

Arch. FRANCESCANTONIO TEDESCO
Via G. Spadolini Cond. Smeraldo
89900 – Vibo Valentia (VV)
Tel. 347.0723561



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 86/2001

Giudice: ***Dott. Fabio REGOLO***



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 86/2001

EUROCHIMICA SRL Contro [REDACTED]

Il C.T.U.

Arch. Francescantonio Tedesco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2001

EUROCHIMICA SRL Contro [REDACTED]

PREMESSA

Io sottoscritto *Arch. Francescantonio Tedesco* iscritto all'Ordine degli *Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori* della Provincia di Vibo Valentia con il n. *186*, con studio in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini cond. Smeraldo venivo nominato C.T.U. dall'Illustrissimo Giudice Dott. Fabio Regolo con verbale di giuramento del 08.04.2011, nella procedura esecutiva n. **86/2001** tra **EUROCHIMICA** contro [REDACTED] per adempiere all'incarico professionale rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*
- 2) *Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratti di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui*

estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

- 3) Provveda quindi, ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 4) A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie di usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 5) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 6) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

- 7) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
 - *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.*
- 8) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*
- 9) *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le*

notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.

10) *A fornire indicazione con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :*

a) Della certificazione energetica di cui al D.Lgs del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009;

b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

11) *Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;*

12) *Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se*

alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

- 13) *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*
- 14) *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge;*
- 15) *Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*
- 16) *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;*

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetto del pignoramento ricadono nel Comune di Vibo Valentia Frazione di Porto Salvo (Impianto Industriale, Zona Industriale), e frazione Triparni (Villa Unifamiliare) previa comunicazione alla parte esecutata, ai loro legali costituiti ed al legale del creditore precedente, fissavo le operazioni peritali per il giorno 08 del mese di Giugno 2011 presso l'azienda dove vengono realizzate imbarcazioni da diporto, denominata [REDACTED] e all'interno della Villa Unifamiliare, utilizzata come residenza del Sig. [REDACTED] e della sua Famiglia, entrambi immobili Pignorati ed oggetto di consulenza. Giunti sui luoghi, alla presenza continua e costante del Sig. [REDACTED] (per come da Verbale di Sopralluogo), procedevo ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto del pignoramento con l'ausilio del collaboratore di fiducia Arch. Saverio Franco, inoltre provvedevo ad effettuare tutte le indagini ai fini dell'accertamento

dello stato dei luoghi, cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi.

Alle ore 18,00, completate le operazioni di rilievo dello stabilimento industriale, accompagnato dal Sig. [REDACTED] mi sono recato sull'altro bene pignorato ubicato in Vibo Valentia Frazione Triparni, consistente in una villa unifamiliare di proprietà del Sig. [REDACTED]

Durante i sopralluoghi si è riscontrato che alcune porzioni degli immobili pignorati, facenti parte della sede dello stabilimento industriale, alla data del sopralluogo non erano accatastati e risultavano privi delle necessarie Autorizzazioni Amministrative per la loro realizzazione, altresì si riscontrava il non aver inserito nell'accatastamento dell'azienda il Piano Primo dell'Alloggio Custode. Verificata la Sanabilità Amministrativa delle opere precedentemente descritte, si procedeva ad inoltrare richiesta al Sig. Giudice Dott. Fabio Regolo, al fine di procedere all'Accatastamento di dette opere in parte Abusive ma Sanabili ed in parte non dichiarate catastalmente, facenti parte, ad oggi, ad aree di lavoro del Cantiere Navale, pertanto ottenuta l'Autorizzazione, si è proceduto all'Accatastamento presso l'Agenzia del Territorio con la redazione di un ampliamento catastale all'impianto preesistente.

Nei giorni precedenti e successivi alla data del sopralluogo, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia per eseguire indagini catastali (visure catastali, estratto di mappa e planimetria catastale), nonché presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vibo Valentia, ed all'Ufficio Tecnico dell'A.S.I. di Vibo Valentia (già Consorzio per lo Sviluppo Industriale)

al fine di verificare se in atti vi erano progetti a nome degli esecutati riferibili all'immobile oggetto di consulenza.

Dai sopralluoghi, dalla documentazione del fascicolo, dalle operazioni catastali esperite e da quanto acquisito, si è potuto procedere a dare esaustiva risposta ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice delle esecuzioni.

1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

Dal riscontro dei documenti esaminati, dai sopralluoghi, dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Vibo Valentia e presso l'Ufficio Tecnico dell'A.S.I. di Vibo Valentia (già Consorzio per lo Sviluppo Industriale), quanto in atti del fascicolo, è completo e corrispondente ai beni oggetto del pignoramento, fatta eccezione degli ampliamenti aziendali realizzati Abusivamente ma Sanabili, e del non accatastamento ad uso residenziale del Piano Primo dell'Alloggio Custode, tutte opere interne ed organiche al Cantiere Navale denominato [REDACTED] e per le quali a seguito dell'autorizzazione avute si è proceduto agli aggiornamenti catastali, non vi sono anomalie da segnalare all'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni.

2) Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratti di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Lo stato dei luoghi degli immobili pignorati, non hanno dato corrispondenza con i documenti già depositati, infatti il giorno del sopralluogo, si è riscontrato che sulle aree interessate dal Pignoramento insistevano Immobili non Censiti Catastalmente ed Abusivi, inoltre nell'immobile adibito ad alloggio del custode il Piano Primo, ad uso residenziale, non risulta censito catastalmente come tale. Infatti il piano sottotetto accatastato come lavanderia, in realtà è un appartamento del tipo per civile abitazione, utilizzato dal figlio dell'esecutato.


Riscontrate dette incongruenze catastali, il sottoscritto, tempestivamente, presentava in data 20/06/2011, istanza per l'accatastamento dei beni non censiti, procedendo in seguito alla Redazione del Tipo Mappale, con l'ausilio di proprio geometra di fiducia, per i rilievi

Topografici necessari, con l'individuazione su foglio di mappa di tutti gli immobili, compreso il nuovo capannone, presenti sull'area oggetto del Pignoramento, detto Tipo Mappale è stato presentato in data 08/11/2011 con protocollo n°2011/VV0113169 all'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia.

Validato il Tipo Mappale, si è proceduti alla redazione del D.O.C.F.A. per la Dichiarazione del Capannone non censito, inoltre si è effettuato l'esatto accatastamento della porzione di fabbricato dell'alloggio del custode, trasformando il locale lavanderia in appartamento.

La dichiarazione del Capannone è stata presentata all'Agenzia del Territorio in data 10/11/2011 prot.n°VV0114106, registrato in data 10/11/2011 al n°13863.1/2011, con la quale si è determinata la Categoria D/7, con la rendita pari a €53.136,00.

Il D.O.C.F.A. presentato per l'accatastamento dell'appartamento, è stato presentato in data 10/11/2011 prot.n°VV0114111, registrato in data 10/11/2011 al n°13864.1/2011, con il quale si è determinato la Categoria A/3 con una consistenza di 20,5 vani e una rendita di €815,23.

Concludendo il Cespite oggetto di stima, Cantiere Navale denominato  generato dal nuovo accatastamento nel Comune di Vibo Valentia e di quanto su di esso realizzato, al fine di emettere una corretta ordinanza di vendita ed un successivo decreto di trasferimento trascrivibile, è:

- 1. N.C.E.U. Foglio di mappa n°5 del Comune di Vibo Valentia, particella n°296, sub 3, zona censuaria 4, categoria D/7, rendita €53.136,00, Via Zona Industriale Snc, intestato alla**

[REDACTED] con sede in Vibo Valentia cod. fisc. [REDACTED]

- 2. N.C.E.U. Foglio di mappa n°5 del Comune di Vibo Valentia, particella n°296, sub 4, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 20,5 vani, rendita €.815,23, Via Zona Industriale Snc, intestato alla [REDACTED] con sede in Vibo Valentia cod. fisc. [REDACTED]**

Per un Totale Generale di 20,5 vani e una rendita catastale di €.53'951,23.

