

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

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

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



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.

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 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]

I [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

| [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

| [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

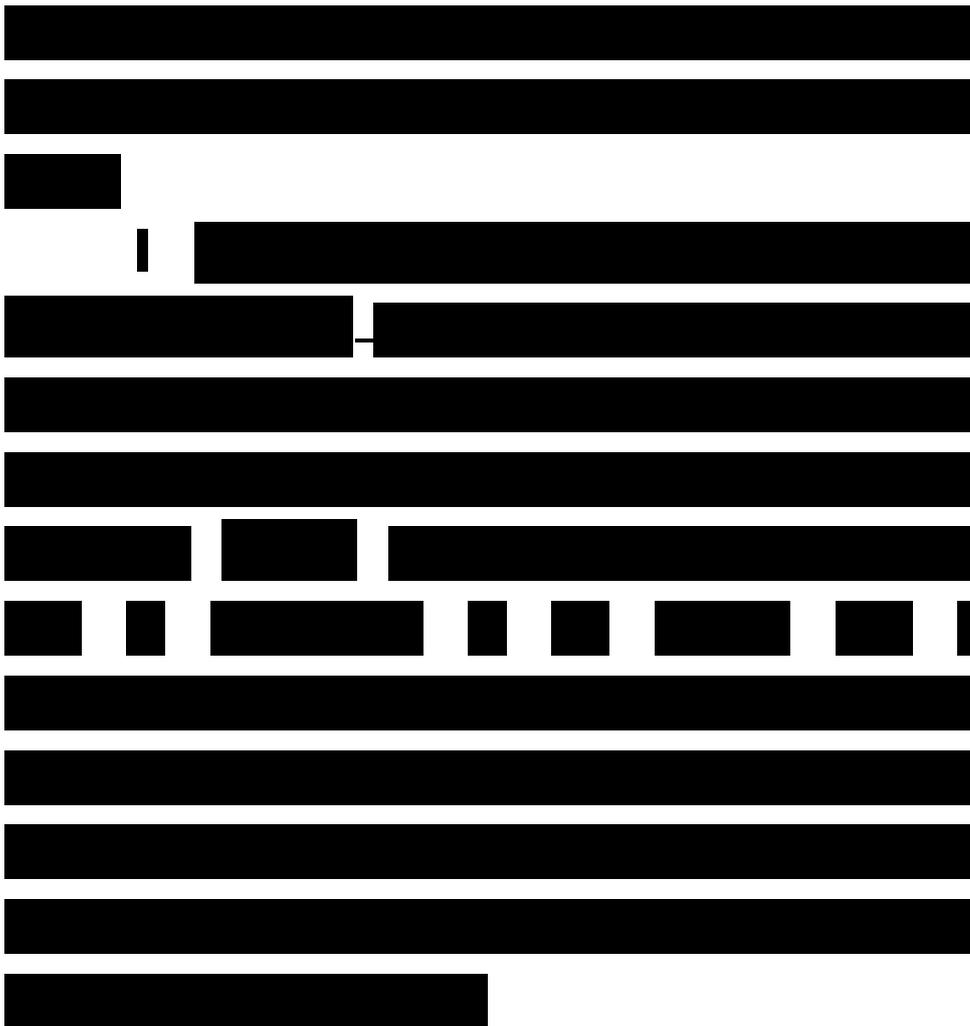
[REDACTED]

DICHIARA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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





