

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva N. 65/07 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: GORIMA COSTRUZIONI SPA

DEBITORE: [REDACTED]

NOTIFICA PIGNORAMENTO: 15-06-2007

DATA TRASCRIZIONE: 18.07.2007 R. P. N° 9594 e R. G. N° 16529

IMMOBILI PIGNORATI:

1) Quota pari a 1/2 della piena proprietà su:

- Immobile sito nel comune di Rosarno (RC) via Papa Giovanni XXIII n. 56 censito nel Catasto Urbano al Foglio 10 Part.428 sub.2 -3;
- Immobile sito nel comune di Rosarno (RC) C.da Serricelle al P.T. e 1° P. censito nel Catasto Urbano al Foglio 25 Part. 132;

2) Quota pari a 1/4 della piena proprietà su:

- Immobile sito nel comune di Rosarno (RC) via Papa Giovanni XXIII n. 54 al 2°P censito nel Catasto Urbano, Foglio 10, Part.428, sub.5, Cat. Lastrico solare.

Tecnico Incaricato: Ing. Mario Stumpo

Nomina del 25.06.2008

UDIENZA DI RINVIO DEL 17.06.2009

GIUDICE ES. Dott.ssa E. RUSCIO

PREMESSA

Il giorno 25.06.2008 il G.E. Dott.ssa Emanuela Ruscio nominava il sottoscritto Ing. Mario Stumpo consulente tecnico nella procedura esecutiva immobiliare N. 65/2007 R.G.E., promossa da GARIMA Costruzioni Spa, rappresentata e difesa dall' Avv. Mascello Giuseppe, domiciliato in Palmi via Fondocaro 1 nello studio dell'avv. Grillari Franco, nei confronti di [REDACTED] al fine di valutare i seguenti immobili:

- 1) LOTTO N.1, quanto di proprietà di [REDACTED]
" fabbricato sito nel comune di Rosarno via Papa Giovanni XXIII n.56 di vani 8 riportato in catasto fabbricati del comune di Rosarno al Foglio 10, particella 428, sub. 2-3-5, cat. A/7 cl. 2, con rendita catastale di euro 557,77 ".
- 2) LOTTO N.2 quanto di proprietà di [REDACTED]
" fabbricato sito in Rosarno contrada Serricella, riportato in catasto fabbricati del comune di Rosarno al Foglio 25, particella 132, cat. D/7, rendita catastale di euro 11.714,79".

Dopo aver preso visione del fascicolo d'Ufficio ed estratto la documentazione ipo-catastale, per un primo esame preliminare dei documenti della procedura esecutiva, il sottoscritto, avvertite debitamente le parti in causa (tramite lettera raccomandata A/R al debitore e con lettera prioritaria al creditore del 22.11.08), il giorno 9.12.08 alle ore 15,00 ha dato inizio alle operazioni peritali poi proseguite il giorno 15.12.08. Sul posto era presente il primo giorno il Sig. [REDACTED] figlio del debitore [REDACTED] e il secondo giorno il Sig. [REDACTED] (vedi verbali di sopralluogo). Nessuno era presente per il creditore.

Dopo aver raccolto sul posto e presso i vari uffici tutti gli elementi utili e necessari ai fini della consulenza e dopo averli elaborati, il sottoscritto ne illustra le risultanze nella seguente relazione, sviluppata ordinatamente nei vari punti e nello stesso ordine con cui i quesiti sono stati posti.

PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO N.1:

quanto di proprietà di [REDACTED]

" fabbricato sito nel comune di Rosarno via Papa Giovanni XXIII n.56 di vani 8 riportato in catasto fabbricati del comune di Rosarno al Foglio 10, particella 428, sub. 2-3-5, cat. A/7 cl. 2, con rendita catastale di euro 557,77 ".

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Il fabbricato è ubicato nel comune di Rosarno al numero civico 56 della via Papa Giovanni XXIII, una zona semi-centrale pienamente urbanizzata, inseriti in un contesto di unità abitative e commerciali, vicino al centro cittadino e alla S.S.18 che collega il paese con Gioia Tauro verso sud e con Mileto-Vibo Valentia verso Nord. Identificato nel N.C.E.U., nel comune di Rosarno, rispettivamente:

a) partita 1001819 foglio 10 part. 428 sub. 2-3 cat. A/7 classe 2 vani 8 intestato a: [REDACTED] e a [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

b) partita 1001820 foglio 10 part. 428 sub. 5 cat. Lastrico solare intestato a: [REDACTED] e a [REDACTED] proprietari per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni; e a [REDACTED] proprietario per 1/2.

CONFINI:

- con la via Papa Giovanni XXIII;
- con la via G. Matteotti;
- con proprietà [REDACTED] salvo se altri;
- con proprietà [REDACTED] salvo se altri.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato dove si trovano gli immobili oggetto di stima è inserito in un lotto di pianta rettangolare 16,50 x 20 ml è forma un angolo retto con le vie Papa Giovanni XXIII e G. Matteotti. Trattasi di un fabbricato con struttura in c. a. di recente costruzione costituito da due piani fuori terra, delimitato esternamente da una bassa recinzione in muratura con sovrastante ringhiera. Al piano terra, al posto dell'appartamento di circa 150 mq oggetto di pignoramento, sono stati ricavati due appartamenti di circa 75 mq ciascuno, comunicanti tra loro tramite il cortile lateralmente, e con ingressi autonomi: un ingresso su via Matteotti n. 62 e l'altro su via Papa Giovanni XIII al n 56. Il sottoscritto ha potuto visionare esternamente tutto il fabbricato ed internamente solo l'appartamento con ingresso in via Papa Giovanni XIII n. 56; tali informazioni, integrati con le planimetrie catastali, sono sufficienti per valutare gli immobili in oggetto. Tutti gli ambienti si trovano in buone

