

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 31/2013 R.G.Es.

promossa da

S.G.C. s.r.l. Società Gestione Crediti

contro



Giudice dell'Esecuzione dr M. Cecchini

RAPPORTO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Lotto unico

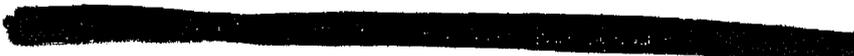
Prossima udienza 14/05/2014
Tecnico incaricato: dr agr. Antonio Zinnato

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 31/13 R.G.Es. promossa da

S.G.C. s.r.l. Società Gestione Crediti

contro



LOTTO UNICO

Comune di Rosarno, contrada "Carao", Via Passo Nicotera snc – Stabilimento per la lavorazione e commercializzazione degli agrumi in stato di completo abbandono, costituito da un complesso di fabbricati e manufatti costruiti su un'area di complessivi 47.500,00 m²; il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 5 con la particella 17 sub 19 nonché nel Catasto Terreni al foglio 5 con le particelle 17, 59, 60, 61 e 62.

INDICE

Premessa	1
Bene pignorato	2
Dati catastali	3
Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	6
Suddivisione in lotti	6
Descrizione lotto unico	6
Diritto da vendere	12
Stato di possesso	12
Confini	12
Conformità urbanistico-edilizia	12
Vincoli urbanistici	13
Conformità catastale	13
Impianti	14
Valutazione	14
Allegati (il verbale di sopralluogo, n°44 fotografie, le visure catastali, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, le copie delle pratiche edilizie, le visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare).	

Premessa

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sull'immobile pignorato sito in Rosarno, previa regolare comunicazione alle parti, nei giorni 20 dicembre 2013, 11 e 25/01/2014, 11 e

19/02/2014.

Bene pignorato

Pignoramento procedura n° 31/13, notificato il 28/02/2013

trascritto: il 24 aprile 2013 ai numeri 7814 R.G./5385 R.P.

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

unità neg. 1: [redacted] per diritti pari
alla piena proprietà dell'intero,

- Catasto Fabbricati di Rosarno foglio 5 part. 17 sub 19.
- Catasto Terreni di Rosarno foglio 5 part. 17/ar, 17/aa, 17/ab, 17/br, 17/bb.

Nota:

Le particelle 17/aa, 17/bb, 17/ab, 17/ar e 17/br fanno riferimento a frazionamenti predisposti in occasione di atti notarili (vedi provenienza) alla cui stipula non è poi seguita la necessaria regolarizzazione catastale. La originaria particella 17, di ettari 4.75.00, di proprietà della [redacted] con sede in Rosarno, era pervenuta con atti rogati nel corso dell'anno 1967 in parte alla [redacted] ed in parte alla [redacted]. Successivamente, in virtù di atto di fusione, i beni delle due società sopra citate sono confluiti nella società di nuova formazione [redacted] con sede in Rosarno.

Con frazionamento n° 4583 del 07/09/1988 la particella 17 di ettari 4.75.00, ancora in testa per omesse volte alla [redacted] con sede in Rosarno, è stata frazionata ed ha dato origine alle particelle 17, 59, 60, 61 e 62 della superficie complessiva di ettari 4.75.00.

Le particelle 59, 60, 61 e 62 sono tutt'ora intestate alla [redacted] mentre la particella 17, con tipo mappale n° 2482/1994, è stata trasformata in ente

urbano ed è stata intestata alla [REDACTED]

Nel Catasto dei Fabbricati il complesso industriale costruito sulla particella 17 è oggi identificato con la particella 17 sub 19.

Dal confronto dell'elaborato planimetrico relativo alla particella 17 sub 19 con l'estratto di mappa emerge chiaramente che le particelle 59, 60, 61 e 62 ricadono all'interno del perimetro del complesso industriale identificato con la particella 17 sub 19.

Dati catastali

- Catasto Fabbricati di Rosarno, bene intestato alla [REDACTED] per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

Foglio 5 particella 17 sub 19, Via Passo Nicotera snc, piano: T-1, categoria D/7, rendita € 49.459,27.

- Catasto Terreni di Rosarno,

Foglio 5 particella 17, ente urbano, ettari 4.53.80.

- Catasto Terreni di Rosarno, beni ancora in testa per omesse volture alla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Rosarno,

Foglio 5 particella 59, seminativo irriguo, classe 1, are 06.10, R.D. € 4,10, R.A. € 2,52.

particella 60, seminativo irriguo, classe 1, are 02.30, R.D. € 1,54, R.A. € 0,95.

particella 61, seminativo irriguo, classe 1, are 01.20, R.D. € 0,81, R.A. € 0,50.

particella 62, seminativo irriguo, classe 1, are 11.60, R.D. € 7,79, R.A. € 4,79.

Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Rosarno al foglio 5 con la part. 17 sub 19 e nel Catasto Terreni di Rosarno al foglio 5 con le part. 17/aa, 17/bb, 17/ab, 17/ar e 17/br.

1) La originaria particella 17, di ettari 4.75.00, è pervenuta nel 1967 in parte alla [REDACTED]
[REDACTED] ed in parte alla [REDACTED]

Particella 17/a

Intestata: come particella 17/a di ettari 2.27.10, dal 01/06/1967, alla [redacted]
[redacted] con sede in Rosarno, per diritti pari alla piena
proprietà dell'intero.

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Andrea Giuliani di Roma in data 01/06/1967,
trascritto il 03/06/1967 ai numeri 7702 R.G./7048 R.P.

Venditrice: [redacted] società cooperativa a
responsabilità limitata, con sede in Rosarno, diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Acquirente: [redacted] con sede in Rosarno, diritti
pari alla piena proprietà dell'intero.

Particella 17/b

Intestata: come particella 17/b di ettari 2.28.00, dal 01/06/1967, alla [redacted]
[redacted], con sede in Rosarno, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Andrea Giuliani di Roma in data 01/06/1967,
trascritto il 03/06/1967 ai numeri 7703 R.G./7049 R.P.

Venditrice: [redacted] società cooperativa a
responsabilità limitata, con sede in Rosarno, diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Acquirente: [redacted] con sede in Rosarno, diritti pari alla piena
proprietà dell'intero.

Particella 17/c

Intestata: come particella 17/c di are 19.90, dal 01/06/1967, alla [redacted]
[redacted] con sede in Rosarno, e alla [redacted]
[redacted] con sede in Rosarno, per diritti pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Andrea Giuliani di Roma in data 01/06/1967,
trascritto il 03/06/1967 ai numeri 7704 R.G./7050 R.P.

