

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 48/2021 riunita con n° 77/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Oppido Mamertina, via G. Mittiga (già corso Aspromonte) n°248, appartamento per civile abitazione sito al primo piano, di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 28 part.174 sub.4**, catastalmente intestato ai coniugi XXXXX XXXX e XXXX XXXXX per 1/2 ciascuno della piena proprietà, per ineseguita voltura.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Identificazione catastale	3
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	4
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
09. Impianti	4
10. Servitù	4
11. Altro	4
12. Valutazione.....	4

Allegati

• n° 2 foto aeree e n° 22 foto.....	6
• la visura catastale	19
• l'elaborato planimetrico	22
• la planimetria catastale	23
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	24

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è un appartamento ad uso residenziale, sito al primo piano terra (secondo fuori terra) di un maggior edificio in cemento armato in Oppido Mamertina, via G. Mittiga (già corso Aspromonte) n°248. Il fabbricato, ricade in un'area sub pianeggiante, prevalentemente residenziale, alla periferia orientale di Oppido, posta a circa 670 m dal Municipio, a circa 770 m dall'ospedale e a circa 1.050 m dalla Cattedrale. La zona è urbanizzata e ben collegata : l'edificio prospetta su una strada pubblica di primaria importanza e si distacca da questa mediante un'area pavimentata adibita a parcheggio (foto n°1 e n°2). Sul lato sinistro del fronte principale, vi è una rampa carrabile protetta da un cancello metallico, che conduce al sottostante piano seminterrato non pignorato (foto n°3 e n°4). Il maggior fabbricato ha un aspetto architettonico

decoroso con le facciate in discrete condizioni. L'intero piano terra è occupato da un grande autosalone; nell'angolo sud-orientale vi è un ampio portone in legno massello bugnato a doppia anta, che conduce al vano scala condominiale ottimamente rifinito con pavimentazione in marmo di pregio (foto n°5). L'edificio non è dotato di ascensore. Al primo piano (secondo fuori terra), vi è l'appartamento che ci occupa distinto alla part.174 sub.4. Il portoncino d'ingresso si affaccia su di un lungo corridoio di quasi 40 mq (foto n°6) che disimpegna tutti gli ambienti dell'appartamento. Alla sinistra di chi entra, vi è un soggiorno di circa 30 mq (foto n°7 e n°8) illuminato ed areato da una finestra e da una porta-finestra che si apre su di un grande balcone che cinge interamente i tre lati esterni dell'edificio. Nell'angolo nord-occidentale, vi è un ampio living di oltre 52 mq che accoglie tre zone funzionali : cucina, pranzo e soggiorno, quest'ultima provvista di termo camino (foto n°9 e n°10). Il living è molto arioso e luminoso in quanto vi sono ben quattro finestre. Proseguendo nel corridoio, vi è una camera da letto matrimoniale finestrata di 17,50 mq (foto n°11) e di fronte vi è uno studio di oltre 9 mq (foto n°12). Lo studio è illuminato da una finestra che si affaccia sul pozzo luce ed è separato da un vano di oltre 8 mq adibito a ripostiglio, mediante una semplice parete in cartongesso. Di fianco alla camera da letto, vi è il bagno principale di oltre 9 mq, finestrato e interamente piastrellato, provvisto di lavabo da incasso, vaso, bidet e vasca curva ad angolo (foto n°13). Di fianco allo studio, vi è il bagno secondario di quasi 7 mq, con pareti piastrellate e dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia (foto n°14); tramite una porta/finestra si può accedere al pozzo luce, di fatto calpestabile, ove vi sono le caldaie e un lavatoio (foto n°15). Sul pozzo luce si apre anche una finestra di un vano di oltre 9 mq, interamente in uso per armadi (foto n°16). La fascia nord-orientale dell'appartamento, è occupata dalle ultime due stanze da letto, separate dalla parte finale del corridoio. La prima camera da letto (foto n°17) ha una superficie di quasi 23 mq ed è illuminata da una porta/finestra che si apre sul balcone esterno. La seconda camera da letto (foto n°18) ha una superficie di circa 20 mq e, oltre alla porta/finestra, è dotata di un'ulteriore finestra, di fatto poco utilizzata in quanto si apre non direttamente sull'esterno ma su di un ripostiglio realizzato sul balcone (foto n°19). Il lungo balcone corre, senza soluzione di continuità, per i tre fronti dell'edificio (foto

n°20) fino ad arrivare ad una veranda sul fronte strada (foto n°21 e n°22).

