

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott.ssa Marta Caineri

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

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IL C.T.U.
Arch. Carmela Liliana Cipri



RELAZIONE LOTTO UNICO

Beni siti nel Comune di Oppido Mamertina, in località “Bacarrace” – identificati: - NCEU Foglio 46 part. 219 nat. D/7 piano T Piazza Giovanni Cania Snc; NCT Foglio 46 part. 219 nat. ENTE URBANO mq. 3150; - NCT Foglio 46 part. 218 porzione AA nat. SEMINATIVO c l./1 MQ. 1.600; NCT Foglio 46 part. 218 porzione AB nat. CESPUG cl U mq. 2.100.

Si precisa che il bene identificato nel NCEU F. 46 part. 219 nat. D7 Piano terra, non è ubicato in Piazza Cania.

INDICE

01. Descrizione.....	2
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso	2
04. Identificazione catastale	3
05. Confini	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
Pignoramento Immobiliare:.....	4
07. Conformità catastale.....	4
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
09. Impianti.....	6
10. Servitù.....	6
11. Valutazione	6
• visura catastale	Errore. Il segnalibro non è definito.
• l’elaborato planimetrico	Errore. Il segnalibro non è definito.
• planimetrie indicative dello stato dei luoghi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

01. **Descrizione:** I beni pignorati oggetto di stima sono ubicati in località “Bacarrace” del Comune di Oppido Mamertina a circa 432 mt s.l.m. Il bene, identificato nel NCT al foglio 46 part. 218 è costituito da due porzioni di suolo; AA di natura seminativo di classe 1 per mq. 1600 e AB di natura cespugliosa classe U di mq. 2.100; mentre sul bene identificato nel NCEU Foglio 46 part. 219 nat. D/7 insiste un impianto di betonaggio su una superficie complessiva di mq. 3.150,00. L’area è raggiungibile attraverso una strada privata che si collega alla strada comunale Oppido Mamertina – Piminoro, il percorso è di circa 5 Km dal Comune di Oppido Mamertina.

02. **Diritto da vendere:** quota dell’intero del diritto di proprietà.

03. **Stato di possesso:** Il bene individuato nel NCT del Comune di Oppido Mamertina al foglio 46 part. 218 è nella disponibilità dell’esecutato, mentre sul bene individuato al foglio 46 part. 219 insiste un



contratto di comodato d'uso, registrato Agenzia delle Entrate Palmi al n. 2267 il 25/09/2008, concesso alla ditta BACAR SRL a far data dal 1 febbraio 2008, rinnovato con successivo atto avente scadenza in data 31/12/2028.

Identificazione catastale: beni identificati nel *NCEU Foglio 46 part. 219 nat. D/7*, rendita € 2.404,00, piano T, Piazza Giovanni Cania Snc, intestato; per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ in regime di comunione legale e per diritto di piena proprietà, per la quota di ½ in regime di comunione legale; *NCT Foglio 46 part. 219 nat. ENTE URBANO* mq. 3150; *NCT Foglio 46 part. 218* divisa in due porzioni: - AA nat. SEMINATIVO cl./1 MQ. 1.600 e AB nat. CESPUG cl U mq. 2.100; per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ in regime di comunione legale e, per diritto di piena proprietà, per la quota di ½ in regime di comunione legale

4. **Confini:** I beni oggetto delle presente procedura confinano, con eredi T Comune di Oppido Mamertina, salvo se altri;

5. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Ipoteca giudiziale:**

iscritta: in data 27 ottobre 2023 ai nn. 1140/20524 da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 10 marzo 2023n. di rep. 4918.

a favore: GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A., Sede Roma (RM) Cod. Fisc.: 00411140585.
Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/1

contro: Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, in regime di comunione legale

Immobile in Oppido Mamertina Piazza Giovanni Cania, Snc: Rappresentato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al **Foglio 46, part. 219, PT** cat. D/7, rendita euro

Grava: 2.404,00 (Comunione legale).

Bene individuato al CT del Comune di Oppido Mamertina al **Foglio 46, part. 218**, superficie: 3.700 mq., RD €78,80 RA € 3,85, di cui porzione AA: Qualità seminativo. Classe 1 sup. 1.600 mq. RD 8,26, RA, (Comunione legale).

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 10 marzo 2023 numero 4918 di rep. per complessivi euro 153.000,00 di cui euro 127.668,50 per capitale.

derivante da:



Pignoramento Immobiliare:

trascritto: presso Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 06/08/2024 ai nn. 11878/14356

a favore: GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A., Sede Roma (RM) Cod. Fisc.: 00411140585.
Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/1

contro: Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, in regime di comunione legale

unità neg. 1: Immobile in Oppido Mamertina Piazza Giovanni Cania, Snc: Rappresentato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al **Foglio 46, part. 219, PT** cat. D/7, rendita euro 2.404,00 (Comunione legale).

Bene individuato al CT del Comune di Oppido Mamertina al **Foglio 46, part. 218**, superficie: 3.700 mq., RD € 78,80 RA € 3,85, di cui porzione AA: Qualità seminativo. Classe 1 sup. 1.600 mq. RD 8,26, RA, (Comunione legale).