Per quanto riguarda la certificazione riguardante i titoli di provenienza, dai documenti esaminati, si è riscontrato quanto segue:

1. Il lotto dove è ubicata l'attività industriale del Sig. [REDACTED] nella frazione Porto Salvo di Vibo Valentia, è stato assegnato con regolare Delibera Commissariale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia con il n. 65 del 16/06/1997. La delibera assegna al Sig. [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED] il lotto, acquistato dalla stessa, nell'agglomerato industriale di Porto Salvo identificato nel foglio di mappa n. 5 alle particelle n. 261 – 262 – 266 - 269, contrassegnato ed evidenziato nella planimetria del Piano Regolatore Territoriale Consortile, Agglomerato Porto Salvo al n. 66. Inoltre, nella stessa delibera, viene assegnata, alla [REDACTED] la particella n. 174 di mq. 112 con la procedura prevista dall'art. 11, del regolamento per la cessione delle aree e alle condizioni ivi previste. In seguito l'assegnazione dell'area industriale, è regolarizzata con la stipulazione di legale convenzione con il Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale

di Vibo Valentia in data 30 settembre 1997 e registrata il 30 ottobre 1997 n. 328 Vol. 162. Tale convenzione assegna alla ditta [REDACTED] di [REDACTED] la superficie di mq. 12.060 identificata nel lotto al n.66 della planimetria del Piano Regolatore Territoriale Consortile, Agglomerato Porto Salvo, operante a tutti gli effetti di legge, fra quelle destinate ad insediamenti produttivi. Nella convenzione è precisato che il lotto n. 66 è descritto in Catasto Terreni in Comune di Vibo Valentia al foglio 5, particelle n. 261 – 262 – 266 - 269, compreso nel P.R.T.C. fra le aree da destinare ad insediamenti produttivi dell'agglomerato industriale di Porto Salvo, al solo scopo di realizzarvi un complesso per la produzione di imbarcazioni da diporto in vetroresina. Detta area confina a sud con Terreno residuo di P.R.T.; a nord con Strada P.R.T.C. consortile; ad ovest con Lotto assegnato alla ditta [REDACTED] ad est con Terreno residuo P.R.T.C. Con la stessa Convenzione si stabilisce di assegnare alla ditta [REDACTED] la particella n. 174 di mq. 112 con la procedura prevista dall'art. 11, del regolamento per la cessione delle aree e alle condizioni ivi previste come già previsto nella Delibera Commissariale n. 65 del 16/06/1997.

Con deliberazioni del Comitato Direttivo n.89 del 04/10/1990; n.64 del 10/09/1991; n.75 del 09/11/1993; n.14 del 21/02/1994; n.9 del 02/02/1996; n.10 del 02/02/1996 e del Consiglio Generale n.9 del 21/05/1996, è stata approvato la regolamentazione in ordine alle condizioni, modalità e criteri per l'assegnazione delle aree comprese nel P.R.T.C. e per i servizi consortili, e fa parte integrante per l'assegnazione

dei lotti nella convenzione stipulata. Inoltre la ditta [redacted] di [redacted] con nota protocollata al n. 1130 del 24/06/1997 ha trasmesso formale accettazione di quanto previsto nella già citata Delibera Commissariale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia, per l'assegnazione dei lotti.

2. La Villa Unifamiliare sita nella frazione Triparni di Vibo Valentia, con annessa corte pertinenziale, proveniente al [redacted] a seguito di Atto Pubblico di Compravendita del 14 maggio 1997 Rep. n. 29335 Racc. n. 12715 rogante del Notaio Sapienza COMERCI, bene venduto dai Sig.ri [redacted] nato a Livorno [redacted], [redacted] pensionato cod. Fisc. [redacted], [redacted], residente a [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] casalinga, Cod. [redacted] che accettano l'acquisto in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà dei beni sopracitati, vengono così identificati:

- a. VILLA UNIFAMILIARE: N.C.E.U del Comune di Vibo Valentia al fg. 23, p.lla 659, z.c. 4, catg. A/2, Cl. U, cons. 9,5 vani, rendita € 539,70;
- b. Corte Pertinenziale: N.C.T. del Comune di Vibo Valentia fg. 23: p.lla 133 (ex 133/a – di mq. 1410); p.lla 132 (di mq. 150); p.lla

134 (di mq. 440); p.lla 135 (di mq. 380); p.lla 136 (di mq. 1020); p.lla 137 (fabbricato rurale di mq. 140); p.lla 366 (di mq. 1520); p.lla 474 (di mq. 30); p.lla 475 (ex 475/a – di mq. 385); p.lla 489 (di mq. 230);

3) Provveda quindi, ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

Non vi sono note da segnalare poiché i sopralluoghi sono stati effettuati regolarmente.

4) *Provveda a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie di usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

I beni pignorati, si trovano entrambi nel Comune di Vibo Valentia:

- Cantiere Navale denominato** [REDACTED], nella Frazione Porto Salvo alla Via Zona Industriale, riportati al N.C.E.U. nel Comune di Vibo Valentia al fg. 5, .p.lla 296, sub 3, Catg. D/7, Rendita €. 53'136,00, e fg. 5, p.lla 29,6 sub 4, Catg. A/3, cl. 3, consistenza 20,5 vani, Rendita € 815,23;
- Villa Unifamiliare con annesse aree pertinenziali**, nella Frazione Triparni alla Via Triparni località "Facciolo" o "Piano Carlotta", di cui la Villa è identificata al N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia al fg. 23, p.lla 659, catg. A/2, Cl. U, cons. 9,5 vani, rendita €.539,70; le aree pertinenziali N.C.T. del Comune di Vibo Valentia fg. 23: p.lla 133 (ex 133/a – di mq. 1410); p.lla 132 (di mq. 150); p.lla 134 (di mq. 440); p.lla 135 (di mq. 380); p.lla 136 (di mq. 1020); p.lla 137 (fabbricato rurale di mq. 140); p.lla 366 (di mq. 1520); p.lla 474 (di mq. 30); p.lla 475 (ex 475/a – di mq. 385); p.lla 489 (di mq. 230);

Per quanto riguarda i beni ubicati nella Zona Industriale di Porto Salvo, a tutt'oggi, dopo aver proceduto all'accatastamento dei beni non censiti in catasto, i dati catastali sono i seguenti:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000. L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. al foglio 5, p.lla 296, Sub. 3, Zc. 4, Catg. D/07, , Rendita Catastale € 53.136,00, e foglio 5, p.lla 296, sub 4, Zc. 4, Catg. A/3, cl. 3, consistenza 20,5 vani, rendita € 815,23, **TOTALE GENERALE 20,5 Vani Rendita Catastale € 53.951,23**, ed ubicata in Via Zona Industriale nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia, e consiste in un'Azienda Industriale per la realizzazione di barche da diporto composta da:

Area Fabbr.	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ²
A	PREFABBRICATO	CAPANNONE	2.927
B	PREFABBRICATO	CAPANNONE	1.008
C	PREFABBRICATO	PIAZZALE	5.805
E	PREFABBRICATO	RECINZIONI	88
SUB 4	FABBRICATO	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	525

Gli immobili confinano con le p.lle 264, 174, 351, 271, 265, 349, e 8888 identificate al Foglio n°5 del N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia.

Per quanto riguarda gli estremi del titolo di provenienza e i nomi dei comproprietari, è stato già precisato al quesito 2 (cfr. quesito 2).