Venditrice: [redacted] società cooperativa a

responsabilità limitata, con sede in Rosarno, diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Acquirente: [redacted] con sede in Rosarno, e alla [redacted]
[redacted] con sede in Rosarno, per diritti pari ad 1/2
ciascuno della piena proprietà.

2) Con successivo atto di cessione rogato dal notaio Andrea Giuliani di Roma in data 16/07/1968, trascritto il 05/08/1968 ai numeri 11023 R.G./9973 R.P. la [redacted]
[redacted] due distinte porzioni della particella 17/a (17/aa di are 5.01 e 17/ab di are 5.01) e la [redacted] ha ceduto alla [redacted] una porzione della particella 17/b (17/bb di are 6.59).

3) Infine, con atto di fusione rogato dal notaio Andrea Giuliani di Roma in data 30/07/1974, trascritto il 12/08/1974 ai numeri 10287 R.G./9182 R.P. la [redacted]
[redacted] hanno dato origine alla [redacted] con sede in Rosarno. La [redacted] ha conferito le particelle 17/aa, 17/ab e 17/br di complessivi ettari 2.31.63; la [redacted] ha conferito le particelle 17/ar e 17/bb di complessivi ettari 2.23.47.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione al bene di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria in rinnovazione:

iscritta: in data 28/07/1999 ai numeri 10315 R.G./1463 R.P., in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 01/08/1979 al numero 365 R.P. per £ 1.247.712.000 pari a € 644.389,47.

a favore: Banca Nazionale del Lavoro, con sede in Roma.

contro: [redacted]

titolo: contratto di mutuo rogato dal d. [redacted]
[redacted] repertorio n° 1880 del 27/07/1979.

Un. neg. 1: [redacted] per diritti pari alla
piena proprietà dell'intero,
- Catasto Terreni di Rosarno foglio 5 part. 17/ar, 17/aa, 17/ab, 17/br, 17/bb.

2) Ipoteca legale:

iscritta: in data 30/10/2009 ai numeri 19070 R.C./3400 R.P. per € 187.867,20.

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

titolo: ipoteca per debito d'imposta, repertorio n° 7020/94.

Un. neg. 1: [redacted] per diritti pari alla
piena proprietà dell'intero,
- Catasto Fabbricati di Rosarno foglio 5 part. 17 sub 19.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 20/12/2013 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione al bene di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

Suddivisione in lotti

Considerate la natura e le caratteristiche del bene pignorato si propone la vendita in unico lotto.

Descrizione lotto unico: stabilimento per la lavorazione e commercializzazione degli agrumi, in stato di completo abbandono, costituito da un complesso di fabbricati e manufatti costruiti su un'area di complessivi 47.500,00 m². I fabbricati ed i manufatti che costituiscono il complesso industriale sono stati inseriti nella planimetria generale presentata per l'accatastamento e numerati da "1" a "18". Fatta eccezione per il fabbricato numero "1", per il quale manca la corrispondente planimetria catastale, tutti gli altri fabbricati e/o gruppi di manufatti, identificati con i numeri da

“2” a “18” nell’elaborato planimetrico, sono stati descritti graficamente in altrettante planimetrie catastali, contrassegnate con le lettere da “B” a “T” (vedi elaborato planimetrico e planimetria catastale allegati alla presente relazione). L’intero complesso è recintato con cancellate metalliche montate su cordolo di cemento armato. Lungo il lato nord-est, confinante con la strada provinciale per Nicotera, sono presenti quattro accessi carrabili ed un accesso pedonale, tutti protetti da cancelli di ferro. Il lotto è così composto:

- 1) Fabbricato destinato ad ospitare gli uffici amministrativi, i laboratori, la mensa e gli spogliatoi per gli operai. Realizzato con struttura in cemento armato, ad una sola elevazione fuori terra, ha un’altezza interna utile di circa 3,40 metri, copre una superficie di circa 1.175,00 m² ed ha una cubatura complessiva di circa 4.000,00 m³. Il tutto, con pianta a forma di “H”, è costituito da due corpi di fabbrica di forma pressoché rettangolare, costruiti in parallelo e collegati tra loro in posizione mediana (vedi elaborato planimetrico). Nel primo corpo di fabbrica, posto a sud-est, la facciata è stata rifinita con rivestimento plastico mentre nel secondo corpo di fabbrica, posto a nord-ovest, la muratura esterna, non intonacata, è stata ricoperta con pannelli di lamiera grecata. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono di legno tamburato e le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo. I soffitti presentano in più punti danni sia per infiltrazione di acqua e sia per distacchi di pannelli nelle aree controsoffittate.
- 2) Capannone ad un piano fuori terra destinato ad ospitare impianti per l’estrazione di succhi e celle frigorifere (vedi planimetria catastale “B”). Realizzato con struttura in cemento armato, ad una sola elevazione fuori terra, ha un’altezza interna utile di circa 7,50 metri, copre una superficie di circa 2.780,00 m² ed ha una cubatura complessiva di circa 20.900,00 m³. La costruzione, con annesso portico sul lato nord-est, ha pianta di forma rettangolare e struttura costituita da un’ossatura portante in cemento armato. La muratura esterna, costituita da mattoni forati, ha uno spessore di circa 30,00 cm. Il pavimento è di calcestruzzo ad uso industriale. La copertura è costituita da

tegoloni prefabbricati in cemento armato, provvisti di lucernari. Sono presenti infiltrazioni di acqua dal tetto dovute sia al deterioramento dell'impermeabilizzazione e sia alla rottura dei lucernari.

- 3) Capannone ad un piano fuori terra destinato alla lavorazione e trasformazione degli agrumi, con locale caldaie e celle frigorifere (vedi planimetria catastale "C"). Esso si compone di una prima porzione di circa 4.100,00 m² con altezza interna utile di circa 6,00 metri e di una seconda porzione di circa 450,00 m² con altezza interna utile di circa 4,00 metri. Il manufatto, costruito in aderenza al fabbricato di cui al precedente punto "2", copre nel suo complesso una superficie di circa 4.550,00 m² ed ha una cubatura di circa 26.400,00 m³. Realizzato con struttura in metallo, ha le tamponature e la copertura in acciaio grecato, a doppio strato, con interposto materiale isolante. L'illuminazione naturale zenitale e laterale è stata ottenuta mediante la sostituzione di lamiera grecata con lastre traslucide di poliestere con fibre di vetro. Il pavimento, gettato in opera, è di calcestruzzo ad uso industriale. (Lungo alcuni tratti del capannone i pannelli di lamiera grecata a doppio strato mancano o risultano danneggiati. All'interno è stata rilevata la presenza abbondante materiale isolante fuoriuscito dalle tamponature danneggiate.
- 4) Capannone ad un piano fuori terra destinato ad ospitare un piezometro ed un'officina meccanica (vedi planimetria catastale "D"). Il manufatto, costruito in aderenza al fabbricato di cui al precedente punto "3", ha un'altezza interna utile di circa 4,00 metri, copre una superficie di circa 450,00 m² ed ha una cubatura complessiva di circa 1.800,00 m³. Realizzato con struttura metallica, ha pianta di forma rettangolare e si compone di due locali separati da un tramezzo in muratura. Le tamponature e la copertura sono in acciaio grecato, il pavimento, gettato in opera, è di calcestruzzo ad uso industriale. Le pareti esterne sono pressoché assenti in corrispondenza del locale piezometro ed in gran parte mancanti in corrispondenza del locale officina.
- 5) Capannone ad un piano fuori terra destinato in parte alla lavorazione degli agrumi ed in parte predisposto ad ospitare un gruppo di celle frigorifere (vedi planimetria catastale "E"). Esso si compone di una prima porzione di forma rettangolare, con annesso portico sul lato nord-est, che