condizioni, ottimamente rifiniti sia internamente che esternamente. Il lastrico solare di circa 240 mq, opportunamente impermeabilizzato, rappresenta il piano di copertura del fabbricato e si trova al secondo piano dell'edificio.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento con ingresso in via Matteotti è occupato dal [REDACTED] mentre l'appartamento con ingresso in via Papa Giovanni XXIII è occupato dalla figlia del [REDACTED] con la propria famiglia (per come riferito dal debitore).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Ipoteca volontaria n.219 del 15.03.97 a favore di Mediocredito del Sud S.p.a. sede a Bari.*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- *pignoramenti: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Gorima Costruzioni S.P.A. Sede: Lecce. Trascrizione Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria RG n° 16529 e RP n° 9594 del 18.07.2007;*
 - *Ipoteca Legale n.7464 del 13.09.05 a favore di E.T.R. S.p.a. sede a Cosenza.*
 - *Ipoteca Giudiziale n. 1498 del 27.07.02 a favore di E.T.R. S.p.a. sede a Cosenza.*
- Il gravame si riferisce a: immobili in Rosarno (RC) via Papa Giovanni III n°54-56- Catasto Fabbricati foglio 10 part. 428 sub. 2-3-5.*

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E/O CATASTALE

Conformità Urbanistico-Edilizia:

L'ufficio Tecnico Comunale -4° Unità Operativa Complessa- del comune di Rosarno, in risposta alla richiesta di accertamenti sugli immobili in oggetto, comunica che non risulta agli atti alcuna pratica urbanistica-edilizia. La destinazione urbanistica su cui ricade il fabbricato è

zona B4 – Nucleo residenziale in località Metramello: si tratta di un nucleo di edilizia residenziale realizzato negli anni più recenti al di fuori delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per cui la gran parte delle costruzioni sono in corso le procedure di sanatoria. Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Conformità Catastale:

Gli appartamenti sono stati ottenuti dividendo l'u.i. oggetto di pignoramento e accatastato alla sezione Urbana del comune di Rosarno:

a) partita 1001819 foglio 10 part. 428 sub. 2-3 cat. A/7 classe 2 vani 8 intestato a: [redacted] e a [redacted] proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Il lastrico solare risulta accatastato alla sez. Urbana del comune di Rosarno:

b) partita 1001820 foglio 10 part. 428 sub. 5 cat. Lastrico solare intestato a: [redacted] e a [redacted] proprietari per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni; e a [redacted] proprietario per 1/2.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I due appartamenti di circa 75 mq ciascuno, sono stati ottenuti dividendo in due parti uguali l'appartamento accatastato alla sez. Urbana del comune di Rosarno, presentano il cortile esterno comunicante tramite un cancello. Si trovano al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra di recente costruzione, tutti i locali sono in buone condizioni. Quindi la spesa prevista è quella necessaria per sanare le difformità urbanistico-edilizia e catastale di cui sopra.

Le spese, quindi, previste sono:

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile: nessuna;
- Spese condominiali: nessuna;
- Altre spese: nessuna;
- Spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: 10% del valore di stima
- Spesa per variazione catastale: € 860,00

PRECEDENTI PROPRIETARI

In base al Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Cillo Alfredo di Lecce, risulta quanto segue:

Cronistoria ventennale (1987-2007) dell'immobile censito al Catasto Urbano, Foglio 10, Particella 428, Sub. 2-3-5 del comune di Rosarno:

- al ventennio il suolo su cui sorge l'immobile in oggetto, accatastato nel N.C.T. al Foglio 10 p.lla 428 del comune di Rosarno, era di proprietà di [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, per una quota di 1/2 ciascuno.
- dal 31.01.88 tale p.lla veniva caricata nel N.C.E.U. in ditta [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, con i seguenti dati catastali Fgl.10 p.lla 428 sub.2-3-5.
- dal 21.06.94 a tutt'oggi, in virtù di Divisione per atto del Notaio Castaldo e trascritto il 14.07.94 al n. 9717 ai coniugi [REDACTED] veniva attribuita la p.lla 428 sub. 2 e 3 del fgl. 10, per la quota di 1/2 ciascuno, e la p.lla 428 sub. 5 del fgl. 10, per la quota di 1/4 ciascuno, e [REDACTED] veniva attribuita la p.lla 428 sub. 5 del fgl. 10, per la quota di 1/2;

DESCRIZIONE IMMOBILI

Unità immobiliari- appartamenti (Proprietà 500/1000), posti al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra con struttura c.a.; entrambi gli appartamenti presentano una pianta rettangolare di dimensioni 10,0 x 8,50 ml. ed un cortile esterno di dimensione 10,0 x 5,0 ml, lungo la via G. Matteotti, comunicante tra loro tramite un cancelletto. L'appartamento con ingresso in via G. Matteotti N. 62 si compone di cucina-pranzo, 2 camere, un bagno, un ripostiglio; presenta: pavimento in marmo; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in ante a battente in alluminio inodizzato colore marrone, il portone d'ingresso è una porta-finestra in alluminio anodizzato di colore marrone. Le pareti interne ed esterne sono finite con intonaco civile ed idropittura. L'appartamento con ingresso in via Papa Giovanni XXIII N. 56 è simile al primo sia per quanto riguarda le dimensioni, il grado di rifinitura e i materiali operati; il portoncino d'ingresso è blindato di colore verde.

Unità immobiliare- lastrico solare (Proprietà 250/1000) rappresenta la copertura piana a terrazzo del fabbricato; la struttura è in c.a. con pianta rettangolare di circa 240 mq; risulta opportunamente impermeabilizzata e si accede dalla via Papa Giovanni N. 54.

Dalla disposizione degli immobili si può tranquillamente affermare che è possibile vendere gli immobile in un unico lotto.

Pregi: gli immobili sono ubicati nel comune di Rosarno al numero civico 62 della via G. Matteotti e al numero civico 56 e 54 della via Papa Giovanni XXIII, una zona semi-centrale a pochi metri dalla strada statale n.18, che collega il paese con Gioia Tauro e Mileto-Vibo Valentia. Gli immobili in oggetto risultano inseriti in una zona pienamente urbanizzata, in un contesto di unità abitative e commerciali, ben servita da negozi di vario genere.

