

## INFORME, DESCRIPCION Y CARGAS DEL INMUEBLE (NO ES NOTA SIMPLE)

### FINCA NÚMERO 34623 DE CHIVA

#### -DESCRIPCION-

TIPO FINCA: Otra rústica. **RUSTICA** en término de CHIVA, PARTIDA DE LA VENTA - CARRETERA N III, salida 326-, también conocida por partida del Rincón de Cuchara, y Balsa Viñedo, tiene forma irregular; comprende las parcelas 195, 11 191, 198, 199, 200, 221, 628 y 629 del polígono 14. Las instalaciones se componen de los siguientes elementos: 1. INVERNADEROS. Existe un total de doce mil ciento cinco metros cuadrados -12.105 m<sup>2</sup>- de los que once mil trescientos sesenta metros cuadrados -11.360 m<sup>2</sup>- de invernaderos tipo multi túnel, con estructura de tubos de acero galvanizado y placas de policarbonato, y setecientos cuarenta y cinco metros cuadrados -745 m<sup>2</sup>- es un módulo y medio de invernaderos tipo multi túnel, con estructura de tubos de acero galvanizado y en parte de sus cerramientos verticales, así como en la cubierta con paneles metálicos. La altura bajo canal de los invernaderos es de 3'5 metros y consta de una única planta. Se subdividen en tres módulos: MODULO -M 1-, dedicado al testado de las nuevas variedades seleccionadas y fase precomercial de flor cortada, tiene una superficie de seis mil 12 metros cuadrados -6.000 m<sup>2</sup>-, en dicho módulo se incluye una pequeña sala de manipulación y un aseo de ciento veinte metros cuadrados -120 m<sup>2</sup>- y una pequeña cámara frigorífica de cuarenta metros cuadrados -40 m<sup>2</sup>-. MODULO -M 2-, dedicado exclusivamente a la investigación, obtención y selección de las nuevas variedades, tiene una superficie total de dos mil metros cuadrados -2.000 m<sup>2</sup>-. MODULO -M 3-, una superficie de cuatro mil ciento cinco metros cuadrados -4.105 m<sup>2</sup>-, de los que tres mil trescientos sesenta metros cuadrados -3.360 m<sup>2</sup>- es un módulo de invernaderos tipo multi túnel, con estructura de tubos de acero galvanizado y placas de policarbonato, y además setecientos cuarenta y cinco metros cuadrados -745 m<sup>2</sup>- es un módulo y medio de invernaderos tipo multi túnel, con estructura de tubos de acero galvanizado y en parte de sus cerramientos verticales así como en la cubierta con paneles metálicos. 2. Balsa DE AGUA. En el linde Sur de la parcela se encuentra una balsa de riego, con una capacidad de unos 600 m<sup>3</sup>, formando un cilindro de planchas metálicas, de 18 13 metros de diámetro y una altura de unos 2'5 metros. En planta la balsa ocupará unos doscientos cincuenta metros cuadrados -250 m<sup>2</sup>-. 3. VIVIENDA DEL VIGILANTE. En la zona de acceso a las instalaciones, se encuentra una vivienda para el casero vigilante. La vivienda tiene una única planta y ocupa un rectángulo de 12'80 x 12,30 metros, del cual una superficie de 12,30 x 3'50 metros corresponde a una porchada exterior que se abre a mediodía. La vivienda se compone en zona de día, constituida por un salón comedor y una cocina integrada en el mismo, y zona de noche formada por tres dormitorios entre ambas zonas se sitúan dos cuartos de baño, uno vinculado al dormitorio principal de la vivienda y otro destinado al resto de la vivienda. Todas las piezas son exteriores estando situada la puerta de acceso en la fachada sur, en la porchada. 14 La superficie construida total de la vivienda es de ciento treinta y siete metros y sesenta y dos decímetros cuadrados -137,62 m<sup>2</sup>- de los cuales ciento catorce metros y veintisiete decímetros cuadrados -114,27 m<sup>2</sup>- corresponden a la edificación cerrada y veintitrés metros y treinta y cinco decímetros cuadrados -23,35 m<sup>2</sup>- corresponden a la porchada -contabilizándola al 50'00

