

Dott. Agr. Carmelo FOTI
 Via San Leonardo n. 147 - 89015 PALMI (RC)
 e-mail foti.car@tiscali.it – pec.c.foti@epap.conafpec.it
 Tel. 0966/22417 – Fax 0966/041000
 Cell. 339/4884472

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n° 24/2020 R.G.E. Promossa da

[REDACTED]

LOTTO unico

Descrizione – Diritto da vendere – Stato di possesso –
 Identificazione catastale – Confini – Storia e Legittimità –
 Conformità catastale – Urbanistica – Valutazioni – Allegati.

LOTTO unico – Stabilimento per uso agroindustriale ad indirizzo
 agrumario, caratterizzato da fabbricati (mq 765) e piazzali logistici
 (mq 2452), compreso tra strada Fontana Vecchia e la prima
 traversa di Via DE ROSA del Comune di GIOIA TAURO (RC), Fg
 27, p.lle 1716 (D/7) e 1715, 1711, 1485 e 1291.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE E UBICAZIONE

Trattasi di una fabbrica, o meglio di uno stabilimento per uso agroindustriale ad indirizzo agrumario, specificamente per la produzione di succhi d'agrumi concentrati, caratterizzato da fabbricati e piazzali logistici, compreso tra strada Fontana Vecchia e la prima traversa di Via DE ROSA del Comune di GIOIA TAURO (RC), censito catastalmente come meglio specificato nella seguente tabella.

IMMOBILE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA mq
1	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Via Tropea, n. 28, PT	F	27	1716	-	D/7 (FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI)	-	-
2	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1715	-	AGRUMETO	1	710
3	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1711	-	AGRUMETO	1	705
4	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1485	-	AGRUMETO	1	180
5	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1291	-	INCOLTO STER	-	72

N.b.: Nella presente tabella vi sono delle inesattezze in merito alle indicazioni dei dati. Riguardo la qualità catastale non si tratta più di terreni agricoli ma sono piazzali logistici asserviti allo stabilimento agroindustriale. Lo stabilimento nella sua interezza è ubicato in Via DE ROSA traversa 1°.

La consistenza complessiva del corpo, comprensiva della superficie su cui ricadono i fabbricati, è pari a mq 3217. Si precisa che la particella 1716 su cui ricadono i fabbricati misura mq **1.550**. I corpi di fabbrica ivi insistenti sono tre e sono contraddistinti nella planimetria allegata con le lettere "A", "B" e "C". I corpi A e B sono contigui e misurano mq **700** e sono i locali adibiti alla lavorazione e deposito merci. Mentre il locale C è adibito ad ufficio, in adiacenza allo stesso vi è una pesa per rilevare il peso di mezzi pesanti, questo

misura circa mq **65**. La rimanenza della particella 1716 è un piazzale logistico (mq 785) che è attiguo alle altre particelle, anche queste adibite a piazzale logistico. Quindi in totale i fabbricati misurano mq 765 e i piazzali mq 2452, così per un totale del corpo di mq **3217**. Vi sono due vie di entrata/uscita alla fabbrica ricadenti sulla p.lla 1291 e 1715.

I capannoni A e B sono ad un piano f.t. ed hanno strutture portanti in c.a. e sono dotati di tetto con capriata in ferro e copertura in lamiera. Mentre il corpo C è tutto in c.a. ed anche questo è ad un piano fuori terra. Le opere sono regolari, assentite con concessione edilizia n. 3494/1978 e dotate inoltre del certificato di agibilità.

In merito ai piazzali vi è da fare una precisazione. Realmente la particella 1715, che misura mq 710, per circa mq 280 è adibita a piazzale e per circa 430 è adibita a giardino. Lo stesso è asservito ad un complesso residenziale, insistente sulla p.lla 1287, non oggetto di pignoramento. Per tale particella 1715 non si è potuto effettuare un lotto singolo in quanto occorre procedere prima ad un frazionamento, separando il giardino dalla parte annessa alla fabbrica che comprende la via di entrata/uscita.

In generale occorre effettuare un'ulteriore considerazione in relazione alle opere edili. Intanto bisogna dire che siamo in zona edificabile e residenziale, quindi non più perfettamente idonea all'uso industriale per come attualmente adibita. A tal proposito si precisa che la fabbrica attualmente non è attiva. Quindi nella stima del corpo dovremmo tener conto anche di un ipotetico potenziale di trasformazione che lo stesso sito potrebbe avere per altri utilizzi. Facendo un conteggio di cubatura utilizzata in relazione alla disponibilità di suolo, notiamo che

ci sono opere per circa mc 3000 su un sito di mq 3217. Quindi il parametro è inferiore ad 1mc/1mq. Si consideri che normalmente il parametro è molto superiore per le zone edificabili variando da 3 a 5 mc/mq. Non solo quindi abbiamo la possibilità di riorganizzare e spostare la cubatura procedendo ad opportuni piani di lottizzazione ma anche di aumentarla, tenendo anche in debita considerazione lo scorporo dal lotto della parte adibita a giardino.