2. Villa Unifamiliare con annesse aree pertinenziali, Intestati

[REDACTED]
[REDACTED], nata a Filogaso [REDACTED]

[REDACTED] proprietari

entrambi per 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Le unità immobiliari sono identificate: la VILLA al N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia al fg. 23, p.lla 659, , z.c. 4, catg. A/2, Cl. U, cons. 9,5 vani, rendita € 539,70; Le aree pertinenziali al N.C.T. del Comune di Vibo

Valentia fg. 23: p.lla 133 (ex 133/a – di mq. 1410); p.lla 132 (di mq. 150); p.lla 134 (di mq. 440); p.lla 135 (di mq. 380); p.lla 136 (di mq. 1020); p.lla 137 (fabbricato rurale di mq. 140); p.lla 366 (di mq. 1520); p.lla 474 (di mq. 30); p.lla 475 (ex 475/a – di mq. 385); p.lla 489 (di mq. 230); entrambe nella frazione Triparni di Vibo Valentia alla Via Triparni località "Facciolo" o "Piano Carlotta" e consiste in una villa costituita da un unico piano di circa 227 mq. completa di garage e locale caldaia, con una piccola zona interrata destinata a cantina di circa 50 mq.- con mq. 5705 di area a pertinenza esclusiva (giardino).
Per quanto riguarda gli estremi del titolo di provenienza e i nomi dei comproprietari, è stato già precisato al quesito 2 (cfr. quesito 2).

5) *Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*

Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che i beni pignorati ricadono in due differenti zone del Comune di Vibo Valentia, per tale motivo divideremo gli immobili in lotti.

LOTTO 1 Immobili ubicati nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia

I fabbricati sono situati nella zona industriale di Vibo Valentia nell'agglomerato della frazione Porto Salvo, e fanno parte di un'azienda industriale per la produzione d'imbarcazioni da diporto in vetroresina, realizzati sul lotto n.66 della planimetria del Piano Regolatore Territoriale Consortile, Agglomerato Porto Salvo per una superficie complessiva di mq.12.060. L'azienda si compone di n. 4 capannoni industriali, una vasca per le prove delle imbarcazioni, un'ampia pertinenza esclusiva (piazzale) e un fabbricato realizzato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato adibito ad alloggio custode. L'accesso all'azienda, è garantito da un cancello in ferro che conduce direttamente su un'area pertinenziale, posto sul prospetto principale, confinante con una strada interna del Consorzio Industriale.

I fabbricati utilizzati per l'attività aziendale sono realizzati con pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso, tranne quello accatastato per ultimo che è realizzato con una struttura in profilati IPE di acciaio con le chiusure verticali dei prospetti frontali con pannelli in lamiera grecata coibentata, mentre lateralmente, essendo intercluso tra due capannoni esistenti, le chiusure verticali coincidono con quelle dei capannoni già realizzati. La pavimentazione dei capannoni e di tutta l'area pertinenziale, è realizzata con cemento ai silicati del tipo industriale, lisciato con apposita attrezzatura e soprattutto carrabile per gli spostamenti delle imbarcazioni e le attrezzature da lavoro che avvengono tramite mezzi pesanti. I capannoni industriali, hanno una superficie complessiva di circa 3.935 mq., la vasca di

prova delle imbarcazioni misura una superficie di circa 500 mq., mentre tutta l'area di pertinenza ha una superficie totale di circa 5.305 mq..