Piano	Destinazione	S. Calp.	Coeff.	S. Comm.	Condizione
Terra Via G. Matteotti N. 62	Corte	50,00	0,33	16,50	Buone
	Cucina	23,00	1,05	24,15	buone
	Camera	20,00	1,05	21,00	buone
	Camera	12,00	1,05	12,60	buone
	Bagno	8,00	1,05	8,40	buone
	Ripostiglio	6,00	1,05	6,30	buone
	Corridoio	5,00	1,05	5,25	buone
	Totale	124,00		94,20	
Terra Via Papa Giovanni N. 56	Totale	124,00		94,20	Buone
Secondo Via Papa Gionanni N. 54	Lastrico Solare	240,00	0,33	79,20	Buone
	TOTALE	488,00 mq		267,60 mq	

Totale Superficie lorda 552,00 mq
Totale Superficie calpestabile 488,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 267,60 mq

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali: in c.a. – integre
 Solai: in c.a.- c.a. – integri

Copertura: lastrico solare in c.a. – opportunamente impermeabilizzato
Fondazioni: in cemento armato
Scale: ad due rampe, in cemento armato

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in ante a battente in alluminio anodizzato- in buono stato
Infissi interni: in legno tamburato- in buono stato
Pareti esterne: in muratura di mattoni a camera d'aria- in buono stato
Pareti interne: in muratura di mattoni forati- in buono stato
Rivestimento: intonaco di cemento con sottofondo ed idropittura- in buono stato
Finitura: intonaco di cemento ed idropittura- in buono stato
Pavim. Interno: in marmo- in buono stato

Caratteristiche Impianti

Antenna: sottotraccia- ricezione: segnali televisivi- funzionante
Ascensore: non presente
Impianto Citofonico: presente- funzionante
Impianto Elettrico: sottotraccia- tensione di rete 220V- funzionante- a norma
Impianto Idrico: sottotraccia- funzionante
Impianto Telefonico: non presente
Impianto Riscaldamento: autonomo- alimentazione metano- a norma

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Criteri di Stima

Prima di procedere alla stima del bene, si premette che per valore di mercato si intende quello che il bene in questione riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse oggetto di compravendita. Si tratta quindi del prezzo per il quale lo stesso bene potrebbe essere teoricamente scambiato.

In questa sede è importante sottolineare che, ha differenza delle teorie economiche per l'estimo, il mercato ha una sua precisa collocazione geografica e temporale, in quanto la sua stessa posizione influenza notevolmente il valore del bene.

Pertanto il metodo di stima che, ha parere del sottoscritto, più si avvicina alla determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello *sintetico-comparativo*, che fa riferimento ai valori ricorrenti del mercato edilizio per fabbricati residenziali non intensivi ricadenti nella fascia semicentrale del comune di Rosarno.

Fonti di Informazione:

- Agenzia del Territorio di RC
- Conservatoria dei RR.II. di RC
- Fonti locali

Valutazione:

Dall'indagine emerge che il prezzo medio sul mercato immobiliare di Rosarno, per fabbricati residenziali non intensivi ricadente nella stessa zona omogenea, con caratteristiche tipologiche simili e stesso periodo di costruzione, in buoni condizioni, è di € 1.100 al mq.

Valore complessivo dell'immobile: 267,60 mq x 1.100 €/mq = € 294.360

Valore delle quote:

- Appartamenti (500/1000): $2 \times 94,20 \times 0,5 \times 1.100 = € 103.620,00$
- Lastrico Solare (250/1000): $79,20 \times 0,25 \times 1.100 = € 21.780,00$

TOTALE	€ 125.400,00
---------------	---------------------

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: 10% di 125.400 = 12.540 €
- Spesa per variazione catastale: 860 €

TOTALE SPESE: € 13.400

PREZZO A BASE D'ASTA	€ 112.000,00
	(EURO Centododicimila/00)

PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO N. 2:

quanto di proprietà di [REDACTED]

“ fabbricato sito in Rosarno contrada Serricella, riportato in catasto fabbricati del comune di Rosarno al Foglio 25, particella 132, cat. D/7, rendita catastale di euro 11.714,79”.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I fabbricati, destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, sono ubicati nel comune di Rosarno al numero civico 3 della via Serricella, una zona agricola lungo la S.S. 18 a due km dallo svincolo autostradale SA-RC. Identificato nel N.C.E.U., nel comune di Rosarno:

partita 5908 foglio 25 part. 132 cat. D/7 intestato a: [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per 500/1000 ciascuno.

CONFINI:

- con la via Serricella (S.S. 18);
- con proprietà [REDACTED], salvo se altri;
- con proprietà [REDACTED], salvo se altri;
- con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

All'interno di un lotto a forma di parallelogramma di dimensioni 210 mt x 45 mt circa, ricadono gli immobili oggetto di stima, e precisamente:

1. Fabbricato Uffici (struttura in c.a. a 2 piani fuori terra con superficie di 110,00 mq circa);
2. Fabbricato Cabina Elettrica (struttura in c.a. a 2 piani f.t. con superficie di 40,00 mq circa);
3. Capannone Lavorazione Prodotti Primari (struttura mista in c.a. e ferro a 1 piano f.t. con superficie di 1200,00 mq circa);
4. Capannone Officina-Magazzino-Deposito (struttura mista in c.a. e ferro a 1 piano f.t. con superficie di 550,00 mq circa);

5. Capannone Celle di Congelamento (struttura mista in c.a. e ferro a 1 piano f.t. con superficie di 450,00 mq circa);
6. Capannone Canditura (struttura mista in c.a. e ferro a 1 piano f.t. con superficie di 1050,00 mq circa);
7. Capannone Trasformazione (struttura mista in c.a. e ferro a 1 piano f.t. con superficie di 350,00 mq circa);
8. Vasche di Stoccaggio e di Raccolta prodotti primari (struttura in ferro con superficie di 350 mq circa);
9. Passaggio e piazzali di manovra (superficie di 5500,00 mq circa).

Tutti gli ambienti si trovano in buono stato di manutenzione ed idoneo all'uso di una azienda di trasformazione di prodotti agricoli.

STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto ha constatato che alcuni Capannoni e parte degli Uffici risultano locati, circostanza confermato dal debitore. Da indagine presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria risulta stipulato un contratto di locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA (estremi di registrazione: Ufficio Reggio Calabria Anno 2008 Serie 3T Numero 199) tra il Sig. [REDACTED] la società [REDACTED] per una durata di anni 6 (sei), dal 01.07.2008 al 30.06.2014, con possibilità di ugual rinnovo alla scadenza, per un canone annuo di Euro 24.000,00.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Ipoteca volontaria n.219* del 15.03.97 a favore di Mediocredito del Sud S.p.a. sede a Bari.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- *pignoramenti*: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Gorima Costruzioni S.P.A. Sede: Lecce. Trascrizione Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria RG n° 16529 e RP n° 9594 del 18.07.2007;
- *Ipoteca Legale n.7464* del 13.09.05 a favore di E.T.R. S.p.a. sede a Cosenza.
- *Ipoteca Giudiziale n. 1498* del 27.07.02 a favore di E.T.R. S.p.a. sede a Cosenza.

Il gravame si riferisce a: immobili in Rosarno (RC) via Serricella n.3 - Catasto Fabbricati foglio 25 part. 132.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E/O CATASTALE

Conformità Urbanistico-Edilizia:

L'ufficio Tecnico Comunale - 4° Unità Operativa Complessa- del comune di Rosarno, in risposta alla richiesta di accertamenti sugli immobili in oggetto, comunica che non risultano oneri concessori in sospeso e agli atti risultano le seguenti pratiche urbanistica-edilizie:

- pratica edilizia in sanatoria n. 63/83 di richiesta di autorizzazione al Genio Civile per autorizzazione allo scarico delle acque. Non risulta agli atti nessuna autorizzazione;
- pratica edilizia n.66/90 per la costruzione di un capannone industriale con strutture in c.a. e copertura metallica. Non risulta agli atti nessuna autorizzazione;
- pratica edilizia n.91/82 con relativa concessione edilizia e agibilità;
- pratica di condono edilizio n.1204/87 per le quali risultano rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria dal n.105 al n.126.

La destinazione urbanistica su cui ricadono gli immobili in oggetto è zona D3 – Impianti produttivi agricoli e commerciali: si tratta di aree destinate all'insediamento o ampliamento di impianti connessi alla produzione agricola che si svolge intensamente in gran parte del territorio comunale, di cui la principale è ubicata sui due lati della circonvallazione in località San Francesco-San Nicola.

Conformità Catastale:

I fabbricati ricadono nell'u.i. oggetto di pignoramento e accatastato alla sezione Urbana del comune di Rosarno:

- foglio 25 part. 132 cat. D/7 rendita Euro 11.714,79 intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] e a [REDACTED] proprietari per 500/1000 ciascuno.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili in oggetto formano un complesso unitario destinato alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e nel caso specifico di agrumi. Tali fabbricati ricadono su un lotto di terreno a forma di parallelogramma, con superficie di circa 9500 mq, in periferia del comune di Rosarno a

due km dallo svincolo dell'autostrada SA-RC, lungo la S. S. 18 per Mileto-Vibo Valentia. Come già detto la struttura è stata parzialmente locata dal debitore alla società [REDACTED] per 6 anni a partire dal 01.07.2008, data successiva a quella del presente pignoramento, per un canone annuo di Euro 24.000,00. Tutti i locali si trovano in buono stato di manutenzione ed idoneo all'uso di una azienda di trasformazione di prodotti agricoli.

Non sono previste nessun tipo di spese.

PRECEDENTI PROPRIETARI

In base al Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Cillo Alfredo di Lecce, risulta quanto segue:

Cronistoria ventennale (1987-2007) dell' immobile censito al Catasto Urbano, Foglio 25, Particella 132 del comune di Rosarno:

- al ventennio il suolo su cui sorge l'immobile in oggetto, accatastato nel N.C.T. al Foglio 25 p.lle 132-205-206 del comune di Rosarno, era di proprietà di [REDACTED] per una quota di 1/2 ciascuno;
- dal 28.08.89, in base a Nota di Variazione per Fusione n.516.1/89 le p.lle 205 e 206 venivano soppresse e unite alla p.lla 132;
- dal 18.05.92 a tutt'oggi, in base a Nota di Costituzione la p.lla 132 del fgl. 25 veniva caricata nel N.C.E.U. in ditta [REDACTED] proprietari della quota di 1/2 ciascuno.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Unità immobiliare- Impianti produttivi connessi all'attività agricola (Proprietà 500/1000):

lotto a forma di parallelogramma di dimensioni 210 mt x 45 mt circa, recintato lateralmente da un muro alto circa 2,50 mt. con ingresso lungo il lato corto posto sulla via Serricella (S.S. 18) tramite un cancello carrabile in ferro. All'interno del lotto entrando si trovano: alla destra gli uffici e la pesa a ponte, la cabina elettrica, le vasche di stoccaggio, il capannone canditura e il capannone trasformazione; alla sinistra le vasche di raccolta prodotti primarie e di stoccaggio, il capannone lavorazione prodotti primari, il capannone officina-magazzino-deposito e il capannone celle di congelamento; la zona centrale è destinata al piazzale di manovra e al passaggio dei mezzi.

In particolare:

- Il Fabbricato Uffici presenta una struttura in c.a. a 2 piani fuori terra con pianta a forma rettangolare di dimensione 11 mt x 5 mt; la copertura a tetto con falde e la scala esterna ad unica rampa sono entrambi in c.a. Al piano terra si trovano 3 locali adibiti ad uffici, un bagno e un corridoio laterale; al primo piano 2 locali uffici e bagno. Gli infissi esterni e il portone d'ingresso sono in ferro, gli infissi interni sono in alluminio anodizzato; il pavimento interno è in piastrelle in gres; le pareti esterne in mattoni con camera d'aria e rifinite con intonaco di cemento a 3 strati ed idropittura; le tramezzature interne sono in mattoni forati con intonaco di cemento. Gli impianti presenti e funzionanti sono: idrico, telefonico, citofonico ed elettrico (da collaudare). Tutti le componenti strutturali, edilizie ed impianti sono in buono stato.

