



TRIBUNALE DI PALMI



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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

Comune di Oppido Mamertina, via G. Mittiga (già corso Aspromonte) n°248, appartamento per civile abitazione sito al secondo piano, di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 28 part.174 sub.5**, catastalmente intestato ai coniugi XXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX 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° 18 foto.....	6
• la visura catastale	17
• l'elaborato planimetrico	20
• la planimetria catastale	21
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	22

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°2 è un appartamento ad uso residenziale, sito al secondo piano terra (terzo 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. L'edificio non è dotato di ascensore. Al secondo piano (terzo fuori terra), vi è l'appartamento che ci occupa, che rimane sottotetto ed è distinto in Catasto alla part.174 sub.5. Il portoncino d'ingresso si affaccia su di un lungo corridoio di oltre 26 mq che disimpegna tutti gli ambienti dell'appartamento. Alla destra di chi entra, vi è un piccolo ripostiglio cieco, mentre alla sinistra, vi è un soggiorno di circa 30 mq (foto n°5) 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'ampia cucina/soggiorno di 39 mq, illuminata ed areata da due finestre ed una porta/finestra, corredata di termo camino (foto n°6, n°7 e n°8). Proseguendo nel corridoio, sulla fascia nord occidentale, vi è una camera da letto matrimoniale finestrata di oltre 22 mq (foto n°9) e di fianco un'altra camera da letto di quasi 16 mq (foto n°10). Gli ambienti sono tutti controsoffittati con lastre di cartongesso, ma nel soffitto di quest'ultima camera, si vede una parte inclinata secondo la pendenza del tetto sovrastante. Sul lato destro del corridoio, vi è una camera di quasi 12 mq, illuminata da una finestra che si affaccia sul vano scala (foto n°11). Di fianco a tale camera, vi è il bagno principale di oltre 10 mq, finestrato e interamente piastrellato, provvisto di lavabo da incasso su mobile in legno massello, vaso, bidet e box doccia con idromassaggio (foto n°12). Vi è poi il bagno secondario di 6 mq, con pareti piastrellate e dotato di lavabo da incasso, vaso, bidet e box doccia (foto n°13). Entrambi i locali igienici hanno delle finestre che si affacciano sul pozzo luce. Vi è un'ultima camera da letto di 20 mq (foto n°14), con porta/finestra che si affaccia su un ampio terrazzo coperto da una tettoia costituita da pannelli in lamiera metallica, sostenuti da profilati di acciaio (foto n°15). Dal terrazzo si può accedere ad un piccolo vano realizzato sul balcone, destinato a lavanderia (foto n°16). Come si può vedere dalla foto n°17, il terrazzo è provvisto di una scala a chiocciola metallica che conduce al tetto. Il lungo balcone corre, senza soluzione di continuità, per i tre fronti dell'edificio, fino ad arrivare ad una veranda sul fronte strada (foto n°18).

L'appartamento è molto ben rifinito ed in ottime condizioni di manutenzione: pavimenti in marmo pregiato, pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pitture di qualità, porte in legno massello, 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 secondo piano occupa complessivamente una superficie lorda di ben 217,25 mq, per una superficie calpestabile di 184,53 mq ed un'altezza utile interna al controsoffitto di 290 cm, oltre ben 120,24 mq di balcone e verande coperte.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** l'appartamento è occupato dall'esecutata e dal figlio XXXX XXXXX con la sua famiglia.

04. **Identificazione catastale:** Comune di Oppido Mamertina, Catasto fabbricati **Foglio 28 part. 174 sub. 5**, appartamento per civile abitazione, strada statale 112 (oggi via Mittiga), secondo primo, cat.A/2, cl.2, cons. 10,5 vani, totale 234 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 XXXXX XXXXXX e XXXX XXXXX 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 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 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 è perfettamente uguale a quella già vista per il primo piano di cui al lotto n°1 e quindi 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; nella planimetria catastale l'angolo nord occidentale appare edificato, mentre in realtà vi è una terrazza (così come previsto nel progetto approvato); 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 XXXX XXXX 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 XXXXX XXXXXX 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; la tettoia metallica che copre il terrazzo, è priva di autorizzazioni.

09. **Impianti:** impianto elettrico sottotraccia, con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. 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 secondo piano di un maggior fabbricato in c.a.

Valore dell'intero: $(217,25 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 120,24 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 177.325,40 \text{ €}$.

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 ottima 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: $(0,90 \times 0,90 \times 217,25 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,30 \times 120,24 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 143.633,57 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **143.600,00 €.**

Il ctu

ing. Palumbo Domenico