Foto 1: accesso al lotto

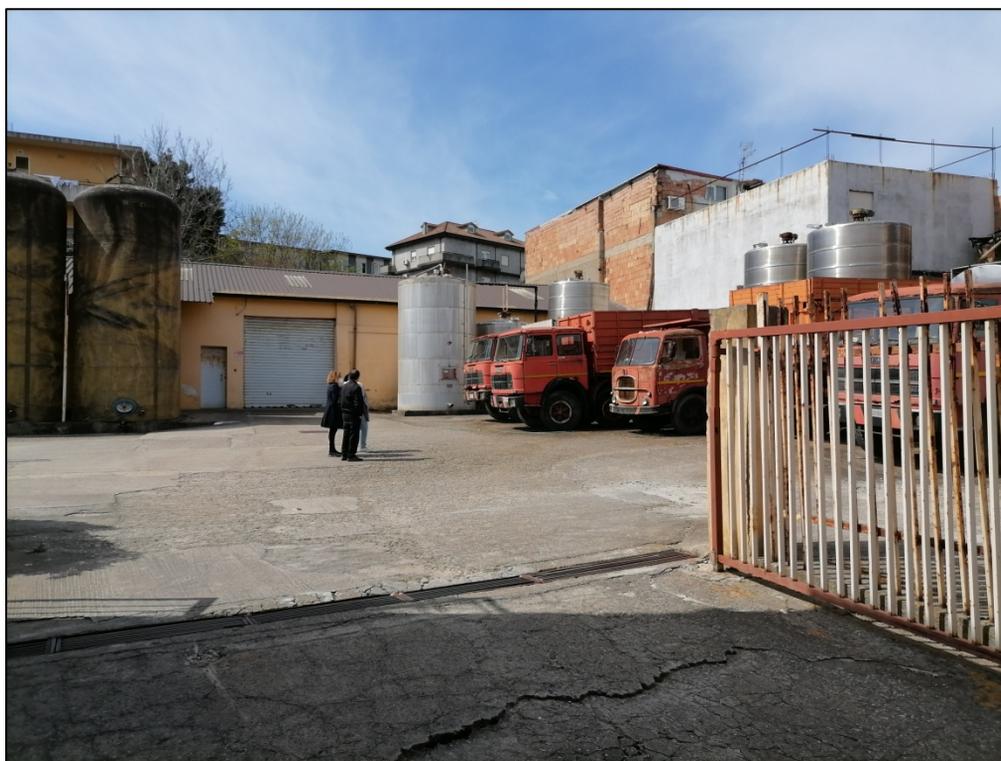


Foto 2: altro accesso al lotto



Foto 3: piazzale logistico



Foto 4: piazzale



Foto 5: piazzale



Foto 6: giardino ricadente sulla p.lla 1715



Foto 7: Fabbrica



Foto 8: Fabbrica



Foto 9: Fabbrica



Foto 10: locale adibito ad ufficio e pesa



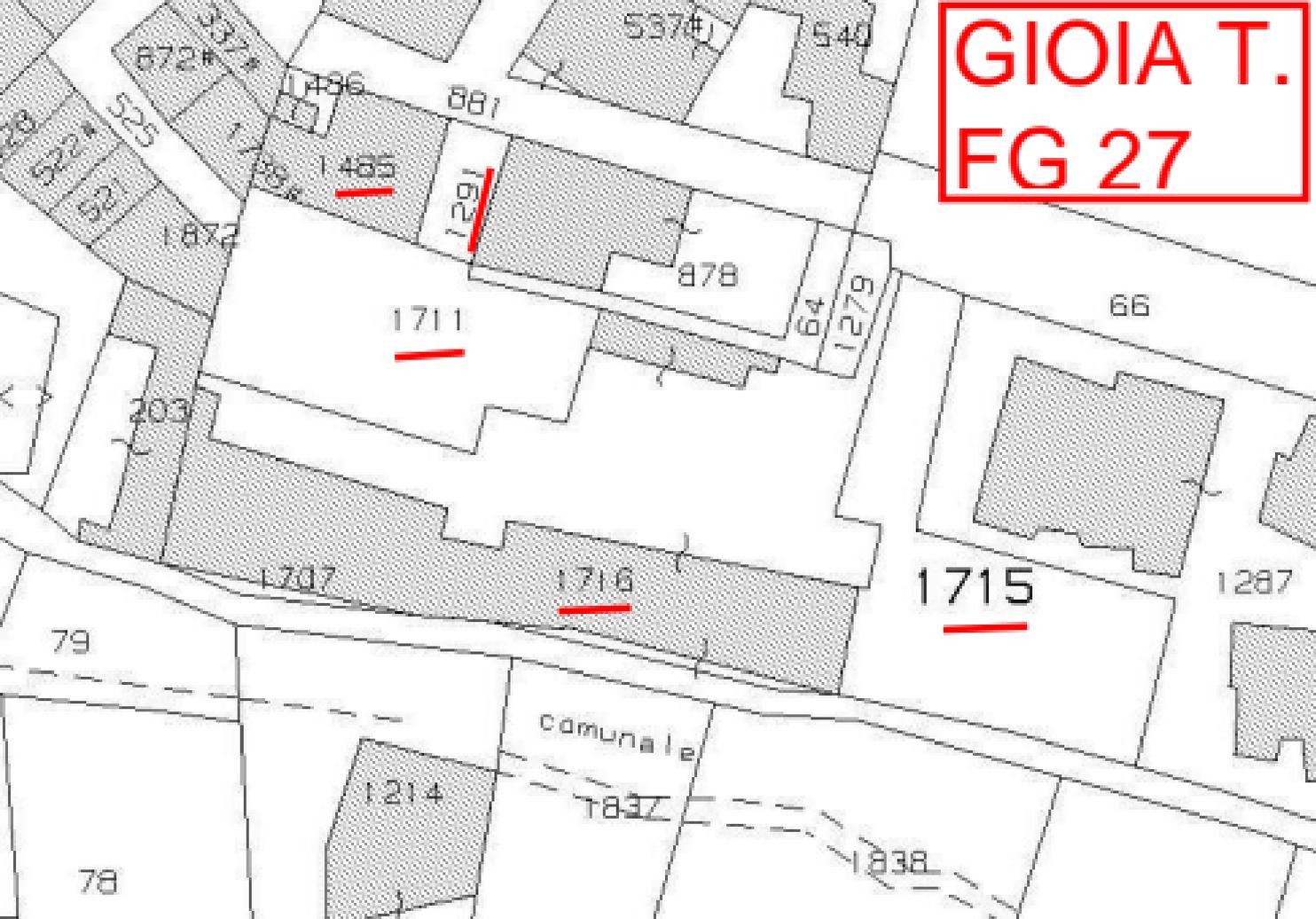
N=-78800

E=-45700

1 Particella: 1715

Comune: GIOIA TAURO
 Foglio: 27