- I Capannoni (Lavorazione Prodotti Primari; Officina-Magazzino-Deposito; Celle di Congelamento; Canditura; Trasformazione) sono realizzati con una struttura mista in c.a. (fondazioni) e ferro (pilastri) ad un piano ft. a forma rettangolare con un'altezza di 5 mt.. Hanno il tetto a falde realizzato con capriate metalliche e copertura con lastre di lamiera ed eternit. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti esterne sono in muratura con dei finestroni laterali in alto, il cancello di ingresso carrabile è in ferro. Sono dotati di impianto elettrico con tensione di rete di 380 V collaudato e impianto idrico funzionante.

La Cabina Elettrica è un fabbricato a forma quadrata con struttura in c.a. a 2 piani fuori terra.

Le vasche di Stoccaggio e di Raccolta dei prodotti primari sono realizzati in ferro.

Dalla disposizione degli immobili si può tranquillamente affermare che è possibile vendere gli immobile in un unico lotto.

Pregi: l'azienda agricola è ubicata in una zona semi-periferica del comune di Rosarno al numero civico 3 della via Serricella (un tratto dalla strada statale n.18, che collega il paese con Gioia Tauro e Mileto-Vibo Valentia) a 2 km dello svincolo dell'autostrada SA-RC. Tutti gli ambienti si trovano in buono stato di manutenzione ed idoneo all'uso di una azienda di trasformazione di prodotti agricoli.

Locale	S. calp.	Coeff.	S. comm.	Condizione
Fabbricato Uffici	110,00	1,00	110,00	Buone
Fabbricato Cabina Elettrica	40,00	1,00	40,00	Buone
Capannone Lavorazione Prodotti Primari	1200,00	1,00	1200,00	Buone
Capannone Officina-Magazzino-Deposito	550,00	1,00	550,00	Buone
Capannone Celle di Congelamento	450,00	1,00	450,00	Buone

Capannone Cauditura	1050,00	1,00	1050,00	Buone
Capannone Trasformazione	350,00	1,00	350,00	Buone
Vasche di Stoccaggio e di Raccolta	300,00	0,25	75,00	Buone
Passaggio e piazzali di manovra	5500,00	0,25	1375,00	Buone
TOTALE	9600,00		5200,00	

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Criteri di Stima

Prima di procedere alla stima del bene, si premette che per valore di mercato si intende quello che il bene in questione riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse oggetto di compravendita. Si tratta quindi del prezzo per il quale lo stesso bene potrebbe essere teoricamente scambiato.

In questa sede è importante sottolineare che, ha differenza delle teorie economiche per l'estimo, il mercato ha una sua precisa collocazione geografica e temporale, in quanto la sua stessa posizione influenza notevolmente il valore del bene.

Pertanto il metodo di stima che, ha parere del sottoscritto, più si avvicina alla determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello *sintetico-comparativo*, che fa riferimento ai valori ricorrenti del mercato edilizio per impianti produttivi (capannoni e fabbricati non residenziali) destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ricadenti nella fascia semi-periferica del comune di Rosarno.

Fonti di Informazione:

- Agenzia del Territorio di RC
- Conservatoria dei RR.II. di RC
- Fonti locali

Valutazione:

Dall'indagine emerge che il prezzo medio sul mercato immobiliare di Rosarno, per capannoni e fabbricati non residenziali destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ricadenti nella stessa zona omogenea, con caratteristiche tipologiche simili, stesso periodo di costruzione e stesse condizioni, è di € 400 al mq.

Valore complessivo dell'immobile: 5.200,00 mq x 400 €/mq = EURO 2.080.000,00

Valore delle quote (500/1000): 0,5 x 2.080.000,00 = EURO 1.040.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 1.040.000,00

(EURO Unmilionequarantamila/00)

Conclusioni:

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte, di aver assolto al meglio l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G. E. per qualsiasi chiarimento.

Scido li, 20/04/2009

Il C.T.U.



