

Procedura esecutiva n° 43/2024 R.G.Es.– integrazione e rettifica Perizia

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott.ssa Marta Caineri

**Esecuzione contro
(Proc. n. 43/2024)**

**INTEGRAZIONE E RETTIFICA PERIZIA DI STIMA
IMMOBILIARE**

IL C.T.U.

Arch. Carmela Liliana Cipri



Procedura esecutiva n° 43/2024 R.G.Es.– integrazione e rettifica Perizia

Con atto del 25/02/2026, il G.E. Dott.ssa M. Caineri ha incaricato la sottoscritta Arch. Carmela Liliana di rettificare la perizia di stima della procedura esecutiva R.G.E. n. 43/2024, depositata in data 19 dicembre 2025.

Da una ulteriore verifica documentale si dà atto che sul lotto oggetto di pignoramento insiste un impianto di betonaggio la cui proprietà risulta essere di soggetti terzi a seguito di contratto di comodato d'uso gratuito, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Palmi al n. 2267 il 25/09/2008 rinnovato con successivo atto avente scadenza in data 31/12/2028, con clausole di restituzione alla scadenza salvo che tra le parti si convenga di rinnovarlo per altri nove anni.

La presente nota a integrazione e rettifica della precedente relazione di stima.

Si precisa che la normativa catastale prevede che la categoria D/7 includa anche le aree attrezzate e le strutture all'aperto destinate all'attività industriale, dove gli impianti stessi costituiscono l'essenza dell'immobile, senza la necessità che ci sia un capannone. Nel nostro caso in virtù del comodato d'uso la stima richiede una netta separazione tra l'immobile (oggetto di esecuzione) e l'impianto (di proprietà di terzi). Ed inoltre in ambito legale e peritale, vige il principio dell'accessione (Art. 934 C.C.), secondo cui tutto ciò che è saldamente incorporato al suolo appartiene al proprietario del suolo. Tuttavia, la normativa sugli "imbullonati" (Legge 208/2015) e il titolo di comodato permettono di scorporare i macchinari dalla stima del bene pignorato.

Pertanto, la presente stima esclude le componenti impiantistiche, c.d. imbullonati, in quanto beni immobili per destinazione la cui proprietà è riconducibile a soggetti terzi. La



Procedura esecutiva n° 43/2024 R.G.Es.– integrazione e rettifica Perizia

valutazione è riferita esclusivamente al valore del suolo e delle opere infrastrutturali fisse che permangono al fondo indipendentemente dalla dotazione tecnologica dell'impianto di betonaggio.

È stata, inoltre operata una revisione del valore unitario del terreno alla luce della reale destinazione urbanistica (Zona Agricola - Regione Agraria n. 4). Il valore precedentemente attribuito è stato ricondotto a parametri di mercato coerenti con l'ubicazione nel Comune di Oppido Mamertina, pur mantenendo il plusvalore derivante dalla natura di "area attrezzata" D/7.

Unità immobiliare oggetto della Rettifica

Identificazione Immobile: Bene sito nel Comune di Oppido Mamertina, in località "Bacarrace" – identificato: - NCEU Foglio 46 part. 219 nat. D/7 piano T Piazza Giovanni Cania Snc; NCT Foglio 46 part. 219 nat. ENTE URBANO mq. 3150;

Incluso nella stima: Terreno, recinzioni, piazzali in cemento, muro di sostegno in conglomerato cementizio (opere civili).

Escluso dalla stima: Silos, mescolatori, nastri trasportatori, bilance, quadri elettrici di comando e ogni componente che può essere smontata e rimossa senza distruggere la struttura portante.

Per quanto sopra, si procede ad una stima, del bene distinto con la categoria D/7 e non avendo altri riferimenti di comparazione in rapporto a beni con le stesse caratteristiche e ubicazione, si è deciso di adottando il valore della rendita catastale, distinguendo nettamente tra il valore fiscale e il valore di mercato (o commerciale) attuale. Considerando i dati della DOCFA presentata nel 2011, i quali mostrano i costi di costruzione (valori a nuovo) che il tecnico ha dichiarato all'epoca per determinare la rendita, per formulare una stima corretta oggi: si sommano le voci dichiarate nel 2011 per ottenere un valore complessivo "a nuovo" (riferito a quell'epoca): – Opere civili (Piazzale, Recinzione, Muro): € 48.560,00 Totale Valore 2011.



Procedura esecutiva n° 43/2024 R.G.Es.– integrazione e rettifica Perizia

La valutazione è stata condotta attraverso il metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato tale metodo prevede l'attualizzazione dei costi storici (desunti dagli atti catastali DOCFA del 2011) mediante indici di rivalutazione monetaria ISTAT e la successiva applicazione di coefficienti di vetustà e degrado fisico.