copre una superficie di circa 2.800,00 m² ed ha un'altezza interna utile di circa 6,00 metri nonché di una seconda porzione, sempre di forma rettangolare, che copre una superficie di circa 2.000,00 m² ed ha un'altezza interna utile di circa 4,00 metri. Il manufatto, nel suo complesso, ha una superficie coperta di circa 4.800,00 m² ed una cubatura di circa 24.800,00 m³. Realizzato con struttura in metallo, ha le tamponature e la copertura in acciaio grecato. L'illuminazione naturale zenitale e laterale è stata ottenuta mediante la sostituzione di lamiera grecata con lastre traslucide di poliestere con fibre di vetro. Il pavimento, gettato in opera, è di calcestruzzo ad uso industriale.

- 6) Capannone metallico ad un piano fuori terra destinato a deposito imballaggi (vedi planimetria catastale "F"). Il manufatto è andato distrutto; di esso, realizzato con struttura metallica su una superficie di circa 1.000,00 m², rimangono visibili il pavimento in battuto di cemento nonché un piccolo vano in muratura che si trovava posizionato all'interno della costruzione, in prossimità dell'angolo sud-est.
- 7) Capannone ad un piano fuori terra, destinato alla lavorazione del prodotto fresco (vedi planimetria catastale "G"). Il manufatto ha un'altezza interna utile di circa 5,00 metri, copre una superficie di circa 218,00 m² ed ha una cubatura complessiva di circa 1.090,00 m³. Realizzato con struttura metallica, ha pianta di forma rettangolare e si compone di un unico locale. La tamponatura esterna è stata eseguita con pareti di mattoni forati intonacati. La copertura, a due falde, è rivestita con lastre ondulate di cemento-amianto. Il pavimento, gettato in opera, è di calcestruzzo ad uso industriale.
- 8) Fabbricato a due piani fuori terra destinato ad ospitare celle di maturazione e locali di deposito (vedi planimetria catastale "H"). Realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, ha pianta di forma pressoché quadrata e si compone di un piano terra con annesso portico e di un primo piano cui si accede per mezzo di una scala esterna a due rampe. Il piano terra, suddiviso in tre locali destinati a celle di maturazione, ha un'altezza interna utile di circa 4,00 metri e copre una superficie di circa 106,00 m²; il primo piano, suddiviso in quattro locali destinati a deposito, ha

un'altezza interna utile di circa 3,00 metri e copre una superficie di circa 160,00 m². La struttura, nel suo insieme, ha una cubatura di circa 900,00 m³. La tamponatura esterna ed interna è stata eseguita con pareti di mattoni forati intonacati; il pavimento è in battuto di cemento.

- 9) Fabbricato ad un piano fuori terra destinato ad officina elettrica (vedi planimetria catastale "I"). Il manufatto ha un'altezza interna utile di circa 3,00 metri, copre una superficie di circa 42,00 m² ed ha una cubatura complessiva di circa 126,00 m³. Realizzato con struttura in muratura ordinaria e copertura piana, ha pianta di forma rettangolare e si compone di due locali. Le tamponature sono state eseguite con pareti di mattoni forati intonacati. Il pavimento è in battuto di cemento. Sul tetto piano è stata montata una copertura ad una falda inclinata, realizzata con struttura metallica e rivestimento di lastre ondulate di cemento-amianto.
- 10) Cabina elettrica a due piani fuori terra (vedi planimetria catastale "L"). Realizzata con struttura in cemento armato e copertura piana, ha pianta di forma pressoché quadrata e si compone di un locale al piano terra e di un locale al secondo piano, ciascuno dei quali ha un'altezza interna utile di circa 3,00 metri. La struttura, nel suo insieme, copre una superficie di circa 18,00 m² ed ha una cubatura di circa 110,00 m³. La tamponatura esterna è stata eseguita con pareti di mattoni forati non intonacati, rivestite con pannelli di lamiera grecata.
- 11) Fabbricato ad un piano fuori terra destinato ad ospitare servizi igienici (vedi planimetria catastale "M"). Il manufatto ha un'altezza interna utile di circa 3,20 metri, copre una superficie di circa 16,00 m² ed ha una cubatura complessiva di circa 50,00 m³. Realizzato con struttura in muratura ordinaria e copertura piana, ha pianta di forma rettangolare. Le tamponature sono state eseguite con pareti di mattoni forati non intonacati, rivestite con pannelli di lamiera grecata. All'interno, i locali destinati ad ospitare i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica.
- 12) Box metallico con annessa pesa a ponte (vedi planimetria catastale "N"). Il manufatto ha un'altezza interna utile di circa 3,00 metri, copre una superficie di circa 26,00 m² ed ha una cubatura complessiva di circa 78,00 m³. Realizzato con struttura metallica, ha pianta di forma rettangolare e

si compone di due piccoli locali. La tamponatura esterna e la copertura sono state eseguite con pannelli di lamiera grecata, il pavimento è stato realizzato con battuto di cemento. La pesa a ponte annessa alla struttura aveva una capacità di 40 tonnellate.