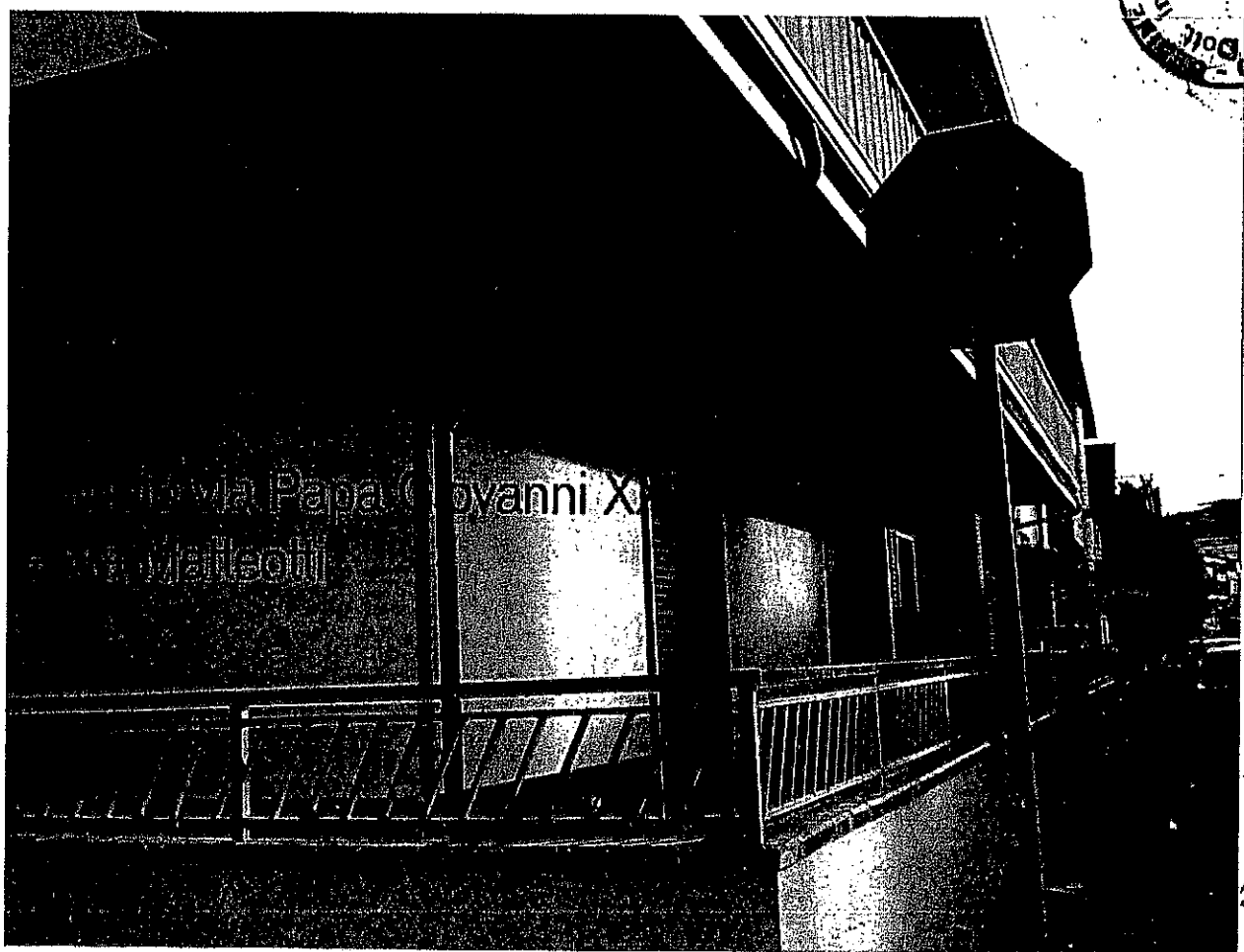


CATANZARO
2

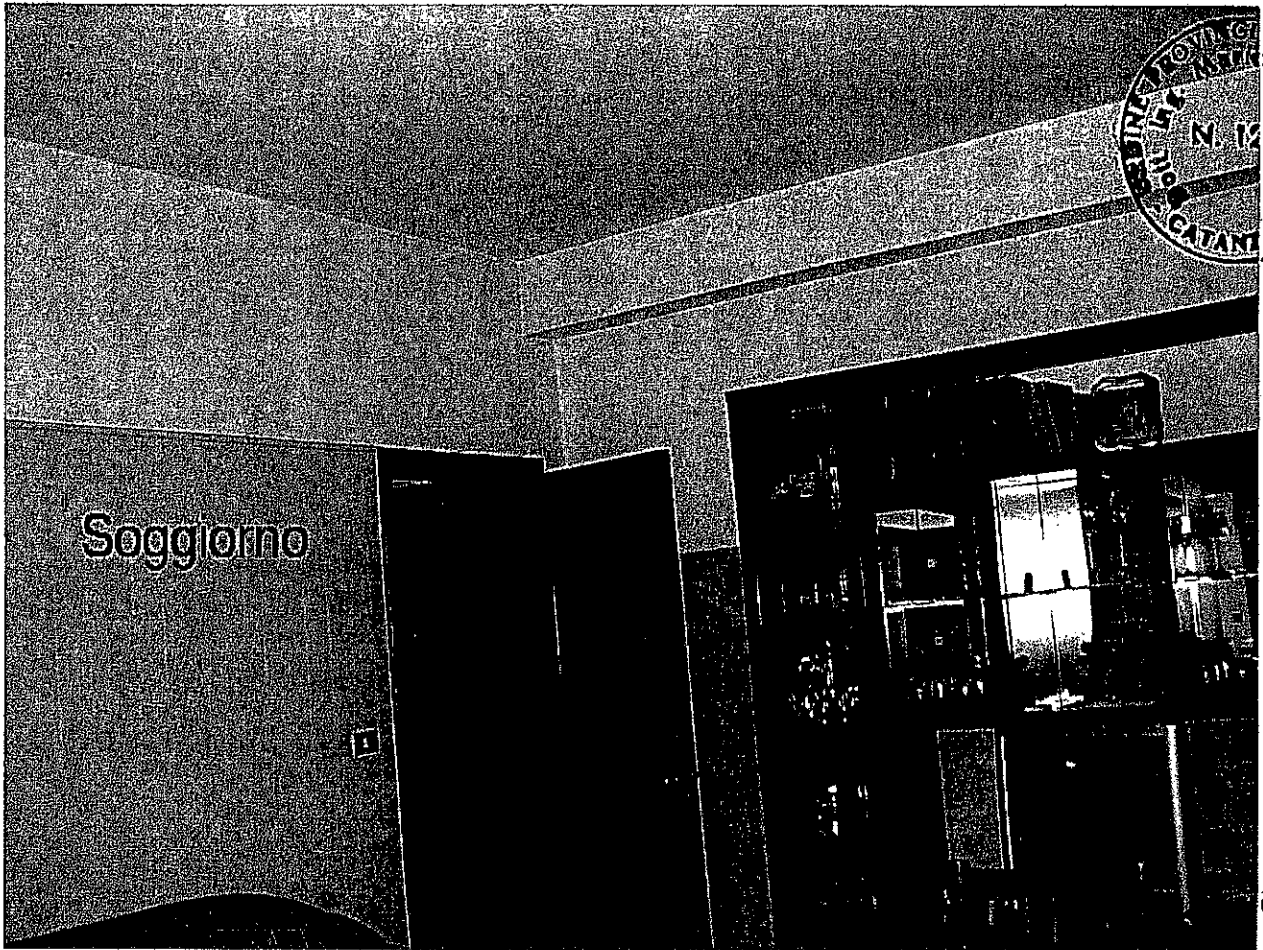
PERGIA
PROC. 66/67
PAG. 17

LOTTO N. 1

PROV. CATANZARO
M. 51
L. 110
D. 110



PROV. CATANZARO
M. 51
L. 110
D. 110
CATANZARO

