ha accesso diretto dall'esterno, mediante una porta carrabile ad apertura basculante che dà sulla rampa di collegamento con il cancello metallico che serve l'accesso dalla strada pubblica. La rampa è consolidata e rifinita in battuto di calcestruzzo ed è corredata di griglia per la raccolta delle acque meteoriche.

L'interno ha un'altezza, dal piano di calpestio al soffitto, di circa 270 cm, è areato ed illuminato con finestre a nastro che aprono sui tre lati del fabbricato, che risultano rialzati rispetto al piano di campagna. La parte distale rispetto all'accesso carrabile, è suddivisa in vani ultimati e rifiniti sia nelle superfici murarie che nella pavimentazione e nell'impiantistica. La parte adiacente all'accesso è invece ancora al rustico, senza suddivisioni, senza piastrellatura del piano di calpestio e con finiture murarie parziali ed incomplete.

Tra il piano seminterrato ed il piano terreno vi è anche un collegamento interno, mediante una scala, ancora al rustico nelle pareti e priva di rivestimento dei gradini.

Il pian terreno – Si presenta ultimato e ben rifinito, il pavimento è omogeneo sia per colore che per tipologia di rivestimento (piastrelle chiare, quadrate di 80 cm x 80 cm). Le superfici murarie sono rifinite e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con tamponatura in vetrocamera e persiane esterne in alluminio color legno. L'altezza dei vani è di circa 266 cm.

Le porte interne hanno telaio e battenti in legno laccato bianco, nella zona giorno vi è una porta a vetro con ante scorrevoli.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas (con bombolone seminterrato nella corte adiacente alla struttura) con caldaia a muro e radiazione a pavimento.

L'abitazione è corredata di doppi servizi, uno dei quali è accessorio alla stanza padronale e l'altro ha accesso dal disimpegno nella zona notte.

Complessivamente si rilevano condizioni di ottimale illuminazione, aerazione ed abitabilità. Fa eccezione la presenza di muffa da condensa copiosamente rilevabile nel soffitto della sala bagno.

Il primo piano – si presenta ancora al rustico, corredata della predisposizione impiantistica, dell'intelaiatura delle porte e degli infissi, senza pavimentazione ne finiture murarie. Anche la scala che ne serve il collegamento con il sottostante pian terreno si presenta al rustico.

L'approdo della scala è su un vano centrale che disimpegna verso i vari ambienti. Sul soffitto del vano si rileva la presenza di una botola, funzionale a rendere possibile un accesso al soprastante sottotetto.

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

Identificazione catastale.

LOTTO 001 – Taurianova Foglio 31 p.lla 906

- sub 5, Cat. A/2, Classe 1[^], vani 8, superficie totale m² 152, sup. escluse aree scoperte m² 142;
- sub 6, Cat. C/6, Classe 1[^], superficie totale m² 190;
- sub 7, Cat. F/3;

Ubicazione e confini.

L'immobile è sito nella periferia Sud-Ovest di Taurianova e nel suo giro confina con le p.lle 887, 760, 772, 843

Urbanistica.

Il fabbricato è stato edificato nell'ambito della lottizzazione "Il Parco" lotto 200, Circonvallazione SUD – Il Piano di lottizzazione è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 08.10.1986 e convenzionato con atto del 18.06.2001.

Dichiarazioni di inizio attività a nome di [REDACTED] del 05.03.2028 n. 5.797, del 04.06.2008 e del 13.01.2009. Pratica n° 0820274 ed ulteriore SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) presentata il 16.03.2017, prot. 5.556 a nome di -----
----- . Certificato di fine lavori e di regolare esecuzione parziale del 12.09.2017, a firma dell' Ing. Giacomo CARIOTI di Taurianova.

Le divisioni riscontrate al piano seminterrato sono differenti da quelle riportate nella planimetria catastale e nei grafici di progetto (V. allegata planimetria).

Provenienza.

L'intero fabbricato pervenne all'esecutato per acquisto, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED] Atto per notar Stefano Poeta di Gioia Tauro rogato il 08.07.2011 e trascritto il 13.07.2011 al n° 9.724.

Occupazioni.

LIBERO PER L'ESECUZIONE.

VALORI



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Data: 22/09/2023 O

Visura n.: T204020/

4. Immobili siti nel Comune di TAURIANOVA (Codice L063) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1		31	906	5			A/2	1	8,0 vani	Totale: 152 m ² Totale escluse aree scoperte**: 142 m ²	Euro 371,85	VIA CIRCONVALLAZIONE SUD n. 25/F Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2018 Pratica n. RC0156805 in atti dal 25/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53060.1/2018)
2		31	906	6			C/6	1	170m ²	Totale: 190 m ²	Euro 263,39	VIA CIRCONVALLAZIONE SUD n. 25/F Piano S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2018 Pratica n. RC0156805 in atti dal 25/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53060.1/2018)
3		31	906	7			F/3					VIA CIRCONVALLAZIONE SUD n. 25/F Piano I VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2017 Pratica n. RC0101915 in atti dal 26/07/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12913.1/2017)

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: vani 8 m² 170 Rendita: Euro 635,24

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 25/07/2017 Pratica n. RC0101375 in atti dal 25/07/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12873.1/2017)	

Valutazione commisurata alla superficie totale (m² 152) dell'appartamento **sub 5**, sito al pian terreno ma comprendente anche l'unità immobiliare in corso di costruzione **sub 7** al primo piano, l'unità immobiliare al piano seminterrato **sub 6**, nonché la corte e le utilità comuni afferenti ai suddetti sub.

La valutazione è stata effettuata considerando anche le difformità inerenti la divisione e la tipologia d'uso del piano seminterrato. In particolare, sono stati considerati i costi per il ripristino della situazione, per come approvata nel progetto, ovvero per addivenire alla regolarizzazione dello stato di fatto.

LOTTO 001

Taurianova F. 31 p.lla 906

- sub 5, Cat. A/2, Classe 1[^], vani 8, superficie totale m² 152, sup. escluse aree scoperte m² 142;
- sub 6, Cat. C/6, Classe 1[^], superficie totale m² 190;
- sub 7, Cat. F/3;

m² 152 X 1.650,00 €/ m² = € 250.800,00

PREZZO BASE D'ASTA € 250.800,00