Pignoramento Immobiliare in rettifica alla trascrizione n. 11878 del 06/08//2024:

trascritto: presso Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 05/09/2024 ai nn. 13360/16016

a favore: GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A., Sede Roma (RM) Cod. Fisc.: 00411140585.
Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/1

contro: Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/2, in regime di comunione legale
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

unità neg. 1: Immobile in Oppido Mamertina Piazza Giovanni Cania, Snc: Rappresentato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al **Foglio 46, part. 219, PT** cat. D/7, rendita euro 2.404,00 (Comunione legale).

Bene individuato al CT del Comune di Oppido Mamertina al **Foglio 46, part. 218**, superficie: 3.700 mq., RD € 78,80 RA € 3,85, di cui porzione AA: Qualità seminativo. Classe 1 sup. 1.600 mq. RD 8,26, RA, (Comunione legale).

06. **Conformità catastale:** I beni oggetto della presente perizia sono conformi ai dati catastali, ad eccezione della Via "Piazza Cania" individuata nel NCEU F. 46 part. 219 nat. D7 Piano terra, che non esiste in quel luogo.

07. Conformità urbanistico-edilizia:

Le opere edilizie di cui al foglio 46 particella 219 sono state realizzate in virtù dei seguenti atti:



Autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 21.12.2004 dal Comune di Oppido Mamertina ai sensi dell'art. 2 della LR n. 3 del 28.02.1995. *Per la realizzazione di un piazzale destinato a parcheggio di attrezzature varie mediante la costruzione di un muro di sostegno in CLS da realizzare in Località Bacarrace (strada Oppido Mamertina – Piminoro) a firma del Responsabile dei Servizi Tecnici*

Nulla Osta Paesaggistico Prot. N. 441 del 11/04/2005, Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, *“Per la realizzazione di un piazzale destinato a parcheggio di attrezzature varie mediante la costruzione di un muro di sostegno in CLS da realizzare in Località Bacarrace” (strada Oppido Mamertina – Piminoro)*

Permesso di Costruire n. 5 del 14.04.2005 rilasciato dal Comune di Oppido Mamertina a firma del Responsabile del Servizio , per la realizzazione di un piazzale destinato a parcheggio di attrezzature varie, mediante la costruzione di un muro di sostegno in CLS, da realizzare in Località Bacarrace (strada Oppido-Piminoro)

Permesso di Costruire n. 4 del 2006 rilasciato dal Comune di Oppido Mamertina a firma del Responsabile del Servizio , per la realizzazione di un muro di contenimento in c.a., da realizzare in Località Bacarrace (strada Oppido-Piminoro) **Ministero delle Politiche Agricole e Forestali Corpo Forestale dello Stato** - Parere Favorevole Prot. N. 17880 del 16/12/2004, relativo alla realizzazione di un piazzale in località “Bacarrace” in agro del Comune di Oppido Mamertina, esecuzione lavori che consistono in: - *riempimento, con materiale proveniente da cava del terrazzo posto a livello inferiore, mediante la compattazione a strati successivi per un'altezza finita di circa 6 mt., con l'obiettivo di raggiungere il terrazzo che si trova alla quota superiore, formando un unico piazzale;* - *costruzione di un muro di controripa in conglomerato cementizio di ml 30 per un'altezza di 2.90;* - *Realizzazione di una cunetta in cls posta sul lato dx della Stradella “Bacarrace”, partendo dall'incrocio con la strada comunale Oppido - Piminoro;* - *Sistemazione della piattaforma stradale attraverso la stesura del conglomerato bituminoso*



necessario anche a conferire alla carreggiata, la pendenza del 2% indispensabile a far convogliare le acque all'interno della cunetta; - intervento localizzato all'ingresso del vallone con tubazione in cls vibrato, del diametro di cm. 10 che convoglieranno l'acqua che dilava sulla pavimentazione all'interno del vallone sottostante il piazzale.

Esiste agli atti del Comune:

Ordinanza demolizione muretto di recinzione strada “Bacarrace” n. 3 del 23/07/2025, a firma del Responsabile dei Servizi Tecnici . “per la demolizione del muro di recinzione della particella n. 219 del foglio di mappa n. 46 nel punto di passaggio dell’antico tracciato della strada comunale Oppido –Piminoro e la rimozione dei materiali rinvenuti nella scarpata sul fronte della particella n. 447 del foglio di mappa n. 41 di proprietà comunale sino a riportare allo stato naturale il fronte della scarpata.” Ad oggi non eseguita.

08. **Impianti:** esiste solo l’impianto elettrico per il quale non sono state fornite le dichiarazioni di conformità alla regola d’arte.

09. **Servitù:** non vi sono servitù.

10. **Valutazione:**

I beni oggetto della presente relazione di stima sono contraddistinti al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al Foglio 46, part. 219, PT cat. D/7, rendita euro 2.404,00 (Comunione legale) e bene individuato al CT del Comune di Oppido Mamertina al Foglio 46, part. 218, superficie: 3.700 mq., RD €.78,80 RA € 3,85, di cui porzione AA: Qualità seminativo. Classe 1 sup. 1.600 mq. RD 8,26, RA, (Comunione legale).