Categoria Elementi	Valore Base (2011)	Valore Rivalutato (2025)*	Vita utile Res.	Valore deprezzato
Opere Civili & Recinzioni	€ 48.560,00	€ 60.700,00	66%	€ 40.062,00
TOTALE	€ 48.560,00	€ 60.700,00		€ 40.062,00

*Coefficiente di rivalutazione ISTAT FOI stimato: 1,25 (periodo 2011-2025).

Alla luce dei calcoli esposti, si stima che il valore attuale di mercato del cespite (nello stato di fatto e di diritto in cui si trova) arrotondato sia pari a: € 40.000,00 (Quarantamila/00) a tale valore si aggiunge, in base alla ripartizione delle superfici:

Area Operativa (Piazzale + Impianto): 1.000 m²

Area Residua (Verde o terreno nudo): 2.100 m²

Calcolo del Valore del Terreno (Valori 2011 per DOCFA), ipotizziamo un valore di € 6,00/mq, in modo prudentiale ma realistico, per Oppido Mamertina, premiando il fatto che l'area sia "attrezzata" e autorizzata rispetto a un terreno agricolo puro.

- Valore Area Operativa: 1.000 mq. × 6,00 €/mq. = €. 6.000,00
- Valore Area Residua (abbattimento 60%): 2.100 mq. × 6,00 €/mq. × 0,40 = €. 5.040,00
- Valore Totale Terreno (2011): € 11.040,00

(Valore di Mercato 2025)

Aggiungendo ora il valore del terreno al calcolo complessivo ed applicando la rivalutazione ISTAT anche al suolo (che solitamente segue l'inflazione o il valore di mercato delle aree industriali), abbiamo:

Componente	Valore Base 2011	Rivalutazione ISTAT (1,25)	Valore Attuale 2025
Opere Civili e Impianti (già calcolati)	€ 40.000,00	-	€ 40.000,00
Terreno Area Operativa (1.000 m ²)	€ 6.000,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00



Procedura esecutiva n° 43/2024 R.G.Es.– integrazione e rettifica Perizia

Terreno Area Residua (2.100 m ²)	€ 5.040,00	€ 6.300,00	€ 6.300,00
TOTALE GENERALE STIMATO			€ 53.800,00

Il valore complessivo di € 53.800,00 viene decurtato del 20% a titolo di coefficiente di abbattimento per oneri di sgombero e differimento del possesso, vista la presenza degli impianti di terzi e la scadenza contrattuale del comodato al 31/12/2028. Tale decurtazione tiene conto dei costi tecnici per la rimozione delle strutture escluse dalla stima e dell'eventuale contenzioso per la liberazione dell'area.

Valore al netto della decurtazione: € 53.800,00 x 0.80 = € **43.040,00**

STIMA TERRENO NCT FOGLIO 46 PART. 218

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di aree a destinazione agricola riferibili a quelle oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenziano in base ai dati aggiornati (annualità 2024 validi per il 2025 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 4 (Montagna Litoranea), che comprende il Comune di Oppido Mamertina, i valori medi di riferimento di seguito: Seminativo valore agricolo € 6.650,00/ha e pascolo cespuglioso € 3.550,00/ha in base alla posizione specifica e alle potenzialità del lotto. Il valore di mercato reale nel Comune di Oppido Mamertina tende ad essere superiore ai minimi tabellari del VAM, specialmente se il terreno ha una buona accessibilità o è inserito in contesti produttivi.

Per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione del lotto, 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. Il valore attribuito, in considerazione dell'esiguità della superficie e la non separazione della qualità colturale, si ritiene che il valore più congruo ammonta a complessivi € 5.000,00.



Procedura esecutiva n° 43/2024 R.G.Es.– integrazione e rettifica Perizia

Pertanto sommando il valore stimato di € 43.040,00 dato al bene individuato al NCEU al foglio 46 particella 219 e € 5.000,00 dato al bene individuato al NCT al foglio 46 particella 218 si ottiene un complessivo di € 48.040,00.

Al valore dell'intero si applica una riduzione del 13% per il pagamento degli oneri dovuti per il saldo dell'IMU e per l'abbattimento della parte del muro come da ordinanza, (mediante un coeff. 0.87) e una riduzione dello 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti dei beni da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,87 \times 0,90 \times 48.040,00) = 37.615,32 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **37.500,00 €**.

Il CTU

Arch. Carmela Liliana Cipri

