

TRIBUNALE DI PALMI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva n° 76/08 R.G.E.

promossa da

Banca di Roma

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione **dr.ssa E. Ruscio**

RAPPORTO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Lotto 001

Prossima udienza 28/10/2009

Tecnico incaricato: dr agr. Antonio Zinnato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 76/08.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Laureana di Borrello, località "Imbiscuso" -- complesso agricolo industriale per la coltivazione di insalata belga con il sistema idroponico, costituito da un corpo di fabbrica principale di circa 2.266 m², destinato all'attività produttiva, alla conservazione ed allo stoccaggio del prodotto finito, e da un corpo di fabbrica secondario, di circa 504 m², destinato ad uffici e servizi, oltre accessori. Il tutto sorge sulla particella 99 del foglio 8 che ha una superficie catastale di are 96,04.

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	2
Stato di possesso	2
Provenienza.....	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	4
Identificazione Catastale.....	4
Confini	4
Conformità urbanistico-edilizia.....	4
Conformità catastale.....	4
Impianti.....	4
Servizi.....	4
Valutazione	4
Allegati (n°2 fotografie, le visure catastali, l'estratto di mappa, n° 2 planimetrie, la copia della concessione edilizia e del permesso di agibilità)	

Descrizione: il suolo su cui sorge il bene è ubicato in località "Imbiscuso" a circa 7,00 chilometri dal centro abitato di Laureana di Borrello ed è da esso comodamente raggiungibile percorrendo la strada provinciale "Marepotamo". Il complesso produttivo è così costituito:

- a) capannone ad un piano fuori terra, con copertura a falde inclinate, destinato all'attività produttiva, alla conservazione ed allo stoccaggio dei prodotti. La costruzione misura in pianta metri 70,94 per metri 31,94 ed ha una superficie coperta di circa 2.266,00 m². La struttura portante, costituita da pilastri prefabbricati in cemento armato vibrato, poggia su fondazioni di cemento armato ed ha un'altezza sottotrave di 7,00 metri. Il tamponamento perimetrale è stato realizzato con pannelli coibentati dello spessore di 22 centimetri, alti 9,15 metri e con la faccia esterna rivestita di graniglia

colorata, le pareti divisorie interne con pannelli isolanti autoportanti. La copertura, realizzata con capriate prefabbricate in cemento armato vibrato, è rivestita con lamiere d'acciaio zincato con sottostante strato di materiale isolante. Il pavimento è del tipo industriale, realizzato con battuto di cemento tagliato a riquadri ed armato con rete elettrosaldata. Le porte e le finestre sono di alluminio anodizzato preverniciato.

- b) Edificio secondario, ad un piano fuori terra e con copertura ad una falda inclinata, destinato ad ospitare gli uffici ed i servizi. La costruzione, posta in aderenza al capannone di cui al precedente punto "a", misura in pianta metri 70,94 per metri 7,10, ha una superficie coperta di circa 504,00 m² ed un'altezza alla gronda di 3,30 metri. La struttura portante, costituita da pilastri e travi di cemento armato del tipo tradizionale, poggia su fondazioni di cemento armato. Il tamponamento perimetrale esterno è stato realizzato in muratura, i solai in laterizio e cemento gettati in opera, la copertura con lamiere d'acciaio zincato. I serramenti sono di alluminio con vetri antinfortunistici. I pavimenti sono in parte rivestiti con piastrelle di ceramica ed in parte sono in battuto di cemento. Durante le operazioni di sopralluogo è stata rilevata la quasi totale mancanza delle porte interne, che secondo i dati di progetto sarebbero dovute essere di legno tamburato.
- c) Cabina elettrica costituita da un vano a piano terra (superficie coperta di circa 44,00 m², altezza di circa 2,70 metri).
- d) Pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua necessaria all'attività industriale.
- e) Vasca di tipo "Imhoff" per i servizi igienici dello stabilimento.
- f) Pesa a ponte esterna.
- g) Corte recintata con cancellate metalliche montate su muretto di cemento armato. La viabilità interna ed i piazzali di servizio sono rivestiti con manto bituminoso.

Diritto da vendere: intero.

Stato di possesso: occupato dalla società esecutata.

