



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 15/2023.



ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di **Oppido Mamertina, Via Circonvallazione Ovest III^ Trav. n° 2**

int. 1, abitazione di tipo civile, identificata catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, con la particella **438 sub. 8** del foglio di mappa n° **26**.

INDICE

01. Descrizione.....	2
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. Vincoli urbanistici.....	5
09. Conformità urbanistico-edilizia	5
10. Impianti	6
11. Servitù.....	6
12. I.V.A. sull'immobile: La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.	6
13. APE (Attestato di Prestazione Energetica): L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.....	6
14. Valutazione	6
15. Documentazione fotografica	8
16. Visura catastale.....	13
17. Planimetria catastale.....	15
18. Planimetria stato di progetto	16
19. Planimetria stato attuale.....	17
20. Concessione Edilizia n° 40/1989	18
21. Autorizzazione inizio lavori prot. n° 930 sez. 2 ter - 6° Rep. del 15.05.1989 - Regione Calabria (Genio Civile).....	22
22. Comunicazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Oppido Mamertina - Riscontro	24



01. **Descrizione:** L'unità immobiliare oggetto di procedura è adibita ad abitazione ed è composta da 2 camere da letto, un vano adibito a soggiorno, una cucina, un ingresso, due bagni e un ripostiglio, per una superficie utile complessiva dell'intera unità immobiliare di mq. 92,00 oltre a tre balconi di mq. 14,00. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, catastalmente risulta censita come unità immobiliare di categoria A/3 (abitazione di tipo economico). L'intera unità immobiliare è situata al piano primo di un fabbricato a tre elevazione fuori terra. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 1990, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 40/1989 intestata al sig. *****, rilasciata dal Sindaco del Comune di Oppido Mamertina in data 21.12.1989.

- **Strutture verticali e orizzontali:** Le strutture portanti dell'intero fabbricato sono in cemento armato (pilastri e travi);
- **Solai:** I solai sono di tipo piano in latero-cemento.
- **Copertura:** La copertura del fabbricato è di tipo spiovente con falde inclinate con sovrastante copertura in tegole.
- **Pareti esterne:** Tamponatura in mattoni forati intonacate.
- **Pareti interne:** Le tramezzature delle pareti divisorie, sono state realizzate in mattoni forati, intonacate, rasate a gesso e tinteggiate.
- **Pavimentazione interna:** La pavimentazione dell'unità immobiliare è stata realizzata con piastrelle di monocottura smaltate.
- **Rivestimento pareti:** Il rivestimento delle pareti dei due bagni, sono state realizzate con piastrelle di monocottura smaltate.
- **Impianto elettrico:** L'impianto elettrico dell'unità immobiliare è di tipo interno sottotraccia (privo di certificazione).
- **Impianto idrico:** Funzionante e collegato alla rete comunale.
- **Impianto fognario:** Funzionante e collegato alla rete comunale.
- **Infissi esterni:** Finestre in alluminio con vetro doppio e persiane in alluminio.
- **Porte interne:** In legno.

- **Riscaldamento:** L'unità immobiliare è riscaldata con una caldaia a gas metano, con impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa.
- **Condizioni generali dell'unità immobiliare:** L'unità immobiliare si trova in ottimo stato di conservazione.

02. **Diritto da vendere:** La piena proprietà dei sigg.: ***** e *****, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

03. **Stato di possesso:** Allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento è adibito ad abitazione principale, dove hanno la dimora i sigg.: ***** - *****.

04. **Identificazione catastale:** Comune di Oppido Mamertina, Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 438 sub. 8, cat. A/3, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita € 218,72 piano primo, via Vittorio Alfieri (oggi via Circonvallazione Ovest III[^] Trav. n° 2), in testa ai sigg.: ***** nato a ***** (**) il ***** e ***** nata a ***** (**) il *****, proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

05. **Confini:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si trova al piano primo di un fabbricato con più unità immobiliari e confina con l'appartamento dei sigg.: ***** e *****. L'intero fabbricato confina con: a nord e ovest con la particella n° 704 (strada) del foglio di mappa n° 26 intestata ai sigg.: *****; a sud con la particella n° 687 (fabbricato) del foglio di mappa n° 26 intestata ai sigg.: ***** e ***** e ad est con le particelle nn° 440 e 441 (terreni) del foglio di mappa n° 26 intestate ai sigg.: ***** e *****.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- ~~Ipoteca volontaria / giudiziale / legale / in rinnovazione:~~

iscritta il: 10.01.2005
ai numeri: 428 R.G. - 168 R.P.
a favore: Banca Popolare di Crotone SPA
contro: *****
derivante da: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Calabria
il 08.09.2004
unità neg.: 1 (per la quota di $\frac{1}{2}$)

- ~~Pignoramento servitù / vincolo / altro:~~

trascritto il: 26.05.2005
ai numeri: 11753 R.G. - 5929 R.P.
a favore: Banca Popolare di Crotone SPA
contro: *****
derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale
di Palmi e notificato il 20.04.2005
unità neg.: 1 (per la quota di $\frac{1}{2}$)

- ~~Ipoteca volontaria / giudiziale / legale / in rinnovazione:~~

iscritta il: 23.02.2011
ai numeri: 3617 R.G. - 2011 R.P.
a favore: Sezione di Credito Fondiario del Banco di Napoli
contro: *****
derivante da: Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di
anticipazioni fondiaria
unità neg.: 1 (per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno)

- ~~Pignoramento servitù / vincolo / altro:~~

trascritto il: 18.04.2023
ai numeri: 7827 R.G. - 5650 R.P.
a favore: IFIS NPL 2021-1 SPV SRL
contro: *****
derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale
di Palmi e notificato il 16.02.2023
unità neg.: 1 (per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno)

07. Conformità catastale: In fase di sopralluogo e in base agli accertamenti catastali eseguiti, il sottoscritto, ha riscontrato che lo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento, corrisponde con la planimetria catastale attuale, depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

di Reggio Calabria.