- Sul primo bene insistono due piccoli prefabbricati aventi dimensioni di mq. 6.40 per un'altezza di 2.30, e di mq. 6.60 per un'altezza di 2.10. Le strutture dei due prefabbricati sono ancorate a dei basamenti di cemento. Nel primo prefabbricato è alloggiata la centralina di dosaggio dell’impianto di produzione, mentre il secondo prefabbricato, attualmente in stato di abbandono, era presumibilmente utilizzato come deposito. Sono presenti, altresì, dei piccoli alloggiamenti per la custodia di contatori e attrezzature varie. Sono state realizzate nel tempo, un piazzale, destinato al parcheggio delle



attrezzature e a punti di stoccaggio dei materiali inerti, attraverso il riempimento con materiale proveniente da cava, del terrazzo posto a livello inferiore; un muro di sostegno in conglomerato cementizio lungo circa 30 mt. E alto 2.90. L'intera area a ridosso della strada Bacarrace è recintata parte con muretto in cls dell'altezza di mt. 2.00 circa e larghezza di cm 20 e parte con paletti in cemento prefabbricati ancorati a un cordolo in cemento. All'area si accede attraverso due varchi, posti sul muro di recinzione, dalla strada Bacarrace che si collega alla strada Oppido-Piminoro. Sul terreno è ubicato un impianto di betonaggio composto da componenti meccaniche: Miscelatore aggregati, silos bilancia, vasche di stoccaggio e nastro trasportatore. (vedi foto nn. 1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9- 10- 11- 12)

- Il secondo bene consiste in un terreno di mq. 3.700,00, di cui mq. 1600,00 di qualità seminativo di classe 1 e mq. 2.100,00 di qualità pascolo cespuglioso di classe U. L'accessibilità al lotto è garantita tramite l'adiacente viabilità pubblica della strada Bacarrace, attraverso un cancello in ferro posto a ridosso della strada. La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di aree destinate a coltivazioni e conseguentemente a bassa densità abitativa. La morfologia del lotto mostra apprezzabili pendenze, attenuate da terrazzamenti. Attualmente il terreno non risulta coltivato pertanto si trova in stato di abbandono, al suo interno è posizionato un silos per l'approvvigionamento dell'acqua.

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati, l'estensione limitata della sopra citata particella, l'acclività del terreno e la sua posizione, cioè posta a confine con la particella 219 del foglio n. 46, per una migliore vendibilità si propone l'alienazione in un unico lotto.

A tal fine la sottoscritta si è avvalsa di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, allo scopo di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente.

Sulla scorta quindi delle caratteristiche generali e particolari dei beni oggetto di stima, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con beni analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro ritenuto utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul libero mercato dello stesso. Per



quanto sopra, si procede ad una stima, per quanto riguarda il bene distinto con la categoria D/7, 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): (Casotto + Cabina): € 7.100,00 – (Silos Bilancia): € 15.000,00 –(Vasche e Nastro): € 35.000,00 – Opere civili (Piazzale, Recinzione, Muro): € 48.560,00 **Totale Valore 2011: € 95.660,00**

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
Fabbricati Tecnici/Cabine	€ 7.100,00	€ 8.875,00	50%	€ 4.437,00
Impiantistica (Silos/Nastri)	€ 50.000,00	€ 62.500,00	15%	€ 9.374,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 105.660,00	€ 132.075,00		€ 53.873,00

*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: € 54.000,00 (Cinquantatremilaottocento/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 del terreno industriale di circa € 20,00/m² (valore medio dell'epoca per aree industriali di completamento):



- Valore Area Operativa: 1.000 mq. ×20,00 €/mq. = €20.000,00
- Valore Area Residua (abbattimento 80%): 2.100 mq. ×20,00 €/mq. × 0,20=€8.400,00
- Valore Totale Terreno (2011): € 28.400,00

(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)	€ 105.660,00	-	€ 53.873,00
Terreno Area Operativa (1.000 m ²)	€ 20.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Terreno Area Residua (2.100 m ²)	€ 8.400,00	€ 10.500,00	€ 10.500,00
TOTALE GENERALE STIMATO			€ 89.373,00

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 culturale, si ritiene che il valore più congruo ammonta a complessivi €. **5.000,00**.

Pertanto sommando il valore stimato di € 89.373,00 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 € **94.373,00**.

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: $(0,87 \times 0,10 \times 94.373,00) = 73.894,05 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **74.000,00 €.**

Il CTU

Arch. Carmela Liliana Cipri





Allegati n° 17 Foto





gresso

Foto n 1



Foto n 2





Foto n 3

Prefabbricato deposito

Prefabbricato centralina di dosaggio



Foto n 4





Foto n 5



Foto n 6





Foto n 7



Foto n 8





Foto n 9



Foto n 10





Foto n 11



Foto n 12





Foto n 13

Terreno foglio 46 particella 218



Foto n 14





Foto n 15 (Ingresso particella 218)



Foto n 16





Foto n 17