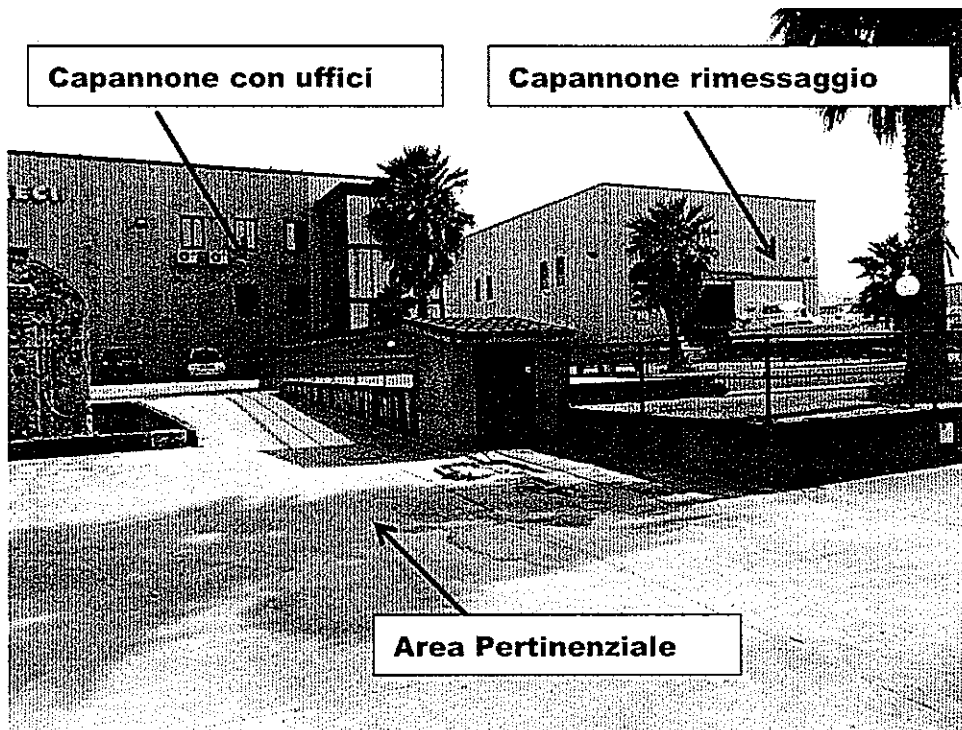


Foto 1 fg. 5 p.IIa 296 sub 3



Foto 2 fg. 5 p.IIa 296 sub 3

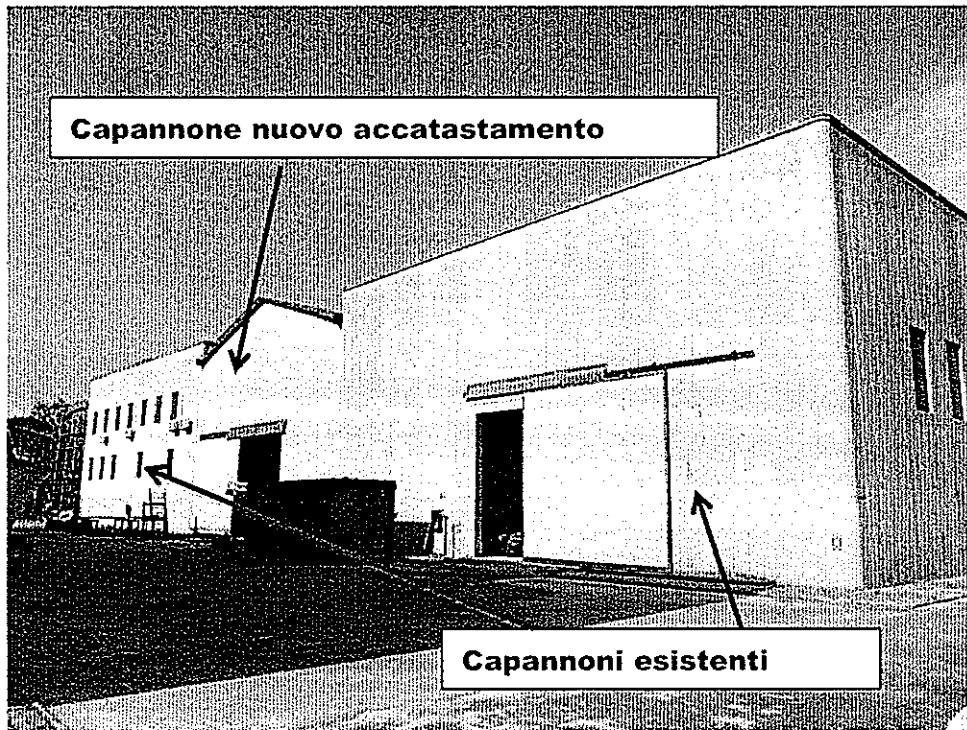


Foto 3 fg. 5 p.IIa 296 sub 3

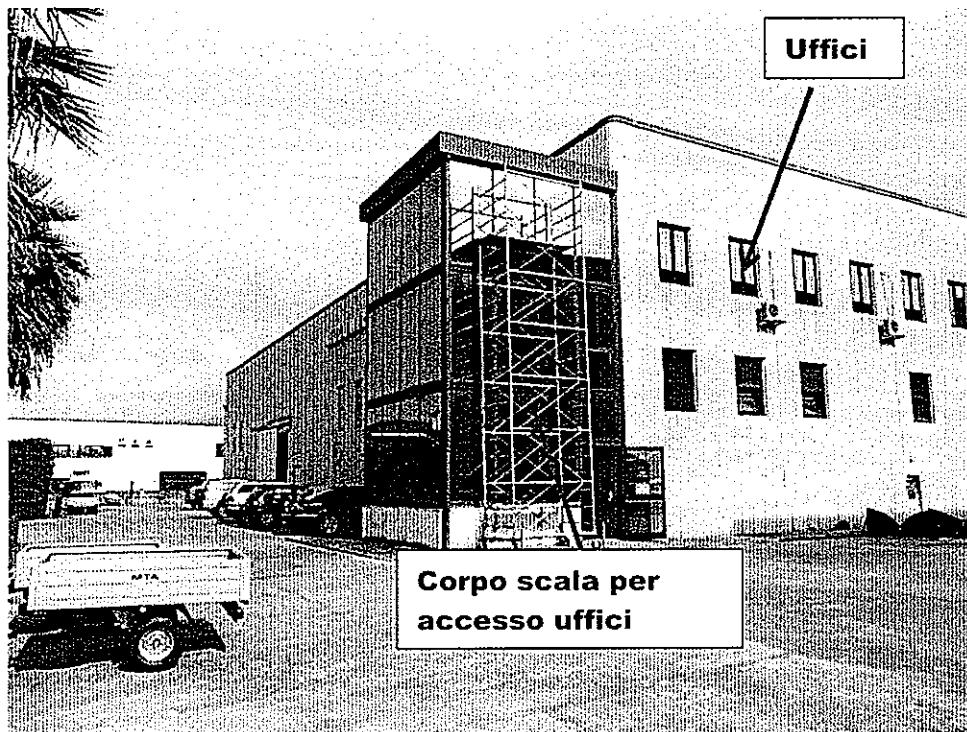


Foto 4 fg. 5 p.IIa 296 sub 3

Capannone rimessaggio imbarcazioni

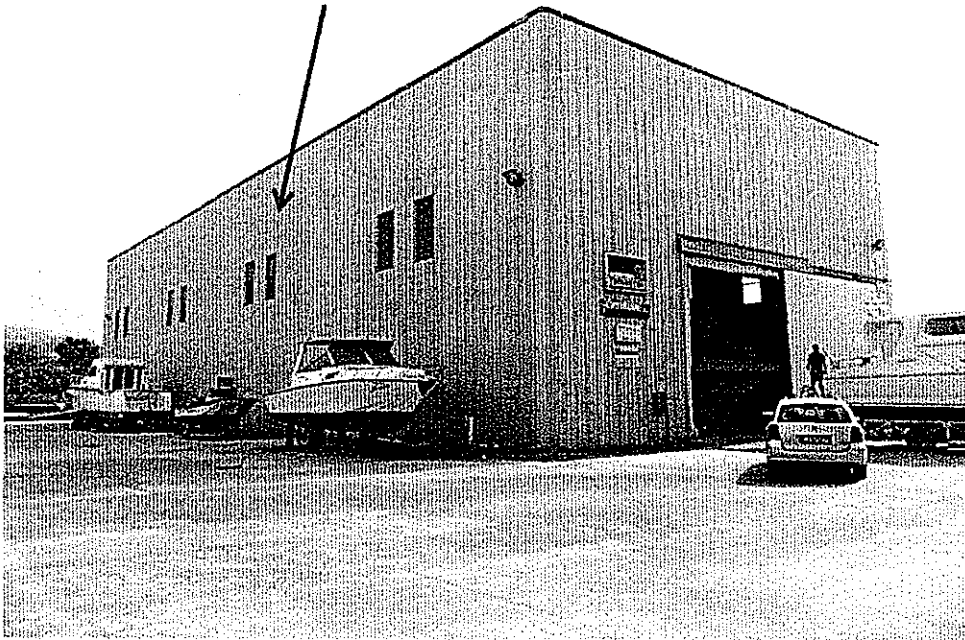


Foto 5 fg. 5 p.IIa 296 sub 3



Vasca di Prova Imbarcazioni

Foto 6 fg. 5 p.IIa 296 sub 3

Al piano primo di uno dei capannoni, raggiungibile tramite un corpo scala esterno realizzato in ferro, e precisamente quello che si trova di fronte l'ingresso principale, sono stati realizzati gli uffici per la vendita dei prodotti realizzati in azienda, aventi una superficie complessiva di circa 270 mq..

La zona adibita ad uffici si compone di: ingresso con box informazioni, n. 4 uffici, una stanza direzionale, una per le riunioni, ed una adibita per archivio in più ci sono n.2 servizi per i dipendenti, distinti per sesso.