por ciento-. 4. OFICINAS. El cuerpo de oficinas se sitúa en la parte delantera del módulo de invernaderos número 2 -M 2-, dedicado a investigación. Las oficinas se han situado en el interior de un cuerpo alargado formado por una estructura correspondiente a un invernadero de vidrio, del cual la mitad de su ocupación en planta se destina a oficinas, en planta baja y planta alta y el resto a la protección de plantas de gran porte. La parte del invernadero destinado a oficinas se cierra tanto lateralmente como en su cubierta mediante paneles sándwich. Mientras que la parte de invernaderos tiene las paredes de vidrio y la cubierta de policarbonato transparente. Este invernadero constituye a modo de un jardín cubierto 15 del cual disfruta tanto la zona de oficinas como la parte de recepción que se sitúa delante de las mismas. Constan las oficinas de una serie de despachos para la gestión de la empresa -dirección, secretaría, despachos técnicos etc.- así como un par de salas de juntas, archivos, etc. También se han previsto unos aseos, así como un pequeño comedor para su utilización por el personal de la empresa. Todas las dependencias son exteriores contando con amplios ventanales que abren la mayoría de ellas a la rosaleda situada frente a las oficinas, al jardín cubierto del invernadero o al camino de acceso al patio de recepción, por el lateral del edificio cubierto por una porchada. Superficies construidas del cuerpo de oficinas: En planta baja; Corresponde a la parte de oficinas doscientos metros y tres decímetros cuadrados -200,03 m<sup>2</sup>-, y ciento noventa y ocho metros y cuarenta decímetros cuadrados -198,40 m<sup>2</sup>- al invernadero de vidrio destinado a jardín 16 cubierto de doble altura, y treinta y dos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados -32,45 m<sup>2</sup>- es la porchada -computada al 50 por ciento-. En planta alta, la superficie construida de las oficinas es de doscientos metros y tres decímetros cuadrados -200,03 m<sup>2</sup>-, y una terraza cubierta de treinta y dos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados -32,45 m<sup>2</sup>- computada al 50'00 por ciento. 5. ALMACEN AGRICOLA CABEZAL DE RIEGO. Entre la vivienda del vigilante, y el módulo -M 1- de invernadero, se ubica un almacén de una superficie construida de trescientos ochenta y seis metros cuadrados -386 m<sup>2</sup>-, está cubierta almacén alberga el cabezal de riego de toda la plantación de rosales, tanto en cultivo protegido -invernaderos- como en cultivo al aire libre, también se destina parte de esta cubierta almacén para situar en la misma los aperos de la actividad, así como para servir de cubierta a los tractores y demás maquinaria agrícola, un taller de mantenimiento de las instalaciones y un aseo en uno de sus laterales. La cubierta se resuelve mediante paneles de chapa galvanizada sujeta a correas de perfiles de 17 acero galvanizado que a su vez descansan sobre las cerchas de la estructura principal. El total conjunto de las instalaciones tiene una superficie construida de trece mil doscientos noventa y un metros y noventa y ocho decímetros cuadrados -13.291,98 m<sup>2</sup>-, además de la balsa descrita. La parcela ocupa una superficie de CUATRO HECTÁREAS, OCHENTA AREAS, NOVENTA Y SIETE CENTIAREAS, -equivalente a cuarenta y ocho mil noventa y siete metros cuadrados- de reciente medición según el técnico de cuarenta y ocho mil ochocientos ocho metros cuadrados -48.808 m<sup>2</sup>- de los que trece mil ciento cincuenta metros y sesenta decímetros cuadrados -13.150,60 m<sup>2</sup>- están ocupados por las edificaciones descritas y el resto se destina a zona de cultivo y accesos. El conjunto tiene los mismos linderos de la parcela matriz sobre la que se halla ubicada, o sea: Norte, con las parcelas 205, 222, 220 y 219; 18 Sur parcela 218, camino, parcelas 192 y 197, 129 y 130; Este, parcela 218, Oeste, parcela 205, autopista, y parcela 132. Toda esta parcela forma una única unidad de explotación, destinada a instalación de INVERNADEROS, -Carretera N III, salida 326- del término de CHIVA; estando vinculada la total superficie a la construcción, como tales, con las concretas limitaciones a su

divisibilidad y edificabilidad que dimanen del Proyecto elaborado a tal fin y la normativa vigente a que se remiten. REFERENCIA/S CATASTRAL/ES: NO CONSTA.COORDINACIÓN CON CATASTRO: No coordinado con catastro

#### **-TITULARIDAD-**

La entidad VIVEROS FRANCISCO FERRER S.L., con C.I.F B-46136669, en cuanto a LA TOTALIDAD del PLENO DOMINIO. EXISTEN REQUISITOS ADICIONALES PARA QUE EL ACTO SEA VÁLIDO Y EFICAZ. - Adquirida por AGRUPACION, según la inscripción 1ª de fecha 25 de abril de 2007, practicada en virtud de escritura otorgada en ALDAYA/ALDAIA por DON MANUEL GONZÁLEZ-LLIBERÓS CASANOVA el día 08/03/07.

DECLARADA OBRA NUEVA TERMINADA en virtud de escritura, otorgada el treinta de junio del año dos mil catorce en Chiva, autorizada por su Notaria, Doña Teresa Aparicio Colomer, con número 375/2014 de protocolo, según la inscripción 3ª de fecha 11 de septiembre de 2014.