- 13) Box in cemento armato con annessa pesa a ponte (vedi planimetria catastale "O"). Il manufatto ha un'altezza interna utile di circa 3,20 metri, copre una superficie di circa 17,00 m² ed ha una cubatura complessiva di circa 54,00 m³. Realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, ha pianta di forma quadrata e si compone di un unico locale. La tamponatura esterna è costituita da pareti di mattoni intonacate, il pavimento è stato realizzato con battuto di cemento. Le due pesa a ponte annesse alla struttura avevano, rispettivamente, una capacità di 15 e di 50 tonnellate.
- 14) Box con annessa pesa a ponte ferroviaria (vedi planimetria catastale "P"). Il manufatto è andato distrutto; di esso rimane visibile esclusivamente la buca che ospitava i meccanismi della pesa a ponte.
- 15) Box metallico destinato a guardiola (vedi planimetria catastale "Q"). Il manufatto ha un'altezza interna utile di circa 2,50 metri, copre una superficie di circa 6,00 m² ed ha una cubatura complessiva di circa 15,00 m³. Realizzato con struttura metallica, ha pianta di forma rettangolare e si compone di un unico locale. La tamponatura esterna e la copertura sono state eseguite con pannelli di lamiera grecata, il pavimento è stato realizzato con battuto di cemento.
- 16) Impianto di depurazione (vedi planimetria catastale "R"). L'impianto di depurazione si compone di un piccolo fabbricato, ad una sola elevazione fuori terra, adibito a cabina comandi, e di un gruppo di vasche in cemento armato, di varia forma e dimensione, che complessivamente copre una superficie di circa 770,00 m². La cabina comandi, realizzata con struttura in cemento armato e copertura piana, ha un'altezza interna utile di circa 3,20 metri, copre una superficie di circa 25,00 m² ed ha una cubatura di circa 80,00 m³. La tamponatura esterna è stata eseguita con mattoni pieni.
- 17) Vasche in cemento armato per lavaggio e lavorazione agrumi (vedi planimetria catastale "S"). Il

tutto si compone di un gruppo di vasche di varia forma e dimensione che complessivamente copre una superficie di circa 460,00 m².

- 18) Tettoie metalliche per uso ricovero automezzi e prodotti (vedi planimetria catastale "T"). Il gruppo comprendeva tre tettoie, realizzate con struttura metallica ricoperta con lastre ondulate di cemento-amianto. La prima di esse, posta in prossimità dell'ingresso, copre una superficie di circa 76,00 m². La seconda, addossata al fabbricato descritto al precedente punto "9", copre una superficie di circa 214,00 m². La terza, originariamente posizionata lungo il confine sud-ovest dell'area, è andata distrutta; le lastre ondulate di cemento-amianto, che coprivano la struttura, avevano una superficie di circa 300,00 m².



La volumetria totale dei manufatti descritti, misurata alla gronda, ammonta a circa 80.400,00 m³. Le lastre ondulate di cemento-amianto utilizzate per la realizzazione delle coperture descritte ammonta a circa 850,00 m²; in particolare, si evidenzia che le lastre di copertura della tettoia andata distrutta, che aveva una superficie di circa 300,00 m², giacciono frantumate al suolo. All'interno dell'area sono presenti, inoltre, rottami ferrosi e frammenti di materiali isolanti (quali schiume o lane minerali) derivanti dal deterioramento dei capannoni metallici. Lo stato di conservazione dell'intero complesso industriale è da considerarsi pessimo.

Diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Confini: il bene confina, nel suo giro, ad est con la Strada Provinciale per Nicotera, a sud con strada asfaltata identificata con la particella 15 del foglio 5, ad ovest con la linea ferroviaria Reggio Calabria – Battipaglia, a nord con strada asfaltata non identificata catastalmente (vedi estratto di mappa ed elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: dalle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno è emerso che il complesso industriale di cui al presente lotto è stato realizzato in virtù di

quanto segue: 1), pratica edilizia n° 219/1967 relativa alla costruzione di un stabilimento agrumario [redacted] (negli atti d'ufficio è presente la copia del Nulla osta rilasciato dal Genio Civile rilasciato in data 12/01/1968 ma non la copia della licenza edilizia); 2) licenza per la costruzione di un capannone in ampliamento degli edifici esistenti – pratica edilizia n° 25/1972; 3) pratica edilizia n° 52/1975 relativa alla costruzione di un fabbricato in cemento armato a due piani fuori terra oltre a tre capannoni con struttura in acciaio (negli atti d'ufficio è presente copia dell'autorizzazione rilasciata dal Genio Civile in data 23/07/1975 ma non la copia della licenza edilizia); 4) concessione edilizia per la costruzione di un capannone industriale in cemento armato ad un piano fuori terra – pratica edilizia n° 580/1977; 5) concessione di costruzione per un fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra per uso uffici e foresteria – pratica edilizia n° 56/1979; 6) concessione di costruzione per un fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra per uso uffici – pratica edilizia n° 21/1985; 7) concessione edilizia per la costruzione di un impianto di depurazione - pratica edilizia n° 1/1988.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona E1 (Agro coltivato).

Conformità catastale: Le particelle 17/aa, 17/bb, 17/ab, 17/ar e 17/br fanno riferimento a frazionamenti predisposti in occasione di atti notarili (vedi provenienza) alla cui stipula non è poi seguita la necessaria regolarizzazione catastale. La originaria particella 17, di ettari 4.75.00, di proprietà della [redacted] con sede in Rosarno, era pervenuta con atti rogati nel corso dell'anno 1967 in parte alla [redacted]

[redacted] Successivamente, in virtù di atto di fusione, i beni delle due società sopra citate sono confluiti nella società di nuova formazione [redacted], con sede in Rosarno.

Con frazionamento n° 4583 del 07/09/1988 la particella 17 di ettari 4.75.00, ancora in testa per omesse vulture alla [redacted] è stata

frazionata ed ha dato origine alle particelle 17, 59, 60, 61 e 62 della superficie complessiva di ettari 4.75.00. Le particelle 59, 60, 61 e 62 sono tutt'ora intestate alla [REDACTED] mentre la particella 17, con tipo mappale n° 2482/1994, è stata trasformata in ente urbano ed è stata intestata alla [REDACTED]. Nel Catasto dei Fabbricati il complesso industriale costruito sulla particella 17 è oggi identificato con la particella 17 sub 19. Dal confronto dell'elaborato planimetrico relativo alla particella 17 sub 19 con l'estratto di mappa emerge chiaramente che le particelle 59, 60, 61 e 62 ricadono all'interno del perimetro del complesso industriale identificato con la particella 17 sub 19.

I fabbricati ed i manufatti che costituiscono il complesso industriale sono stati inseriti nella planimetria generale presentata per l'accatastamento e numerati da "1" a "18". Fatta eccezione per il fabbricato numero "1", per il quale manca la corrispondente planimetria catastale, tutti gli altri fabbricati e/o gruppi di manufatti, identificati con i numeri da "2" a "18" nell'elaborato planimetrico, sono stati descritti graficamente in altrettante planimetrie catastali, contrassegnate con le lettere da "B" a "T".

Impianti: non conformi alla legislazione vigente.