L'appartamento è molto ben rifinito ed in ottime condizioni di manutenzione: pavimenti in piastrelle di grès, pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pitture di qualità, porte in legno, infissi in alluminio con vetro-camera e persiane esterne in alluminio; locali igienici perfettamente funzionanti e in ottime condizioni. Sul fronte sud orientale, ove vi è la parete cieca, vi è un cappotto termico. In definitiva l'appartamento al primo piano occupa complessivamente una superficie lorda di ben 257,39 mq, per una superficie calpestabile di 225,08 mq ed un'altezza utile interna di 295 cm, oltre 80,10 mq di balcone e veranda.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** l'appartamento è occupato dall'esecutata e dal figlio XXXXX XXXX con la sua famiglia.
04. **Identificazione catastale:** Comune di Oppido Mamertina, Catasto fabbricati **Foglio 28 part. 174 sub. 4**, appartamento per civile abitazione, strada statale 112 (oggi via Mittiga), piano primo, cat.A/2, cl.2, cons. 10,5 vani, totale 235 mq, totale escluso aree scoperte 223 mq, rendita 569,39 €. I dati derivano da unità afferenti edificate in sopraelevazione prat.RC0279996 del 22/12/2003 e relativa ultimazione di fabbricato urbano prat.RC0122786 del 04/06/2004 con successiva variazione nel classamento prat.RC0128654 del 11/06/2004. L'appartamento è ancora intestato ai coniugi XXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXX per 1/2 ciascuno della piena proprietà, per ineseguita voltura. Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015.
05. **Confini:** l'appartamento confina con via G. Mittiga, con scala condominiale, con sottostante autosalone e sovrastante appartamento stessa ditta, con suolo germani XXXXX, salvo se altri.
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 23/05/2006 al n°1635 reg. part. e al n°10648 reg. gen.
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 26/10/2006 al n°4756 reg. part. e al n°22404 reg. gen..
 - Pignoramento trascritto in data 27/09/2021 al n°162248 Reg.Gen. e al n°13674 Reg.Part.

- Ipoteca legale iscritta in data 17/09/2025 al n°1683 reg. part. e al n°16987 reg. gen.
- Pignoramento trascritto in data 31/10/2025 al n°19772 Reg.Gen. e al n°16039 Reg.Part.

07. **Conformità catastale:** l'ingombro del maggior fabbricato reale corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. Anche l'elaborato planimetrico corrisponde al reale stato dei luoghi, ma la planimetria catastale corrisponde a quanto approvato con Concessione Edilizia n°15/90, però presenta delle difformità con l'effettiva geometria rilevata : invece dell'unico lungo balcone realmente esistente, si vedono tre distinti balconi distanziati fra di loro; inoltre si vede una rientranza nel fronte nord occidentale mentre nella realtà c'è stato un ampliamento che ha annullato tale rientranza; infine, nella planimetria catastale, non compare il ripostiglio realizzato sul balcone nell'angolo sud orientale dell'edificio. Catastalmente l'appartamento risulta ancora intestato ai coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX per 1/2 ciascuno della piena proprietà, per ineseguita voltura.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il maggior edificio, è corredato di Concessione Edilizia n°15/90 per "la costruzione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. oltre seminterrato" rilasciata a XXXX XXXXX il 4/6/1990. Il solo piano seminterrato, risulta corredato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di RC il 16/09/1991 al n°1739, quando i tre piani in elevazione non erano ancora stati realizzati. Vi sono alcune difformità rispetto al progetto approvato : è stato realizzato un unico grande balcone invece dei tre distinti balconi approvati; vi è un piccolo ampliamento di 1,97 mq che annulla la rientranza prevista sul fronte nord occidentale; è stato realizzato un piccolo ripostiglio sul balcone.

09. **Impianti:** impianto elettrico sottotraccia, con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. La particolarità, però, è che l'impianto elettrico del piano terra e quello del primo piano, fanno capo ad un unico contatore. Efficiente l'impianto idrico-sanitario. Vi è la caldaia metanizzata; l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, è alimentato dal termo camino. Diverse camere sono provviste di climatizzatori del tipo split interno/unità esterna.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute

12. **Valutazione:**

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà.

appartamento per civile abitazione sito al primo piano di un maggior fabbricato in c.a.

Valore dell'intero: $(257,39 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 80,10 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 196.994,00 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area pianeggiante, periferica ma non molto distante dal centro, frontistante una strada di primaria importanza. Le facciate del maggior edificio, sono in discrete condizioni generali; ottime le finiture della scala condominiale. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione e dotato di finiture e serramenti di buona qualità. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati, in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Le parti comuni, di buon livello, sono considerate come elementi di maggior pregio che concorrono alla determinazione del valore unitario. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 700,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per la regolarizzazione urbanistica e catastale; si applica, infine, un ulteriore abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,90 \times 0,90 \times 257,39 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,30 \times 80,10 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 159.565,14 \text{ €}$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **159.600,00 €.**

Il ctu

ing. Palumbo Domenico