Provenienza: la particella 99, originata dalla particella 97, è pervenuta alla società esecutata in virtù

di atto di compravendita rogato in data 13/06/2002 dalla dott.ssa Marina Magaudo, notaio in Laureana di Borrello, trascritto il 15/06/2002 ai numeri 8715 R.G./7148 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 21/06/2002 ai numeri 9057 R.G./1012 R.P. per € 1.550.575,34 a favore di Sviluppo Italia S.p.A., con sede in Roma, contro [REDACTED] con sede in Laureana di Borrello, derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto rogato dalla dott.ssa Marina Magaudo, notaio in Laureana di Borrello, repertorio n° 2509 del 20/06/2002.

Unità neg. 1: [REDACTED] per diritti pari all'intero, Catasto Terreni di Laureana di Borrello, foglio 8, part. 97. Nota: la particella 97 ha dato origine alla particella 99.

- 2) Privilegio speciale industriale iscritto in data 21/06/2002 ai numeri 9058 R.G./1013 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto rogato dalla [REDACTED] repertorio n° 2510 del 20/06/2002. Unità neg. 1: di [REDACTED] per diritti pari all'intero, Catasto Terreni di Laureana di Borrello, foglio 8, part. 97. Nota: la particella 97 ha dato origine alla particella 99.

- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 05/12/2007 ai numeri 29332 R.G./6294 R.P. a favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, contro [REDACTED] con sede in

Laureana di Borrello, [REDACTED]

[REDACTED] altro

soggetto. Unità neg. 1: di [REDACTED] per diritti pari all'intero, Catasto

Terreni di Laureana di Borrello, foglio 8, part. 97. Unità neg. 2: di [REDACTED] per diritti pari

ad 1/6 dell'intero, Catasto Terreni di Laureana di Borrello, foglio 16, part. 128, 131, 139, 154. Unità

neg. 3: di [REDACTED] per diritti pari ad 1/3 dell'intero, Catasto Terreni di Laureana di

Borrello, foglio 33, part. 94; foglio 8, part. 33. Unità neg. 4: di [REDACTED] per diritti pari

all'intero, Catasto Terreni di San Pietro di Caridà, foglio 16, part. 254, 257, 259, 261. Unità neg. 5:

di [REDACTED] per diritti pari all'intero, Catasto Terreni di Serrata, foglio 10, part. 77, 81. Unità neg. 6: di [REDACTED] per diritti pari ad 1/4 dell'intero, Catasto Terreni di Serrata, foglio 22, part. 10, 150, 151, 190, 192. Unità neg. 7: di [REDACTED] per diritti pari ad 1/2 dell'intero, Catasto Terreni di Candidoni, foglio 25, part. 112. Unità neg. 8: di [REDACTED] per diritti pari all'intero, Catasto Terreni di Laureana di Borrello, foglio 29, part. 931; foglio 31, part. 165, 166, 167, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 67. Unità neg. 9: bene di altro soggetto.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello, foglio 8, particella 99.

Confini: la particella 99 confina con le particelle 164, 118, 142, 22, 21, 14, salvo se altri.

Conformità urbanistico-edilizia: da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana di Borrello risulta che il bene di cui al presente lotto è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n° 34 rilasciata in data 29/10/2001. Dal confronto tra le planimetrie allegate alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate alcune variazioni di lieve entità nella distribuzione interna degli spazi, regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia per opere interne presso gli uffici competenti del comune di Laureana di Borrello (gli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire possono essere assentiti con semplice denuncia d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo

comma, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 Testo unico edilizia D.P.R. 380/2001).

Conformità catastale: scheda catastale da presentare.

Impianti: conformi alla L. n° 46/90.

Servitù: il terreno è gravato da servitù di elettrodotto.

Valutazione: l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni

simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima.

Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione:

LOTTO 001 - diritto da vendere: intero.

Complesso agro-industriale costituito da un corpo di fabbrica principale e da un corpo di fabbrica secondario, oltre accessori, della superficie coperta complessiva di circa 2.770,00 m².

Valore dell'intero: $2.770,00 \text{ m}^2 \times 560,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.551.200,00$.

Il valore stimato ingloba il valore dei beni descritti ai punti "c", "d", "e", "f" e "g" (cabina elettrica, pozzo, vasca, pesa a ponte e corte).