Foto 7 fg. 5 p.IIa 296 sub 3



Foto 8 fg. 5 p.IIa 296 sub 3

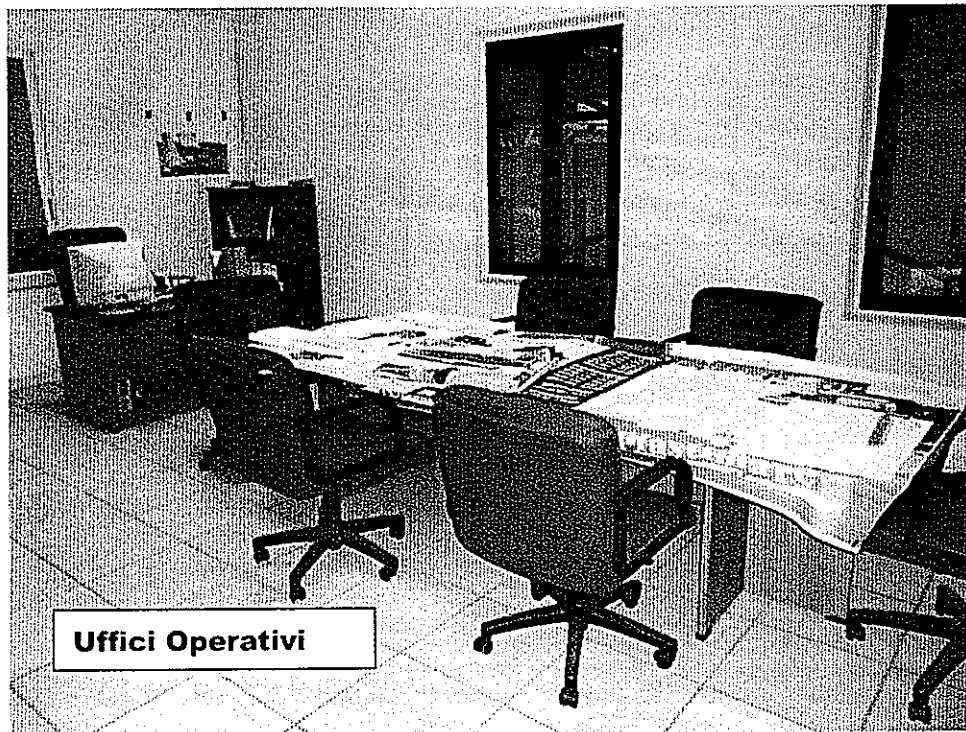


Foto 9 fg. 5 p.IIa 296 sub 3



Foto 10 fg. 5 p.la 296 sub 3

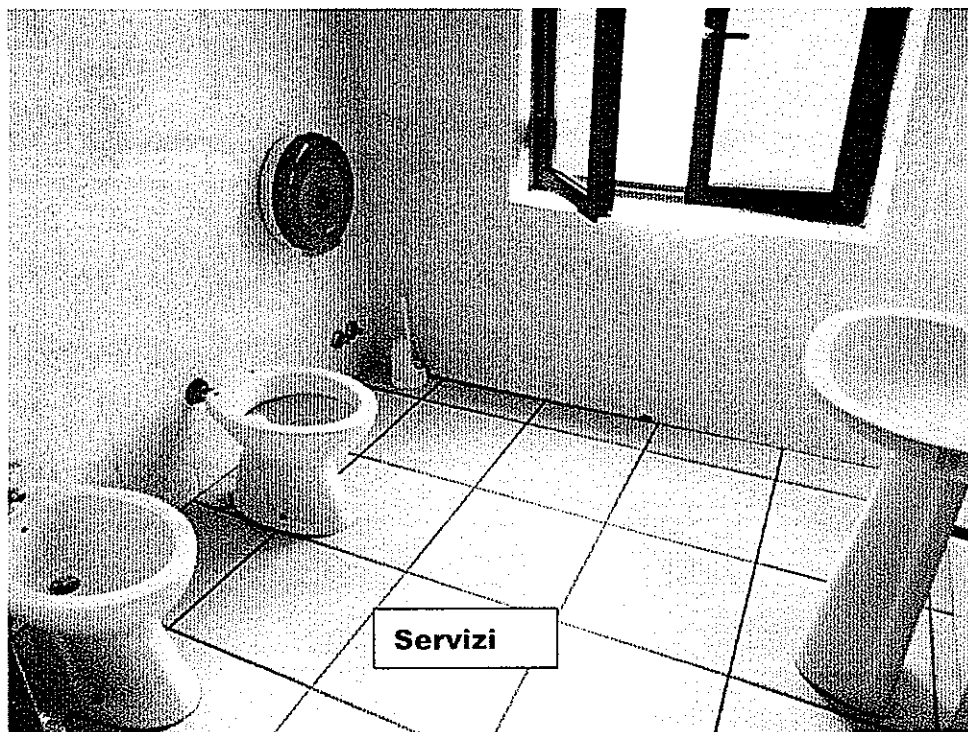


Foto 11 fg. 5 p.la 296 sub 3



Foto 12 fg. 5 p.IIa 296 sub 3

Le pareti orizzontali e verticali sono rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

La pavimentazione è in piastrelle di monocottura, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari.

Gli infissi esterni sono in alluminio, provvisti di vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno del tipo tamburato, tutti di buona qualità.

I materiali impiegati per le rifiniture sono tutti di prima scelta commerciale, per l'epoca di realizzazione dello stesso, dotato d'impianto elettrico sottotraccia, e collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti.

Attualmente l'immobile è utilizzato, dalla ditta [REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile adibito ad alloggio custode, trattasi di un fabbricato disposto su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, con una pertinenza esclusiva adibita a giardino di circa 780 mq..

Il fabbricato è della tipologia isolata, avente la struttura portante con telaio in cemento armato, disposto su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, dove al piano terra e al piano primo ci sono due appartamenti utilizzati, rispettivamente al piano Terra dal Sig. [REDACTED] figlio legittimo del Sig. [REDACTED] e attualmente amministratore della [REDACTED] [REDACTED] mentre il piano Primo è abitato dal Sig. [REDACTED] figlio legittimo del Sig. [REDACTED] e socio della [REDACTED] [REDACTED] mentre il piano seminterrato è utilizzato come magazzino-deposito dai gemelli [REDACTED] come anche tutta l'aerea di pertinenza al fabbricato oggetto di pignoramento.



Foto 13 fg. 5 p.IIa 296 sub 4

Lo stabile è privo di ascensore, il collegamento al piano primo avviene con scala interna connessa anche con il locale magazzino-deposito avente l'accesso dal prospetto principale, realizzata in cemento armato e rivestita in marmo. La tamponatura esterna è del tipo a cassa vuota in laterizi forati dello spessore di cm. 30, l'intonaco esterno è del tipo liscio per civile abitazione provvisto di tinteggiatura esterna. I solai intermedi sono realizzati in latero cemento come anche quello di copertura realizzato a falde inclinate della tipologia a padiglione coperto da un manto in tegole del tipo marsigliesi.

L'appartamento al piano Terra è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n. 3 camere e doppi servizi, dotato di due balconi di c/a 40 mq. di superficie totale, mentre al piano Primo l'appartamento ha la stessa disposizione e consistenza del piano terra, tranne della superficie complessiva dei balconi che è di circa 20 mq.. Il piano seminterrato di circa 160 mq., raggiungibile dalla scala interna è un unico ambiente utilizzato come magazzino deposito dai germani [REDACTED]


Per entrambi gli appartamenti, le pareti orizzontali e verticali sono rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare, in più la pavimentazione è in piastrelle di monocottura mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato provvisti di vetrocamera e persiane anch'esse in alluminio anodizzato preverniciato, mentre quelli interni sono in legno del tipo tamburato, tutti di buona manifattura artigianale.

I materiali impiegati per le rifiniture sono tutti di prima scelta commerciale. Gli immobili sono dotati d'impianto elettrico sottotraccia, e sono collegati alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti. Complessivamente tutto il fabbricato, nel suo insieme, è da considerarsi del tipo signorile per tipologia e posizione.

Lo stato dei luoghi hanno corrispondenza con la consistenza catastale.

I dati catastali sono i seguenti:

- Intestati  proprietario per 1000/1000. L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. al foglio 5, p.lla 296, Sub. 3, Zc. 4, Catg. D/07, , Rendita Catastale € 53.136,00, e foglio 5, p.lla 296, sub 4, Zc. 4, Catg. A/3, cl. 3, consistenza 20,5 vani, rendita € 815,23, **TOTALE GENERALE 20,5 Vani Rendita Catastale €53'951,23**, ed ubicata in Via Zona Industriale nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia e facendo riferimento alla planimetria catastale consistono in:

Area Fabbr.	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ²
A	PREFABBRICATO	CAPANNONE	2.927
B	PREFABBRICATO	CAPANNONE	1.008
C	PREFABBRICATO	PIAZZALE	5.805
E	PREFABBRICATO	RECINZIONI	88
SUB 4	FABBRICATO	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	525