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 e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico scelto è il metro quadrato. Considerate le peculiarità del complesso industriale, l'ubicazione, la vicinanza a centri di interesse, l'attuale strumento urbanistico, il numero di corpi di fabbrica e/o manufatti, le dimensioni e lo sviluppo plano-volumetrico complessivo, lo stato di conservazione, la presenza di materiali potenzialmente inquinanti (lastre ondulate di cemento-ammianto, rottami ferrosi, frammenti di materiali isolanti quali schiume o lane minerali) si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione, ragguagliata alla superficie territoriale dell'intero

complesso immobiliare:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

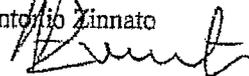
Stabilimento per la lavorazione e commercializzazione degli agrumi in stato di completo abbandono, costituito da un complesso di fabbricati e manufatti costruiti su un'area di complessivi 47.500 m².

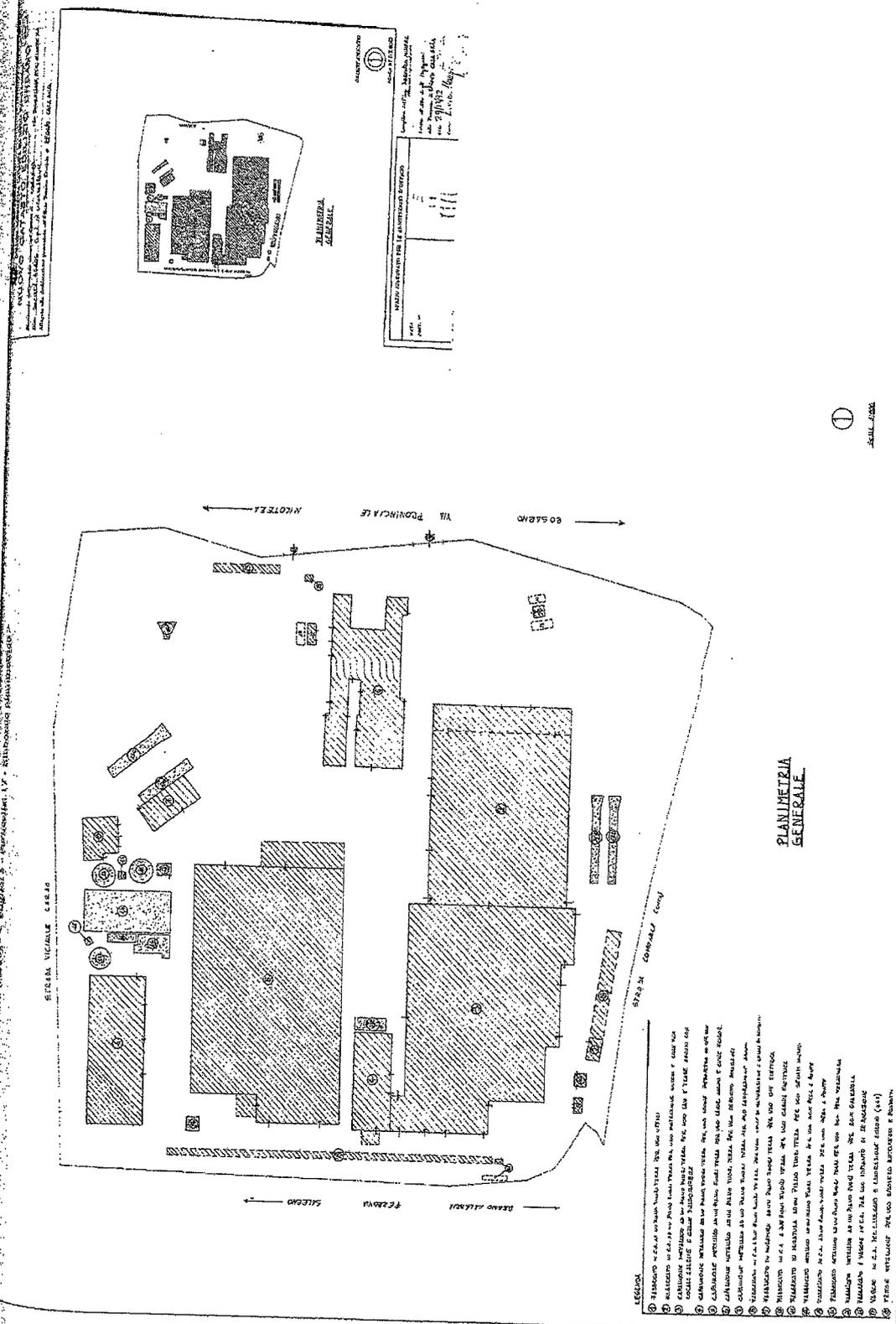
Valore dell'intero: $47.500,00 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.900.000,00$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ € 1.900.000,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





dr agr. Antonio Zinnato
Via Santi'Elia n°21. 89015 Palmi (RC)
tel. 3336558653
e-mail postastudio-eta@gmail.com
pec zinnato@pec.mailspress.it

12/11/2017

Al Giudice delle Esecuzioni
Tribunale di Palmi
SEDE

Oggetto: procedura n° 31/2013 R.G.Es.

Con provvedimento del 07/11/2017 il G.E. ha invitato lo scrivente, tenuto conto della consistenza della particella 17 sub 19 del catasto fabbricati, a precisare se le particelle del catasto terreni (17AR, 17AA, 17AB, 17BR, 17BB) indicate nel pignoramento e quelle indicate nella ordinanza di vendita (17, 59, 60, 61 e 62) sono comprese nella consistenza della particella 17 sub 19 del catasto fabbricati, comunque pignorata.

Tanto premesso si espone quanto segue:

- 1) con atto di fusione rogato dal notaio Andrea Giuliani di Roma in data 30/07/1974, trascritto il 12/08/1974 ai numeri 10287 R.G./9182 R.P., [REDACTED] hanno dato origine alla [REDACTED] con sede in Rosarno. [REDACTED] ha conferito le particelle 17/aa, 17/ab e 17/br di ettari 2.31.63; la [REDACTED] ha conferito le particelle 17/ar e 17/bb di ettari 2.23.47. La superficie delle particelle conferite ammonta complessivamente a ettari 4.55.10. Il frazionamento predisposto in occasione del sopra citato atto non è stato né registrato né inserito in mappa.
- 2) Andando a ritroso nel tempo risulta che con precedente atto rogato dal notaio Andrea Giuliani di Roma in data 01/06/1967, trascritto il 03/06/1967 ai numeri 7702 R.G./7048 R.P. la [REDACTED] aveva acquistato la particella 17/a di ettari 2.27.10, la [REDACTED] aveva acquistato la particella 17/b di ettari 2.28.00, ed entrambe le società avevano acquistato in comune la particella 17/c di are 19.90. La superficie delle particelle 17/a e 17/b nel loro insieme ammonta complessivamente a ettari 4.55.10. Detto frazionamento, anch'esso non registrato e non inserito in mappa, è stato allegato in copia all'atto di compravendita del di 01/06/1967.
- 3) Anche se non è stato possibile reperire il frazionamento allegato all'atto di fusione, è possibile dedurre che l'intera superficie delle particelle 17/aa, 17/ab, 17/ar (derivate dalla ex particella 17/a) e delle particelle 17/bb e 17/br (derivate dalla ex particella 17/b) coincide con l'intera superficie delle particelle 17/a e 17/b descritta graficamente nella planimetria allegata all'atto rogato dal notaio Andrea Giuliani in data 01/06/1967 (vedi planimetria allegato 1).
- 4) Prima che il complesso industriale fosse accatastato nel 1994, con frazionamento n° 4583 del 07/09/1988 la particella 17 di ettari 4.75.00, ancora in testa per omesse vulture alla [REDACTED] con sede in Rosarno, è stata frazionata ed ha dato origine alle particelle 17, 59, 60, 61 e 62



della superficie complessiva di ettari 4.75.00. Le particelle 59, 60, 61 e 62 sono state staccate tutte dal lato est della particella 17 (vedi planimetria allegato 2).

- 5) La particella 17/c, non citata nell'atto di pignoramento tra le particelle derivate dal frazionamento della originaria particella 17, identifica una fascia di terreno con ampiezza media di circa 9,00 metri che costituisce una strada esterna al complesso industriale e che ne lambisce il lato nord.
- Detta porzione di terreno, a causa della mancata registrazione del frazionamento allegato all'atto per notaio Giuliani del di 01/06/1967, è ricompresa ancora oggi in gran parte, per circa 1.940,00 m², all'interno dell'attuale particella 17, pignorata come complesso industriale identificato nel Catasto Fabbricati con la particella 17 sub 19, ed in minima parte, per circa 35,00 m², all'interno della particella 60, e per circa 15,00 m², all'interno della particella 62 (vedi planimetria allegato 3).
- 6) La particella 17, successivamente trasformata in ente urbano, comprende circa 1940,00 m² della strada non inserita in mappa ed identificata come 17/c (vedi planimetria allegato 3).
- 7) Le particelle 59, 60, 61 e 62, tutt'ora intestate alla [REDACTED] fatta eccezione per circa 35,00 m² della particella 60 e per circa 15,00 m² della particella 62, ricadono all'interno dell'area di maggiore consistenza identificata con le particelle 17AR, 17AA, 17AB, 17BR, 17BB.
- 8) Le porzioni di circa 35,00 m² della particella 60 e di circa 15,00 m² della particella 62, non pignorate, fanno parte della strada non inserita in mappa ed identificata come 17/c.

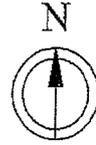
In conclusione

- le particelle del catasto terreni 17AR, 17AA, 17AB, 17BR, 17BB indicate nel pignoramento sono comprese in massima parte all'interno della particella 17 sub 19 del catasto fabbricati, e comprendono altresì le particelle 59, 60, 61 e 62, con esclusione di circa 35,00 m² della particella 60 e di circa 15,00 m² della particella 62, che ricadono all'interno della ex particella 17/c (vedi planimetria allegato 5).
- Per quanto riguarda le particelle indicate nella ordinanza di vendita, la particella 17 coincide con la particella 17 sub 19 che comprende le porzioni di particelle 17/a, 17/b e 17/c indicate nella planimetria allegato 4 mentre le particelle 59, 60, 61 e 62 sono comprese, con esclusione di circa 35,00 m² della particella 60 e di circa 15,00 m² della particella 62, nella consistenza le particelle 17AR, 17AA, 17AB, 17BR, 17BB.

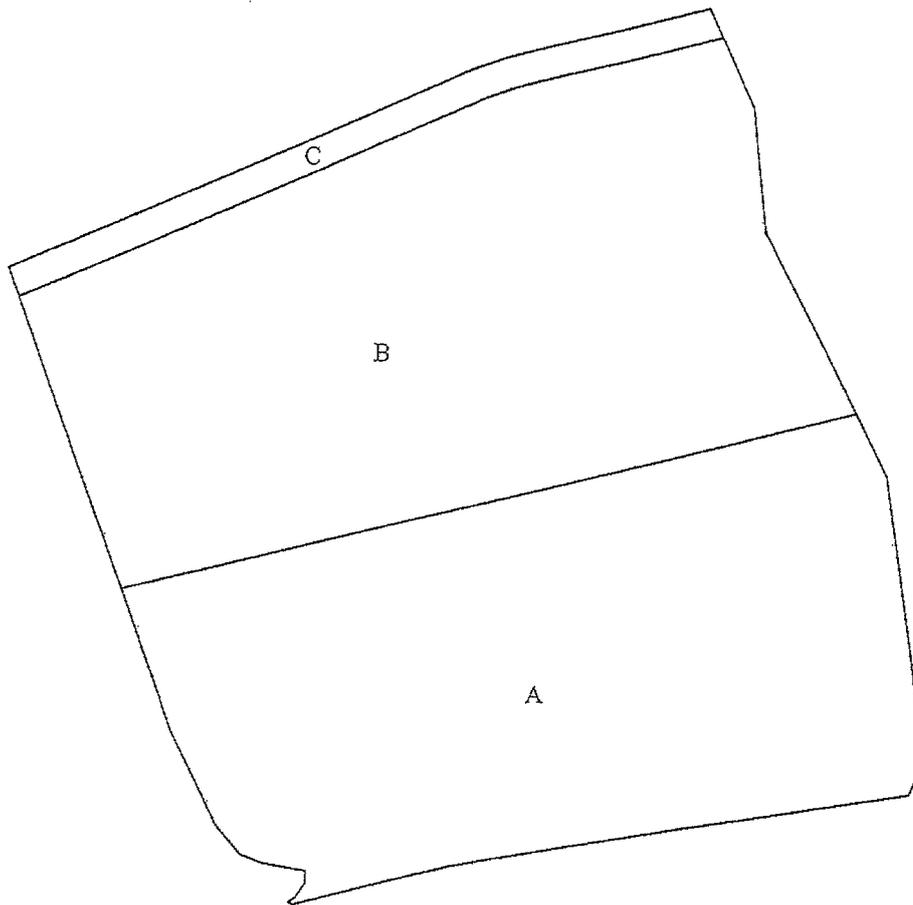
L'ausiliario del Giudice
dr agr Antonio Zinnato