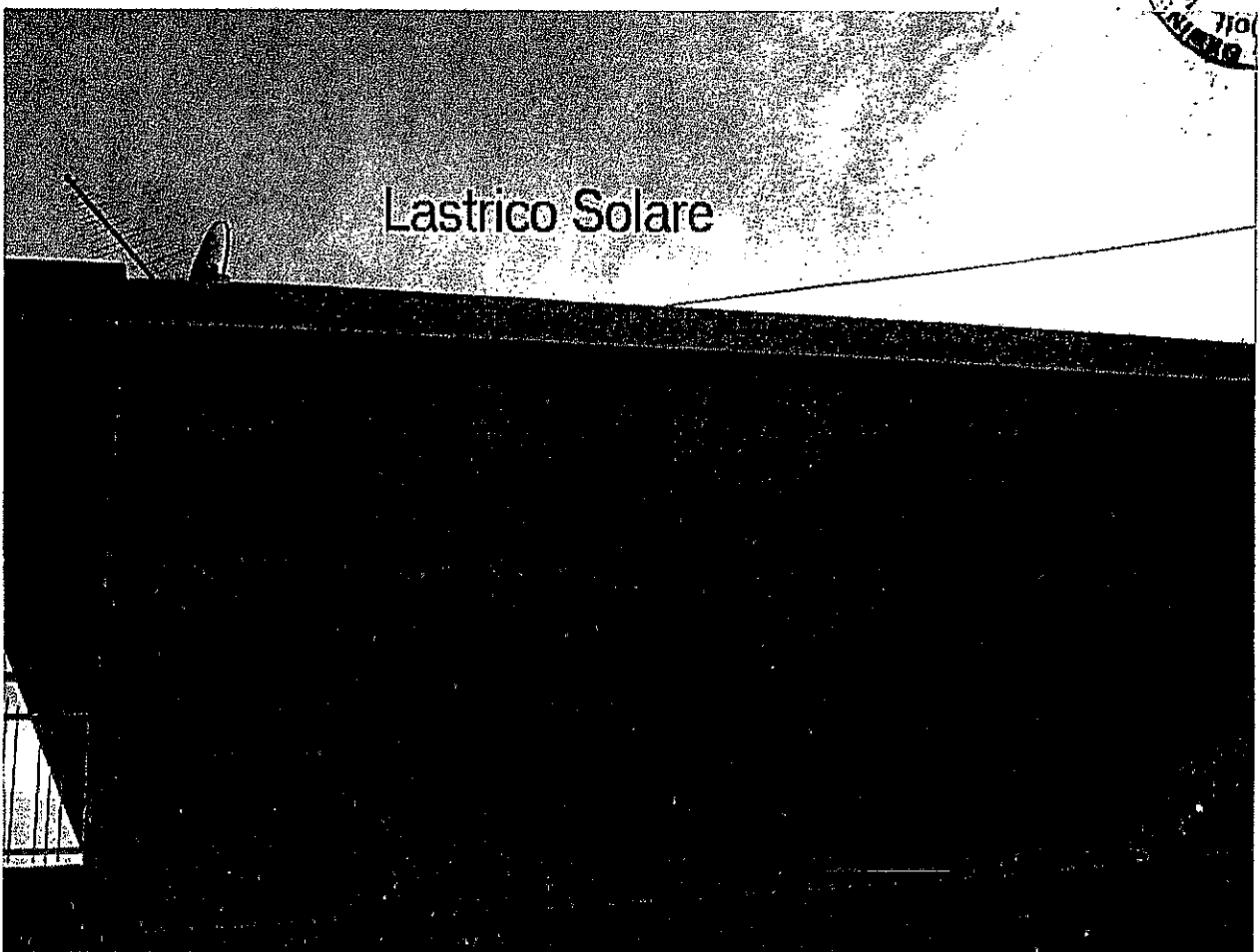


SEBASTIANO GALE
STAMPA
N. 1250
CATANZARO

PERBIA
PAC. 65/67
PAG. 18

LOTTO N. 1

DEON
UNIVERSITÀ
7100
CATANZARO



STAMPA
250
CATANZARO

PROVINCIALE
MATERA
N. 1250
CITTA'