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 25-Ago-2020 10:52:43
 Prot. n. T58556/2020

**GIOIA T.
FG 27**



GIOIA TAURO

FOGLIO 27
PLLE 1716-1711-1715-1291-1485

Legenda



Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 27
Particella: 1716
Subalterno:



Dichiarazione protocollo n. 000191457 del 07/08/2003
Planimetria di u.i.i.u. in Comune di Gioia Tauro
Via Tropea civ. 28

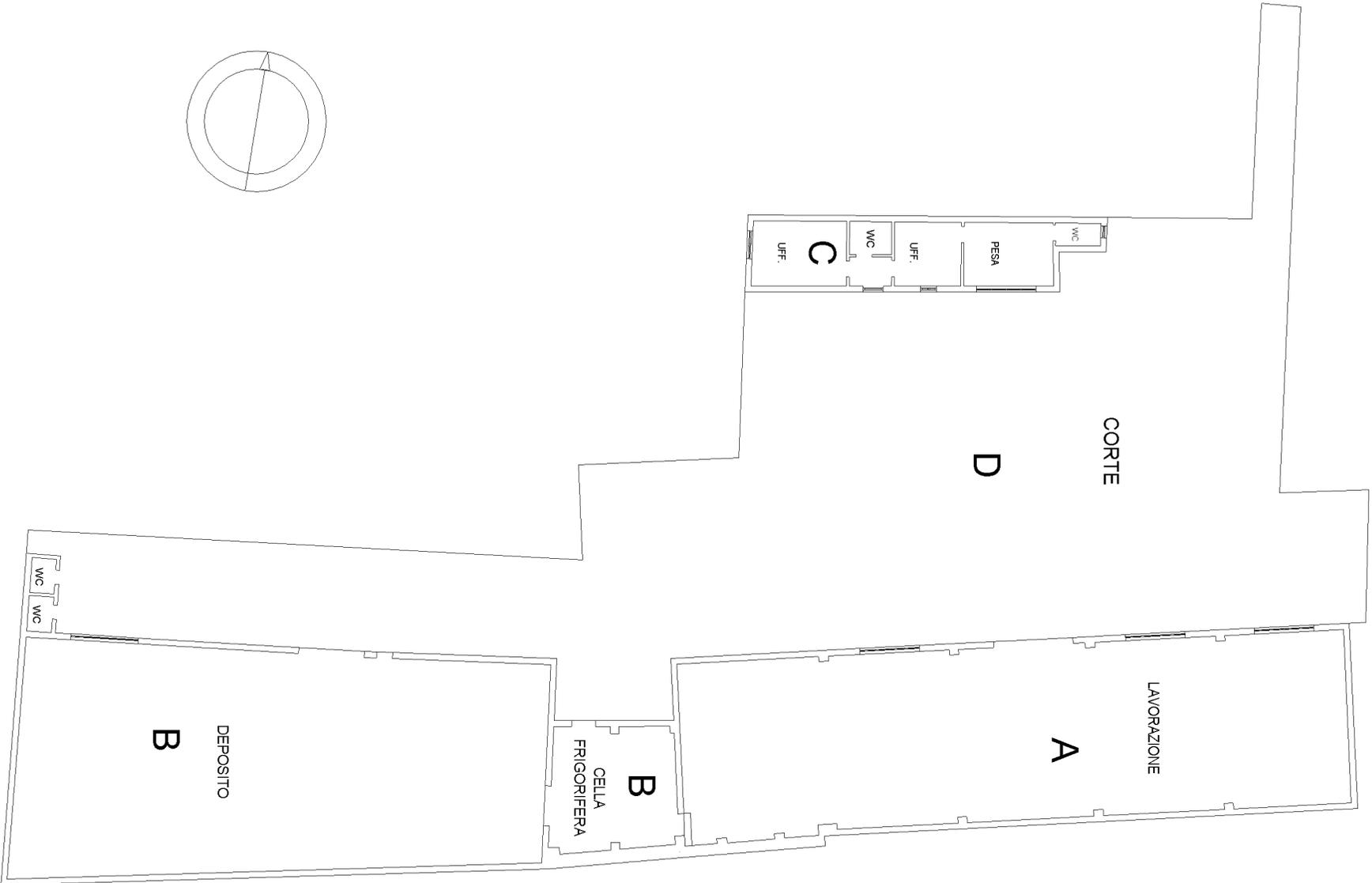
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Calabria