Catasto Terreni - Comune di Rosarno
Foglio 5 - particella 17
Scala 1:2000



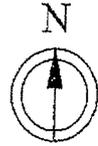
Planimetria allegata all'atto rogato dal notaio A. Giuliani in data 01/06/1967



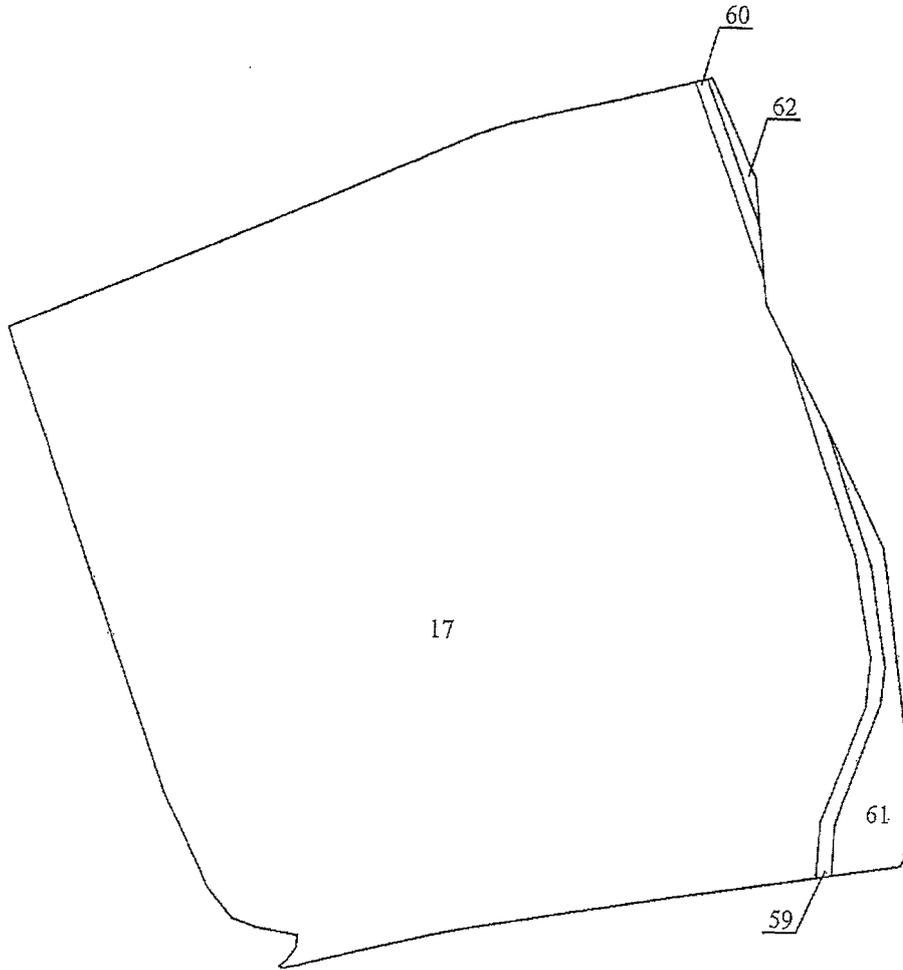
allegato 01



Catasto Terreni - Comune di Rosarno
Foglio 5 - particelle 17, 59, 60, 61, 62
Scala 1:2000



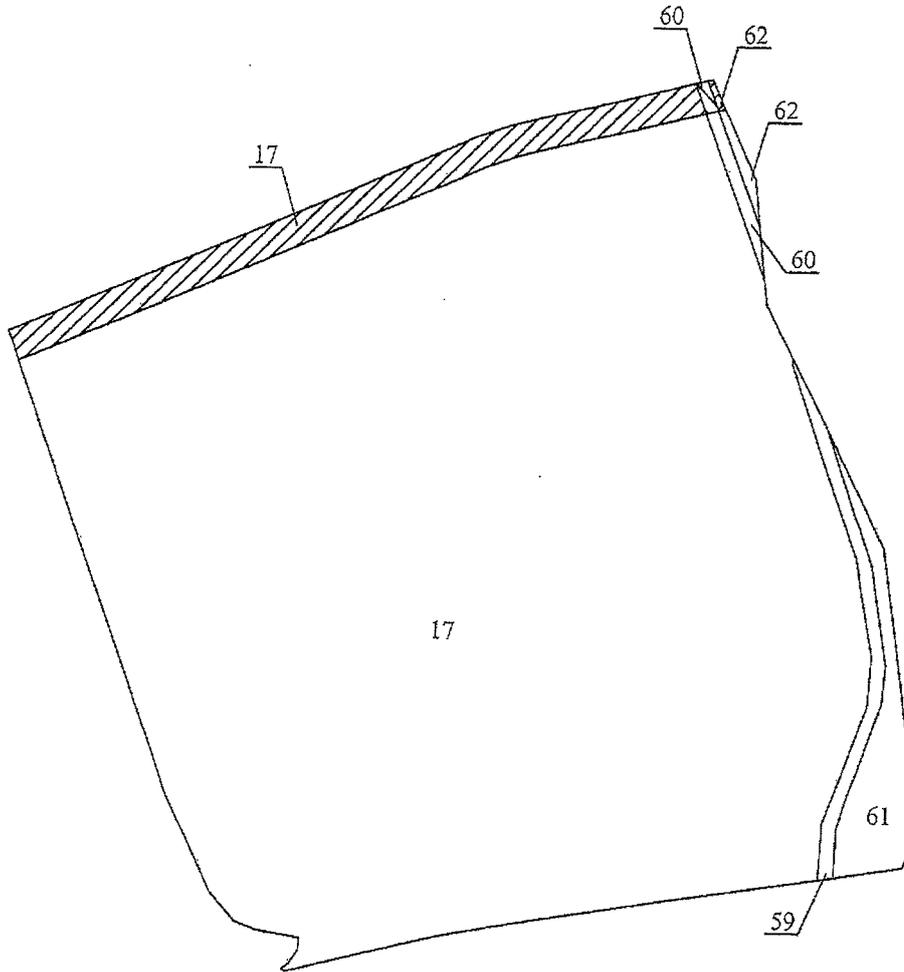
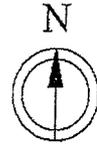
Estratto di mappa



allegato 02



Catasto Terreni - Comune di Rosarno
Foglio 5 - particelle 17, 59, 60, 61, 62
Scala 1:2000