Ingresso

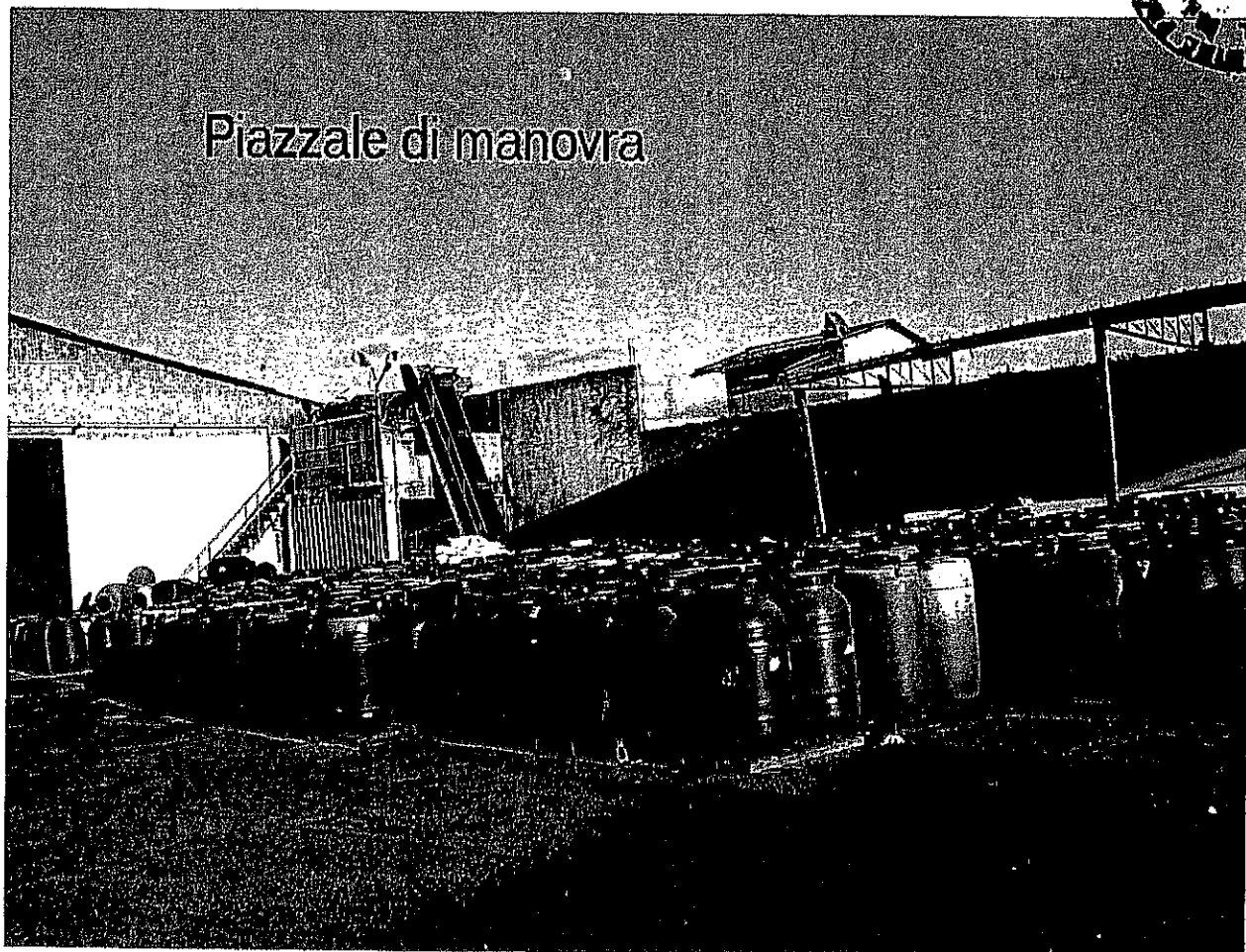
PERIZIA
PROC. 65107
PAG. 18



LOTTO N. 2

PROVINCIALE
MATERA
N. 1250
CITTA'

Piazzale di manovra



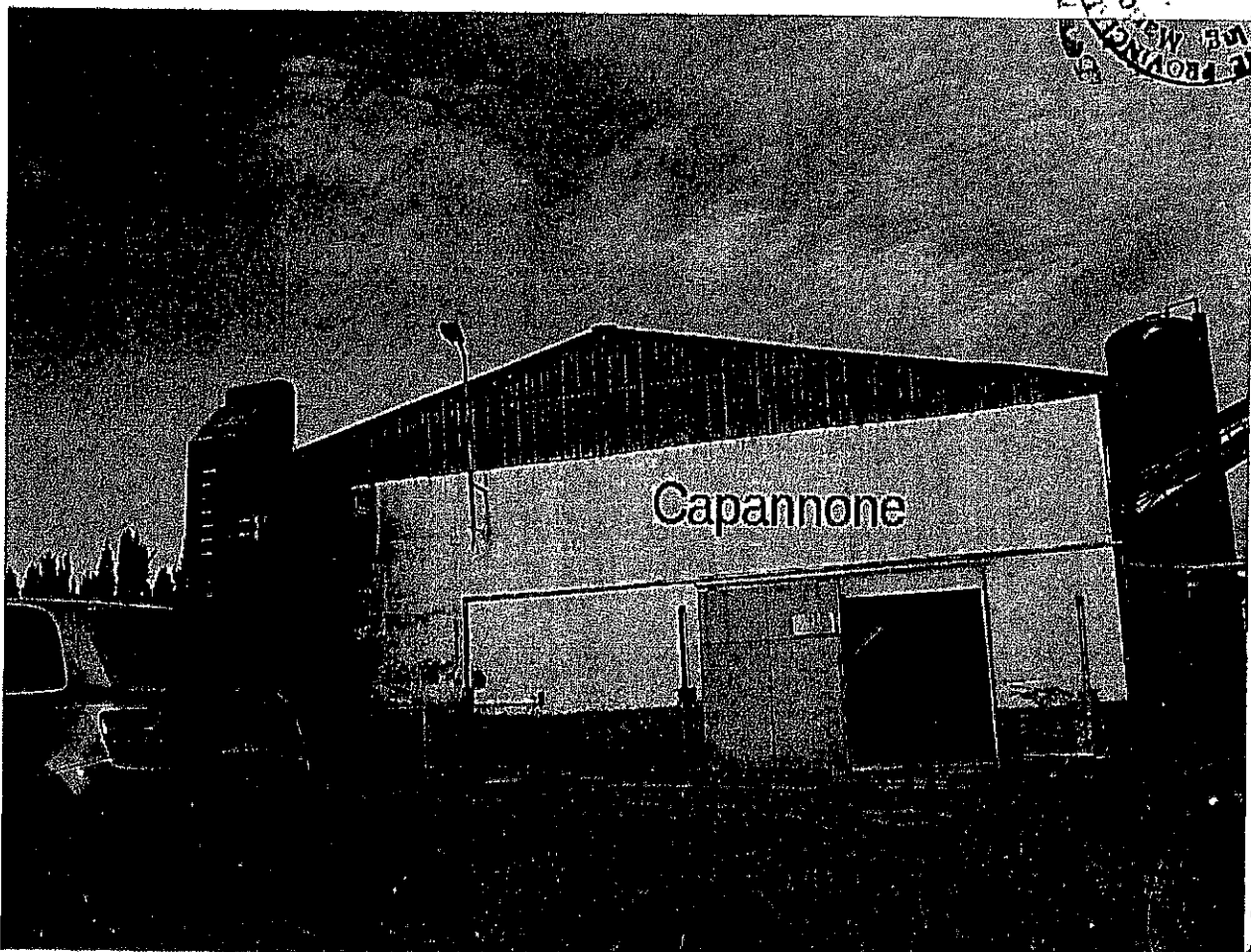
PROVINCIALE
MATERA
N. 1250
CITTA'



PROVINCIALE INGEGNERIA
CANTIERI STAMPATI
1250
CATANZARO

PERIZIA
PROC. 65/07
PAG. 20

LOTTO N. 2



PROVINCIALE INGEGNERIA
CANTIERI STAMPATI
1250
CATANZARO

PROVINCIALE INGEGNERIA
CANTIERI STAMPATI
1250
CATANZARO