N.B. Per una più articolata descrizione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

DIRITTO DA VENDERE

Il diritto da vendere corrisponde ad **1/1** della **piena proprietà** sul lotto come sopradescritto.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONI

Stando alle dichiarazioni del soggetto pignorato il bene è condotto dagli egli stesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA mq
1	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Via Tropea, n. 28, PT	F	27	1716	-	D/7 (FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI)	-	-
2	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1715	-	AGRUMETO	1	710
3	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1711	-	AGRUMETO	1	705
4	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1485	-	AGRUMETO	1	180
5	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1291	-	INCOLTO STER	-	72

N.b.: Nella presente tabella vi sono delle inesattezze in merito alle indicazioni dei dati. Riguardo la qualità catastale non si tratta più di terreni agricoli ma sono piazzali logistici asserviti allo stabilimento agroindustriale. Lo stabilimento nella sua interezza è ubicato in Via DE ROSA traversa 1°.

CONFINI

Il corpo è compreso tra strada Fontana Vecchia e la prima traversa di Via DE ROSA del Comune di GIOIA TAURO (RC).

STORIA E LEGGITTIMITA'

In base alla certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in PERUGIA egli dichiara quanto segue.

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

I [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1

A decorative header consisting of several horizontal black bars of varying lengths. A watermark is centered over the bars, featuring the text "ASTE" in large, light blue, semi-transparent capital letters, with "GIUDIZIARIE.IT" in smaller, light blue, semi-transparent capital letters below it. To the right of the text is a small, detailed illustration of a wooden gavel.

[REDACTED]

STUDIO
UDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONFORMITA' CATASTALE

Le indicazioni catastali in linea di massima sono conformi. Vi sono solo delle inesattezze in merito alla qualità catastale, non si tratta più di terreni agricoli, ma sono piazzali logistici asserviti allo stabilimento agroindustriale. Lo stabilimento nella sua interezza è ubicato in Via DE ROSA traversa 1°.

URBANISTICA

Le opere sono regolari, assentite con concessione edilizia n. 3494/1978 e dotate inoltre del certificato di agibilità. Siamo in zona edificabile e residenziale, quindi non più perfettamente idonea

all'uso industriale per come attualmente adibita. A tal proposito si precisa che la fabbrica attualmente non è attiva. Quindi nella stima del corpo dovremmo tener conto anche di un ipotetico potenziale di trasformazione che lo stesso sito potrebbe avere per altri utilizzi.

Facendo un conteggio di cubatura utilizzata in relazione alla disponibilità di suolo, notiamo che ci sono opere per circa mc 3000 su un sito di mq 3217. Quindi il parametro è inferiore ad 1mc/1mq. Si consideri che normalmente il parametro è molto superiore per le zone edificabili variando da 3 a 5 mc/mq. Non solo quindi abbiamo la possibilità di riorganizzare e spostare la cubatura procedendo ad opportuni piani di lottizzazione ma anche di aumentarla, tenendo anche in debita considerazione lo scorporo dal lotto della parte adibita a giardino.

VALORE DI MERCATO

Consultando i valori OMI il valore ordinario per i beni aventi caratteristiche simili in tale zona si aggira intorno ai € 400,00/mq. Quindi consideriamo tale valore da attribuire ai fabbricati, mentre il 25% dello stesso, pari ad € 100,00/mq, da attribuire ai piazzali.

(Quest'ultimo dato sembrerebbe leggermente alto ma lo si deve relazionare alla possibilità di cui si è detto sopra di riorganizzare e lottizzare l'intero corpo).

Quindi facendo i dovuti conteggi avremo:

UNITA'	superficie mq	valore unitario €/mq	Valore
fabbricati	765	€ 400,00	€ 306.000,00
Piazzali (compreso il giardino)	2452	€ 100,00	€ 245.200,00
TOTALE	3217		€ 551.200,00

n.b.: ove ci fosse la necessità di scorporare il giardino dal resto dei piazzali, previo frazionamento, lo stesso varrebbe mq 430 x € 100,00/mq = € 43.000,00.

In riferimento al cespite descritto nella presente relazione, sulla base di articolate indagini di mercato, tenuto conto dell'andamento della domanda immobiliare nella zona interessata ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare la seguente attribuzione di valore:

LOTTO unico – Stabilimento per uso agroindustriale ad indirizzo agrumario, caratterizzato da fabbricati (mq 765) e piazzali logistici (mq 2452), compreso tra strada Fontana Vecchia e la prima traversa di Via DE ROSA del Comune di GIOIA TAURO (RC), Fg 27, p.lle 1716 (D/7) e 1715, 1711, 1485 e 1291.

Prezzo base d'asta € 551.200,00

La quota pignorata è pari a 1/1 della p.p.

N.B. Si precisa che le valutazioni sopra riportate sono da intendersi a corpo e non a misura e sono riferite agli immobili per come rilevati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.

Tanto si doveva e tanto si consegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

Dott. Agr. Carmelo FOTI