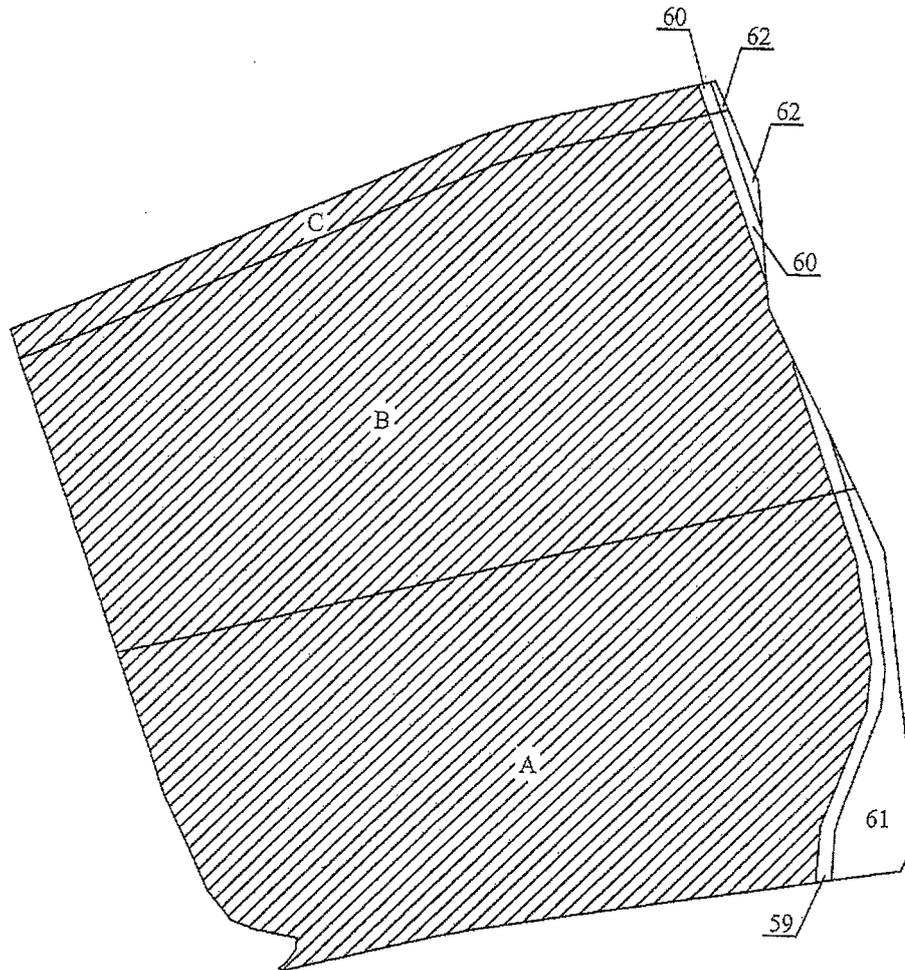
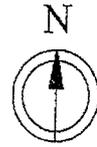


La porzione di terreno identificata con la particella 17/c, a causa della mancata registrazione del frazionamento allegato all'atto per notaio Giuliani del dì 01/06/1967, è ricompresa ancora oggi in gran parte, per circa 1.940,00 mq, all'interno dell'attuale particella 17, pignorata come complesso industriale identificato nel Catasto Fabbricati con la particella 17 sub 19, ed in minima parte, per circa 35,00 mq, all'interno della particella 60, e per circa 15,00 mq, all'interno della particella 62.

allegato 03



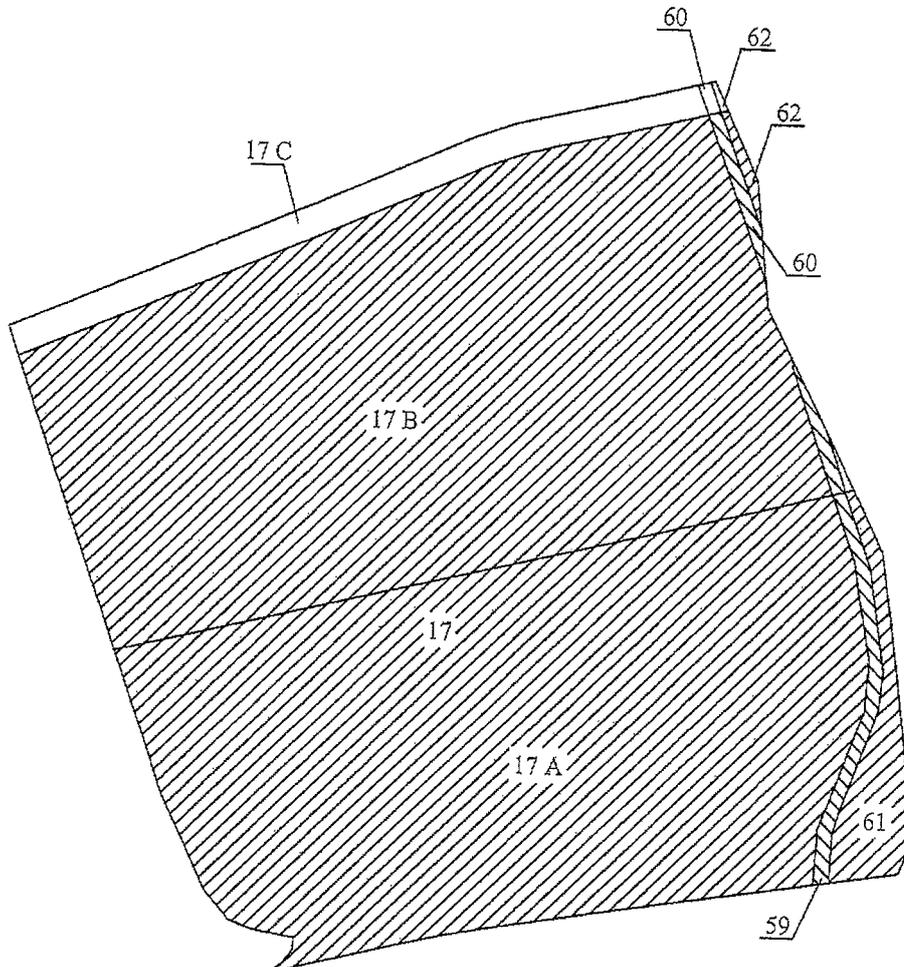
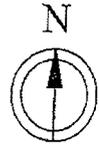
Catasto Terreni - Comune di Rosarno
Foglio 5 - particelle 17, 59, 60, 61, 62
Scala 1:2000



Porzioni delle particelle 17/a, 17/b e 17/c che ricadono all'interno dell'attuale
particella 17



Catasto Terreni - Comune di Rosarno
Foglio 5 - particelle 17, 59, 60, 61, 62
Scala 1:2000



Le particelle 17/a e 17/b comprendono l'intera superficie delle particelle 59 e 61
nonchè la quasi totalità delle particelle 17, 60 e 62