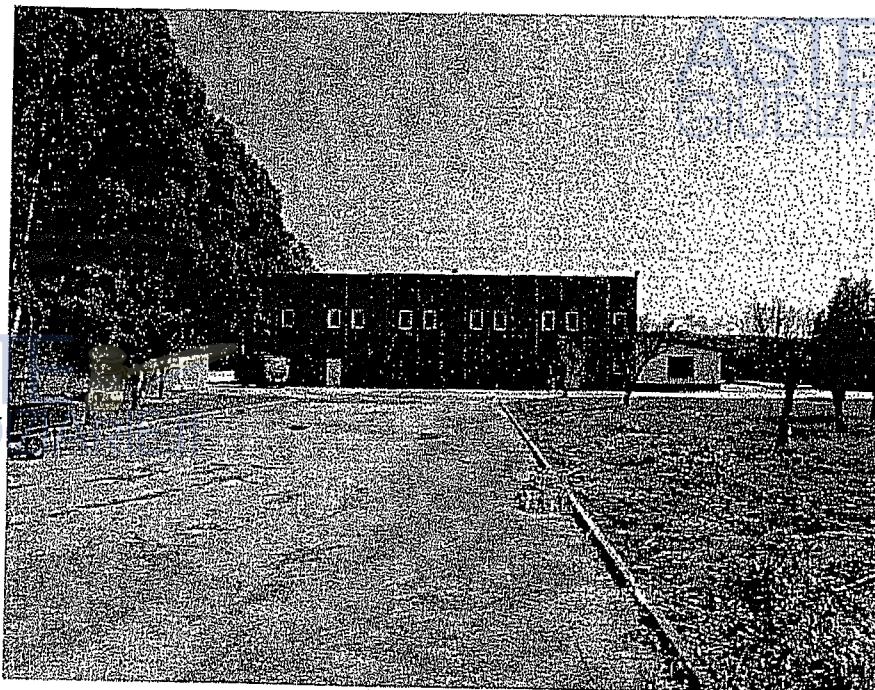
Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 2 % che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 1.551.200,00 \times 0,98 = \text{€ } 1.520.176,00$.

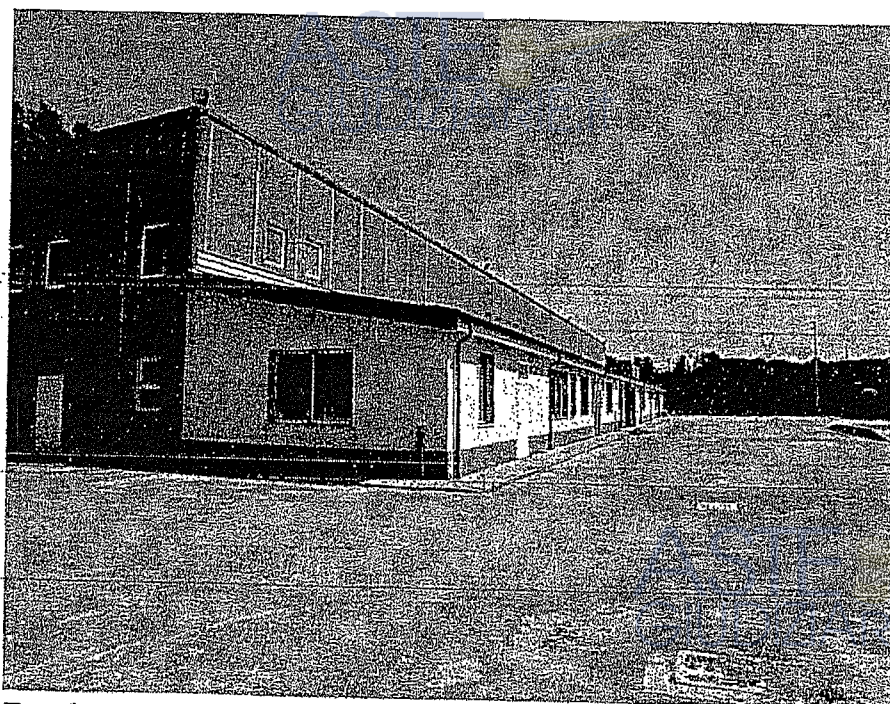
Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta € 1.520.176,00

[Redacted signature]



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello, foglio 8, particella 99, località "Imbiscuso". Complesso agricolo industriale per la coltivazione di insalata belga con il sistema idroponico, costituito da un corpo di fabbrica principale destinato all'attività produttiva e da un corpo di fabbrica secondario destinato ad uffici e servizi.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Laureana di Borrello, foglio 8, particella 99, località "Imbiscuso". Il corpo di fabbrica destinato ad uffici e servizi è stato costruito in aderenza al corpo di fabbrica principale.