#### **-CARGAS VIGENTES-**

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N.º: 4/26429, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 22/11/1988, TOMO: 649, LIBRO: 193, FOLIO: 39, Titulo SEGREGACION Y OBRA NUEVA, N.º de Protocolo /0 Esta finca es predio dominante en unas servidumbres constituidas sobre las registrales 26.430 al folio 40 de este tomo, 26.428 al folio 38 de este tomo y 11.776 al folio 37. - VINCULACION: La finca de este número y cuatro más se destinan a la instalación de invernaderos, VINCULANDO la total superficie real de las parcelas a la construcción como tales, con las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad que dimanen del Proyecto elaborado a tal fin y la normativa vigente.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N.º: 4/26429, Asiento de Inscripción 5 con Fecha 26/09/2005, TOMO: 649, LIBRO: 193, FOLIO: 39, Titulo CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE Asiento 2405 y Diario 87, Notario DOÑA TERESA APARICIO COLOMER, N.º de Protocolo 437/2005, Fecha de Documento 21/04/2005 CONSTITUIDA SOBRE LA FINCA DE ESTE NUMERO UNA SERVIDUMBRE DE PASO DEL PERSONAL DE PERMANENCIA DE CONDUCCIONES ELECTRICAS EN LA REFERIDA ZONA POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N.º: 4/26428, Asiento de Inscripción 2 con Fecha 22/11/1988, TOMO: 649, LIBRO: 193, FOLIO: 193, Titulo DESCRIPCION DE RESTO Y DISOL CDAD, N.º de Protocolo /0 Esta finca es predio dominante, es sendas servidumbres constituidas sobre las registrales 26.430 al folio 40 de este tomo, 26.429 al folio 39 de este tomo y 11.776 al folio 37. POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N.º: 4/11776, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 22/11/1988, TOMO: 649, LIBRO: 193, FOLIO: 37, Titulo EXTINCION DE CONDOMINIO, N.º de Protocolo /0 Esta finca es predio dominante en unas servidumbres constituidas sobre las Registrales 26.430 el folio 40 de este tomo, 26.428 al folio 38 de este tomo y 26.429 el folio 39 de este tomo.

- HIPOTECA A FAVOR DE CAJA RURAL DE TORRENT, COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA HIPOTECANTE: VIVEROS FRANCISCO FERRER S.L.

PARTICIPACION: TOTALIDAD del PLENO DOMINIO

CAPITAL PRINCIPAL: 696.000,00 EUROS.

INTER.ORDINAR. ANUAL:71.340,00 EUROS. TIPO: 5,25%. MAX: 10,25%. MESES: 12.

INTER. DEMORA ANUAL: 261.000,00 EUROS. TIPO: 25%. MAX: 25%. MESES: 18.  
COSTAS / GASTOS: 69.600,00 EUROS. GAST. EXTRAJUDICIAL: 13.920,00 EUROS.  
RESPONDIENDO POR: 1.111.860,00 EUROS. PLAZO AMORTIZACION: 144 MESES.  
VENCIMIENTO: 31 de marzo de 2019.- Inscripción 2ª de fecha 25/04/07 obrante al folio  
117 del Tomo 1.212, libro 388, practicada en virtud de escritura otorgada en  
ALDAYA/ALDAIA por DON MANUEL GONZÁLEZ-LLIBERÓS CASANOVA el día 08/03/07.

\*. - LA HIPOTECA objeto del presente asiento ha sido objeto de MODIFICACIÓN  
y/o AMPLIACIÓN por la Inscripción 4ª. AMPLIADA la hipoteca de la inscripción 2ª por la  
inscripción 4ª en los siguientes términos: A favor de: CAJA RURAL DE TORRENT,  
COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA Capital: 896.907,41 euros Interés Ordinario:  
Inicial de 5,25%, 12 meses hasta un máximo del 10,25% 91.933,01 euros Intereses de  
demora: 18 meses hasta un máximo del 25% 336.340,29 euros Costas y gastos:  
89.690,75 euros Gastos Extrajud.: 13.920,00 euros Plazo: 120 meses, hasta el  
22/09/2024. Notario: DON IGNACIO MARÍA NÚÑEZ ECHEVARRÍA DE ALDAYA/ALDAIA  
Fecha escritura : 22/09/2014 Protocolo: 1285/2014 Inscripción 4ª de fecha 23/10/2014.

. - CONCURSO DE ACREEDORES: INSCRITA la DECLARACION DE CONCURSO sobre esta  
finca perteneciente a la entidad concursada VIVEROS FRANCISCO FERRER, SOCIEDAD  
LIMITADA, en virtud de auto, firme, de fecha diecisiete de octubre de dos mil  
veinticuatro, dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 2 de VALENCIA, en autos de  
Concurso de Acreedores, Concurso ordinario 975/2024, según resulta de un  
mandamiento expedido con esa misma fecha. Conforme al artículo 37 del TRLC, una vez  
practicada la anotación o la inscripción, no podrán anotarse respecto de aquellos bienes  
o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los  
acordados por el juez de este, sin más excepciones que las establecidas en dicha ley  
concursal a favor de VIVEROS FRANCISCO FERRER S.L.