08. **Vincoli urbanistici:** Non ci sono vincoli urbanistici.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il sottoscritto, ha presentato richiesta tramite PEC (protocollo.oppidomamertina@asmepec.it) in data 15.05.2023 al Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Oppido Mamertina, al fine di visionare e chiedere copia di tutta la documentazione urbanistica relativa al fascicolo allegato alla Concessione Edilizia n° 40/1989. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 1990, dopo il rilascio della Concessione Edilizia n° 40/1989 a nome del sig. *****. In fase di sopralluogo, il sottoscritto, ha riscontrato che la configurazione interna dei vani, non corrisponde con quella raffigurata nel progetto depositato presso il Comune di Oppido Mamertina, come meglio illustrata nelle planimetrie "Pianta Piano Primo - Progetto" e "Pianta Piano Primo - Attuale" redatte dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione. Il sig. ***** (in fase di sopralluogo), ha dichiarato che l'immobile lo ha acquistato così come risulta allo stato attuale, senza aver effettuato negli anni alcuna modifica interna (spostamento tramezzi). Da una verifica effettuata presso il fascicolo relativo alla Concessione Edilizia n° 40/1989 depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oppido Mamertina, **non risulta depositato il certificato di collaudo statico e il certificato di agibilità dell'immobile**, così come attestato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Oppido Mamertina, prot. n° 5180 del 07.06.2023. Per approfondire ulteriormente le indagini, il sottoscritto, ha presentato richiesta tramite PEC (vigilanzatecnicarc.llpp@pec.regione.calabria.it) in data 05.06.2023 al Dirigente del Settore Tecnico della Regione Calabria di Reggio Calabria (ex Genio Civile),

al fine di visionare e chiedere copia dell'attestazione di deposito, la comunicazione di fine lavori e il collaudo statico, relativo alla pratica a nome di ***** , titolare della Concessione Edilizia n° 40/1989. In data 07.07.2023, un impiegato del Settore Tecnico della Regione Calabria di Reggio Calabria, ha comunicato telefonicamente al sottoscritto che, nel fascicolo della pratica intesta al sig. ***** , non risulta la comunicazione di fine lavori ancor meno il collaudo statico dell'immobile. Pertanto, alla luce di quanto già indicato ed in riferimento ai rilievi metrici effettuati nell'immobile oggetto di pignoramento, così come meglio illustrati nelle planimetrie allegate (difformità evidenziate con il colore rosso), risulta che l'immobile oggetto di procedura, non è conforme con la normativa urbanistica.

10. **Impianti:** Impianto elettrico sotto traccia (privo di certificazione) e impianto idrico (privo di certificazione).
11. **Servitù:** Non ci sono servitù.
12. **I.V.A. sull'immobile:** La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.
13. **APE (Attestato di Prestazione Energetica):** L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
14. **Valutazione:**

LOTTO 1

- **Diritto da vendere:** Piena proprietà per la corrispondente quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei coniugi *****.
- **Immobile:** Abitazione.
- **Valore dell'immobile:**

La stima è stata effettuata sullo stato attuale dell'unità immobiliare (con tutte le variazioni effettuate senza alcun titolo abilitativo), con

riferimento alla tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate dell'anno 2022, 2° semestre:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff. (%)	Superficie Convenzionale (mq)
<i>Abitazione</i>	117,00	100	117,00
<i>Balconi</i>	14,00	25	3,50

Totale superficie convenzionale lotto 120,50

120,50 mq x 465,00 €/mq = **€ 56.032,50**;

- **Adeguamenti e correzioni di stima:**

✓ Costo per la redazione della pratica per la diversa distribuzione degli spazi interni, da depositare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Oppido Mamertina:

- Onorario € 951,60 (IVA e Inarcassa compreso)
- Versamento per pratica tardiva (o in sanatoria) € 1.000,00
- Per diritti di segreteria per presentazione pratica edilizia € 52,00 per una percentuale pari al 3,576%;

✓ Segnalazione Certificata di Agibilità € 700 (IVA e Inarcassa compreso), percentuale pari all' 1,249%;

✓ Certificazione impianto elettrico e idrico € 1.000,00, percentuale pari all'1, 785%;

✓ Riduzione del 10% per vizi (intero fabbricato privo di collaudo statico), pari ad € 5.603,25;

- **Valore al netto delle decurtazioni:** € 56.032,50 - [€ 2.003,60 (3,576%) - € 700,00 (1,249%) - € 5.603,25 (10%)] = **€ 47.725,65**.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta _____ € 47.000,00.

Li, 29.07.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il CTU

Dott. Ing. Stefano OLIVERI

Iscrizione all'Albo n° A 3745

alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

- Settore civile e ambientale



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15. Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it