Foto 14 fg. 5 p.IIa 296 sub 4 Piano Terra – Soggiorno



Foto 15 fg. 5 p.IIa 296 sub 4 Piano Terra - Stanza da Letto



Foto 16 fg. 5 p.la 296 sub 4 Piano Terra – Stanza da Letto

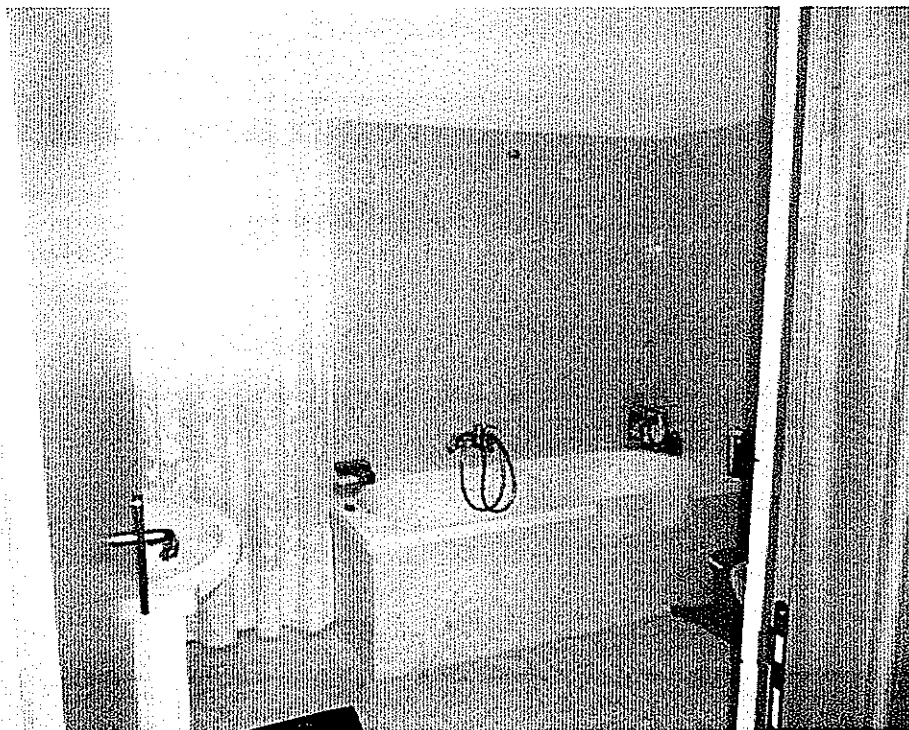


Foto 17 fg. 5 p.la 296 sub 4 Piano Terra – Bagno



Foto 18 fg. 5 p.IIa 296 sub 4 Piano Primo – Soggiorno



Foto 19 fg. 5 p.IIa 296 sub 4 Piano Primo – Cucina



Foto 20 fg. 5 p.IIa 296 sub 4 Piano Primo – Stanza da Letto

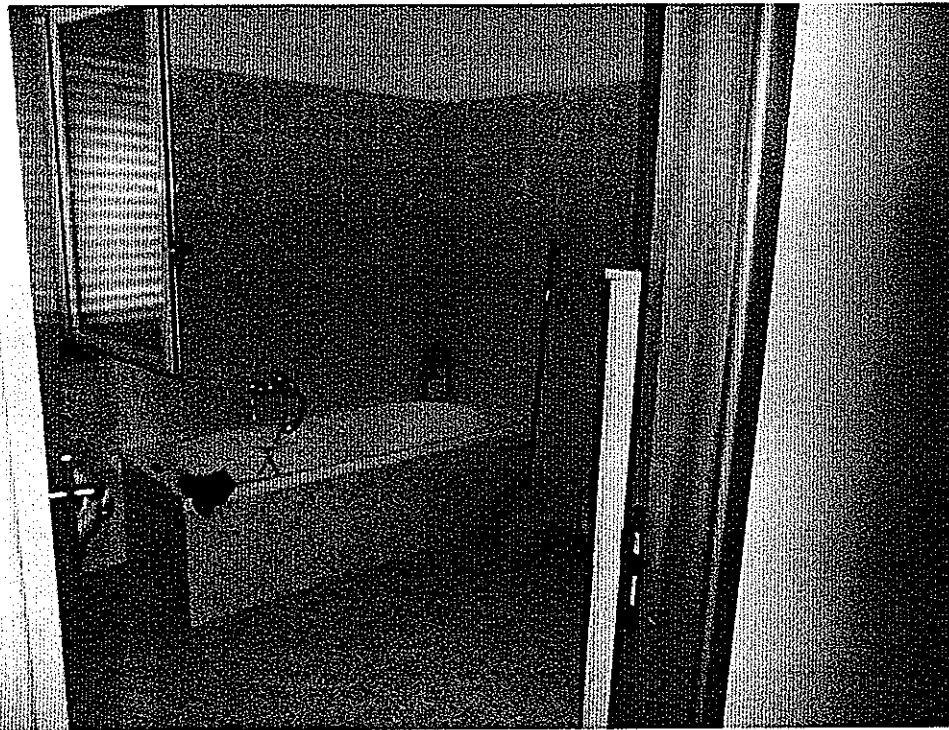


Foto 21 fg. 5 p.IIa 296 sub 4 Piano Primo – Bagno



Foto 22 fg. 5 p.IIa 296 sub 4 Piano Seminterrato – Magazzino

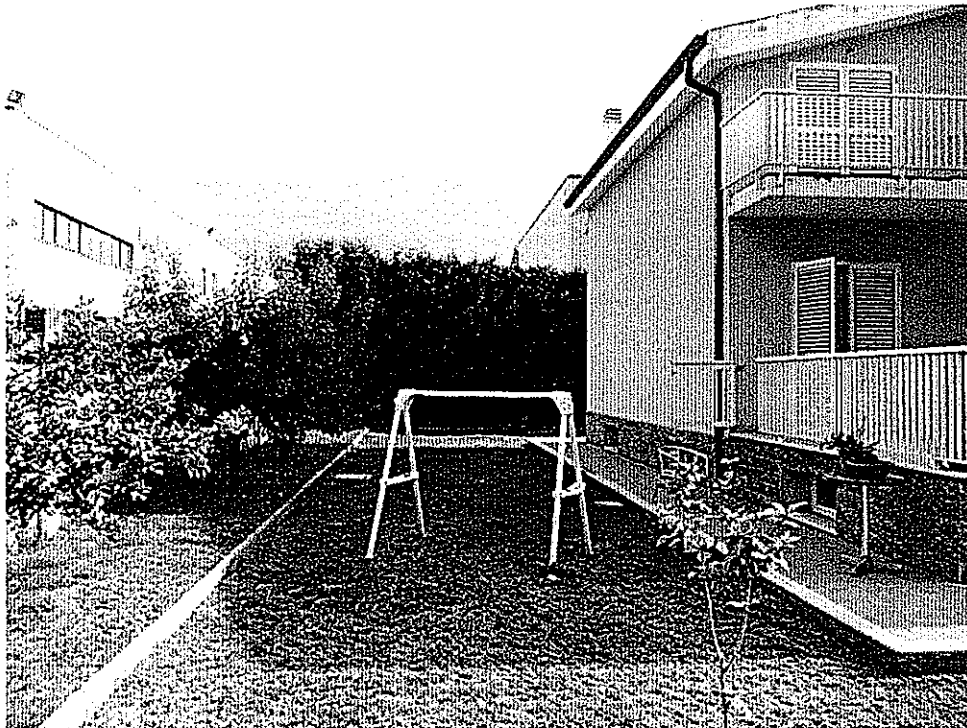


Foto 23 fg. 5 p.IIa 296 sub 4 Pertinenza Esterna

LOTTO 2 Immobili ubicati nella Frazione Triparni di Vibo Valentia

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Vibo Valentia Frazione Triparni alla Via Triparni località "Facciolo" o "Piano Carlotta" e consiste in una villa unifamiliare realizzata con una struttura in Muratura Portante dello spessore di cm.40,00, si sviluppa su un unico piano di circa mq. 160,10 ad uso residenziale oltre, porticati, garage, locale caldaia, e piccola cantina interrata di circa 50 mq.- Tutta l'abitazione è circondata da ampi vialetti pavimentati e da ampia pertinenza (giardino) in parte piantumata con alberi da alto fusto, per una superficie di mq. 5'705.

La villa si compone di ampio ingresso, al quale si accede da un portico che copre circa due lati dell'edificio, da una camera adibita a studio, un soggiorno, una cucina abitabile, n. 3 stanze da letto, doppi servizi e ripostiglio. Sulla parte posteriore dell'abitazione si trovano altri due ambienti, adibiti a garage e locale caldaia, collegati tra di loro con l'accesso indipendente. Infine vi è un piccolo scantinato sotto l'abitazione di circa 50 mq. con l'accesso tramite una scala esterna posta sul lato est del fabbricato. Le pareti orizzontali e verticali sono rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

La pavimentazione è in piastrelle di monocottura, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari.

Gli infissi esterni sono in legno massello come anche quelli interni ed i primi sono sprovvisti di vetrocamera dotati di persiane anch'esse in legno, tutti di buona manifattura artigianale.

I materiali impiegati per le rifiniture sono tutti di prima scelta commerciale. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, ed è collegato alla rete

di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti. Complessivamente il fabbricato è del tipo signorile per tipologia e posizione.

In questo periodo l'immobile è utilizzato dalla famiglia del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] come prima abitazione.

Lo stato dei luoghi ha corrispondenza con la consistenza catastale.