Scheda n. 1
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 13/04/2021 + n. T411714 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2021

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 27 Particella: 1716

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		27	1716				D/7				Euro 4.380,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2004 protocollo n. RC0053373 in atti dal 15/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8445.1/2004)	
Indirizzo				VIA TROPEA n. 28 piano: T;									
Notifica				RC0053510/2004			Partita		-		Mod.58		-

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E041 - Sezione - Foglio 27 - Particella 1716

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2021

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Terreni	Foglio: 27 Particella: 1716

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	27	1716		-	ENTE URBANO	15	50					Tipo mappale del 04/08/2003 protocollo n. 189442 in atti dal 04/08/2003 (n. 189442.1/2003)
Notifica						Partita	1					
Annotazioni				sr								

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E041 - Sezione - SezUrb - Foglio 27 - Particella 1716

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2021

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Terreni	Foglio: 27 Particella: 1715

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	27	1715		-	AGRUMETO 1	07	10		Euro 34,28	Euro 9,53	Tabella di variazione del 04/08/2003 protocollo n. 189442 in atti dal 04/08/2003 (n. 189442.1/2003)

Notifica		Partita	
-----------------	--	----------------	--

Annotazioni	comprende le particelle:1713
--------------------	------------------------------

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2021

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Terreni	Foglio: 27 Particella: 1711

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	27	1711		-	AGRUMETO 1	07 05		Euro 34,04	Euro 9,47	Tabella di variazione del 04/08/2003 protocollo n. 189442 in atti dal 04/08/2003 (n. 189442.1/2003)

Notifica		Partita	
-----------------	--	----------------	--

Annotazioni	comprende le particelle:1709
--------------------	------------------------------

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2021

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Terreni	Foglio: 27 Particella: 1485

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	27	1485		-	AGRUMETO 1	01 80		Euro 8,69 L. 16.830	Euro 2,42 L. 4.680	FRAZIONAMENTO del 12/05/1993 in atti dal 07/06/1993 (n. 1267.1/1993)
Notifica					Partita					

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2021

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Terreni	Foglio: 27 Particella: 1291

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	27	1291		-	INCOLT STER	00 72				FRAZIONAMENTO del 16/10/1989 in atti dal 01/08/1992 (n. 53.6/1985)
Notifica					Partita					

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DA COMPILARSI IN QUADRUPlice ESEMPLARE (PER L'INTERESSATO, PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE, PER L'UFFICIO RAGIONERIA E PER L'UFFICIO DI P. M.)

Mod. E/bis

Marca
da bollo
(ove occorre)

COMUNE DI **GIOIA TAURO**

PROVINCIA DI **REGGIO CALABRIA**

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) [REDACTED]

[REDACTED]

b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante (2)

[REDACTED]

Preso atto che il richiedente ha ~~richiesto~~ ^{dimostrato} di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

[REDACTED]

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n. 4 Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

¹ Indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo — oppure — dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione — del diritto all'assegnazione



COMUNE DI GIOIA TAURO

89013 PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