I dati catastali sono i seguenti:

- Intestati [REDACTED] nato a Vibo Valentia [REDACTED]

[REDACTED], proprietari entrambi per 1/2 in regime di comunione legale dei beni. L'unità immobiliare è identificata nella Frazione Triparni alla Via Triparni località "Facciolo" o "Piano Carlotta", di cui **la Villa** è identificata al N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia al fg. 23, p.lla 659, catg. A/2, Cl. U, cons. 9,5 vani, rendita €539,70; **le aree pertinenziali** N.C.T. del Comune di Vibo Valentia fg. 23: p.lla 133 (ex 133/a – di mq. 1410); p.lla 132 (di mq. 150); p.lla 134 (di mq. 440); p.lla 135 (di mq. 380); p.lla 136 (di mq. 1020); p.lla 137 (fabbricato rurale di mq. 140); p.lla 366 (di mq. 1520); p.lla 474 (di mq. 30); p.lla 475 (ex 475/a – di mq. 385); p.lla 489 (di mq. 230);

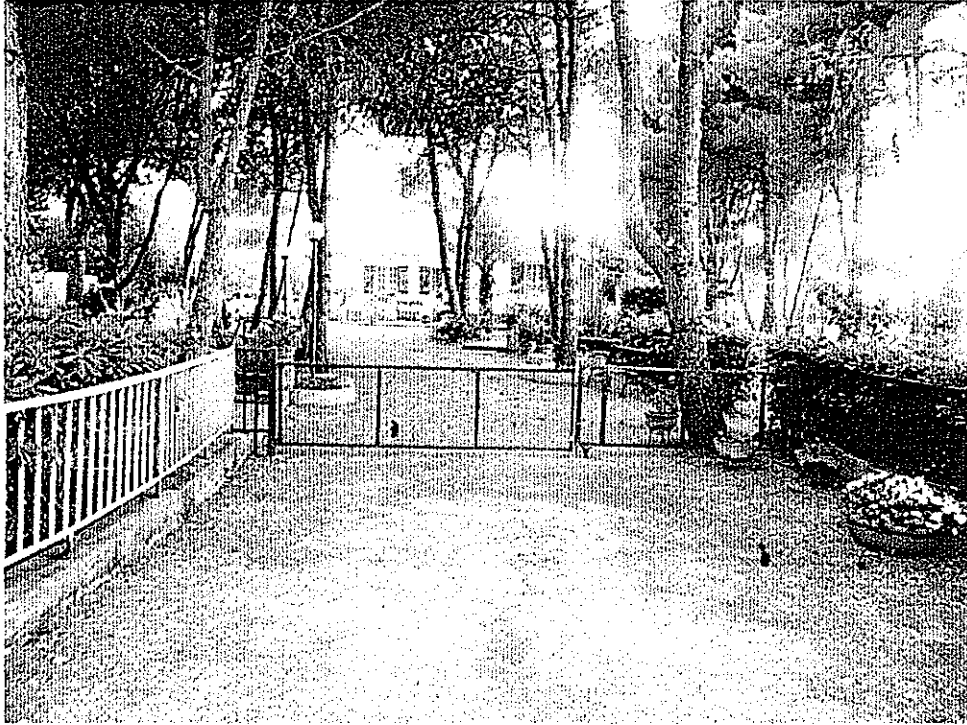


Foto 24 fg. 23 p.IIa 659 Ingresso-Giardino



Foto 25 fg. 23 p.IIa 659 Pertinenza-Giardino

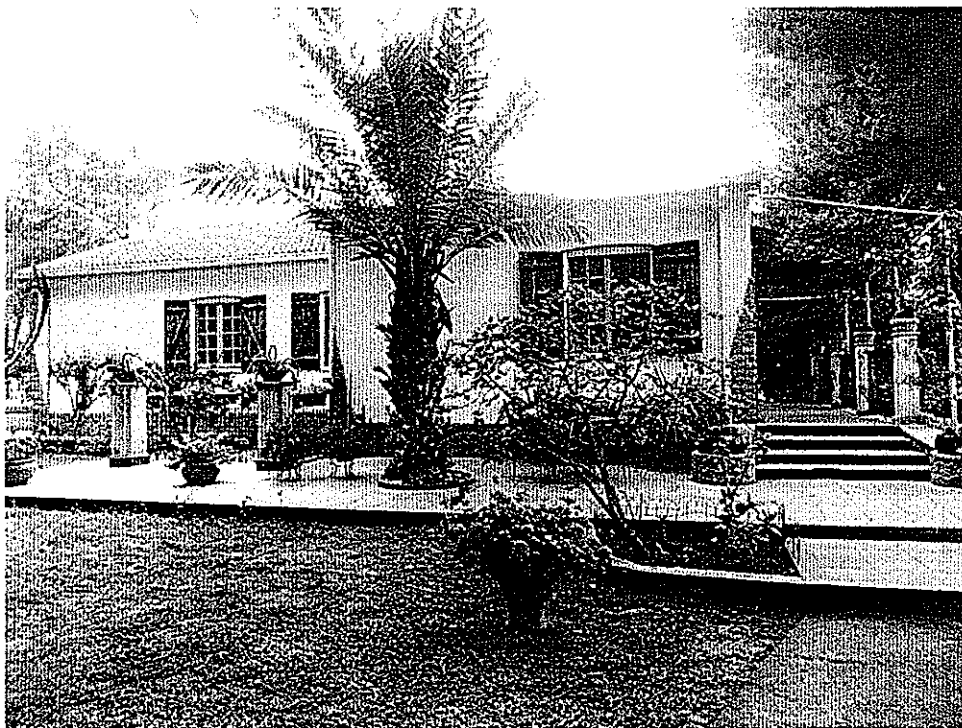


Foto 26 fg. 23 p.lla 659 Ingresso-Abitazione



Foto 27 fg. 23 p.lla 659 Patio



Foto 28 fg. 23 p.lla 659 Pavimentazione Esterna



Foto 29 fg. 23 p.lla 659 Ingresso Abitazione



Foto 30 fg. 23 p.IIa 659 Soggiorno



Foto 31 fg. 23 p.IIa 659 Stanza da Letto



Foto 32 fg. 23 p.IIa 659 Bagno



Foto 33 fg. 23 p.IIa 659 Cantina



Foto 34 fg. 23 p.lla 659 Locale Caldaia

6) Provveda a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Gli immobili ubicati nella frazione Porto Salvo di Vibo Valentia, in questo momento sono in uso alla Società [REDACTED] per la produzione di imbarcazioni da diporto. Unico contratto di riferimento riscontrato dallo scrivente è posteriore al Pignoramento, ovvero il contratto registrato tra il Custode Avv. Antonella Misiti con la nuova società utilizzatrice degli immobili. Per quanto riguarda gli immobili ubicati nella frazione Triparni di Vibo Valentia, attualmente sono occupati dalla famiglia del Sig. [REDACTED], per i quali essendo immobile di proprietà, per come da atto di acquisto, non si è riscontrato alcun contratto di locazione per detto bene.

7) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);**
- **Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.**

Le unità immobiliari non presentano caratteristiche d'interesse storico, artistico o alberghiero né possiedono finiture di particolare pregio per cui non sono gravate da nessun tipo di vincolo, inoltre non vi è nessun vincolo di natura condominiale perché trattasi per gli immobili situati nella zona Industriale di Porto Salvo, di Azienda Industriale condotta esclusivamente dalla ditta [REDACTED]", per l'immobile sito nella frazione Triparni di Vibo Valentia, trattasi di una villa unifamiliare isolata priva di condominio, condotta esclusivamente dalla famiglia del Sig. [REDACTED]. [REDACTED] si riscontra che le aree di pertinenza, così come l'immobile ricadono nella fascia dei ml. 300 dal Cimitero della frazione Triparni di Vibo Valentia, e più precisamente a ml. 50, pertanto su dette aree insiste Vincolo Cimiteriale.

8) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;

Dalla documentazione riprodotta, si può evincere che esistono formalità, vincoli o oneri di natura consorziale, in quanto gli immobili e le aree libere che costituiscono il Cantiere Navale condotta esclusivamente dalla ditta [REDACTED], è interna all'Agglomerato Industriale di Porto Salvo del Comune di Vibo Valentia, agglomerato in gestione all'A.S.I. di Vibo Valentia (già Consorzio per lo Sviluppo Industriale), al quale la ditta [REDACTED] è moroso sin dall'Anno 2000, data di Inizio Attività di quanto segue:

- ✘ quota dovuta per assegnazione suolo di proprietà:
mq. 12000 x €. 2,00 = **€. 24'000,00** (Euro ventiquattromila)
- ✘ quota Annuale dovuta per servizi di Gestione (strade interne all'agglomerato industriale, raccolta acque pluviali, illuminazione dell'agglomerato industriale, etc.), calcolata rispetto alla superficie industriale di proprietà: mq. 12'000 x €. 0,10 = €. 1'200,00 (Annuo)
€. 1'200 x 11 (anni) = **€. 13'200,00** (Euro Tredicimiladuecento)
- ✘ quota annua dovuta per Fornitura minima di Acqua, in quanto privo di lettura (mc. 400 annui): mc. 400 x €. 0,60 = €. 240,00 (Annuo)
€. 240 x 11 (anni) = **€. 2'640,00** (Euro Duemilaseicentoquaranta)

- * quota annua dovuta per Depurazione, calcolata al 70% del dovuto per la fornitura Idrica: €. 240,00 x 70% = €. 168,00 (Annuì)
€. 168 x 11 (anni) = **€. 1'848,00** (Euro Milleottocentoquarantotto)

TOTALE Costi dovuti all'A.S.I. di Vibo Valentia (già Consorzio per lo Sviluppo Industriale) :

€. 41'688,00 (Quarantunomilaseicentottantotto)

Per l'immobile sito nella frazione Triparni di Vibo Valentia, trattasi di una villa unifamiliare isolata priva di condominio, condotta esclusivamente dalla famiglia del Sig. [REDACTED] nulla è dovuto.

9) *Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.*

1. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, i Capannoni all'interno dei quali è stato realizzato il Cantiere Navale denominato [REDACTED], composto da n°3 Capannoni Industriali e Alloggio Custode oltre ad un piazzale esterno pavimentato destinato a Deposito Invernale di Imbarcazioni, è stato realizzato dalla ditta Sig. [REDACTED] a seguito di rilascio della **Concessione Edilizia n°5395 del 30/07/1998** e della **Concessione Edilizia in Variante n°5503 del 22/03/1999** da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Vibo Valentia Ripartizione Urbanistica, entrambe Autorizzate, sotto l'aspetto statico strutturale dalla Regione Calabria Ex Ufficio del Genio Civile. Le opere

così autorizzate ricadevano all'interno del lotto di proprietà della ditta [REDACTED] dalla superficie di mq. 12000, interno al P.R.T.C. del Nucleo del Consorzio Industriale di Vibo Valentia, lotto catastalmente individuato al Foglio di mappa n°16 del Comune di Vibo Valentia part.lla n°296, consistevano in n°3 Capannoni Industriali in Cemento Armato Precompresso e n°1 Fabbricato in Cemento Armato destinato ad alloggio Custode. Dei n°3 capannoni Autorizzati ad unico piano fuori terra dalla superficie di mq. 1000, uno di questi conteneva al suo interno un Piano Ammezzato destinato ad uffici della superficie di mq. 200. Per quanto riguarda il Fabbricato destinato ad alloggio Custode, per come autorizzato, questo si componeva da n°2 Piani Fuori Terra e di un Piano Seminterrato, il Piano Seminterrato di mq. 172,00 destinato a Deposito/Magazzino; Il Piano Terra dalla superficie di mq. 112,75 ad uso residenziale, oltre n°2 terrazze e corpo scala comune per il collegamento con il Piano superiore, e il Piano Primo Sottotetto di mq. 127,00 destinato a Lavanderia Stenditoio di oltre balconi e vano scala comune che lo collega con il piano sottostante. Premesso quanto sopra, a seguito del sopralluogo effettuato sui luoghi, si riscontrava l'avvenuto Ampliamento dei Capannoni Industriali di mq. 730,00, a copertura del preesistente spazio libero che separava due dei capannoni regolarmente autorizzati. Oltre detto Ampliamento realizzato Abusivamente, si è riscontrato l'aver effettuato un cambio di destinazione d'uso del Piano Sottotetto dell'Alloggio Custode che da Lavanderia Stenditoio è stato trasformato in alloggio residenziale.

Per la realizzazione dell'ampliamento effettuato tra i capannoni autorizzati, in data 22/01/2002 con prot.n°177, la ditta [REDACTED] aveva inoltrato, la richiesta per la realizzazione di n°2 tettoie in ferro in ampliamento del Cantiere Navico, al Consorzio per lo Sviluppo del Nucleo Industriale di Vibo Valentia, detta richiesta, a seguito dell'istruttoria effettuata dall'Ufficio Tecnico, non è stata Autorizzata in quanto pur risultata conforme e realizzabile all'interno del lotto assegnato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] la stessa risulta [REDACTED] nei confronti dell'ente, per come si legge nella nota del 22/02/2002 prot.n°456 indirizzata al sig. [REDACTED] [REDACTED]

Tutto ciò premesso e riscontrato, dalla disamina degli atti si rileva che la SANATORIA delle Opere realizzate in Ampliamento del Cantiere Navale, risultate ad oggi non più tettoie ma superfici chiuse e ben delimitate, e la Variazione di Destinazione d'uso del piano Sottotetto dell'Alloggio Custode è realizzabile in quanto i parametri Urbanistici del lotto n°66 dell'Insediamento industriale di Porto Salvo, per come prescritti nel P.R.T.C. attualmente Vigente per detta area, rendono dette opere SANABILI.

Per effettuare la sanatoria delle opere realizzate Abusivamente in ampliamento al Cantiere Navale e per il Cambio di destinazione d'uso effettuato al piano primo dell'alloggio custode, per le quali questo C.T.U., a seguito dell'Autorizzazione avuta in data 20/06/2011 dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzioni, dott. Fabio REGOLO, ha già Provveduto, all'Accatastamento in Ampliamento al Complesso Industriale preesistente di quanto realizzato come ampliamento del Cantiere Navale, e ad accatastare il Piano Sottotetto

dell'Alloggio Custode con la variazione della sua destinazione d'uso da Lavanderia/Stenditoio a Civile Abitazione, necessita, per il suo completamento amministrativo, di:

Redazione Progettazione in SANATORIA Architettonica ed Urbanistica per l'Ottenimento del Permesso a Costruire in SANATORIA.

o Costo presunto Progettazione Architettonica ed Urbanistica:

€. 7'000,00 (Euro Settemila)

Redazione Progettazione in SANATORIA Statico Strutturale e Verifica delle opere realizzate, per l'ottenimento dell'Autorizzazione Statico Strutturale, compreso relazione geologica e Geotecnica del sito interessato dall'ampliamento realizzato Abusivamente.

o Costo presunto Progettazione Statico Strutturale e Verifica del realizzato, nonché per redazione Relazione Geologica e Geotecnica:

€. 9'000,00 (Euro Novemila)

ONERI Comunali e Oneri Consortili relative al Costo di Costruzione e Diritti di Segreteria per il Rilascio del Permesso a Costruire in SANATORIA.

o Costo presunto per Comunali e Oneri Consortili in Sanatoria per una superficie da sanare mq. 730,00 ad uso Industriale, e mq. 127,00 ad uso residenziale (con calcolo al Doppio del dovuto in quanto Sanatoria) e diritti di segreteria:

€. 25'000,00 (Euro venticinquemila)

Conguagli Amministrativi dovuti al Consorzio Industriale dalla ditta

[REDACTED], dall'anno 2000 anno di inizio attività del cantiere Navale nel lotto n°66 (per come dichiarato agli Uffici del Consorzio):

- o quota dovuta per assegnazione suolo di proprietà:
mq. 12000 x €. 2,00 = **€. 24'000,00** (Euro ventiquattromila)
- o quota Annuia dovuta per servizi di Gestione (strade interne all'agglomerato industriale, raccolta acque pluviali, illuminazione dell'agglomerato industriale, etc.), calcolata rispetto alla superficie industriale di proprietà:mq. 12'000 x €. 0,10 = €. 1'200,00 (Anni)
€. 1'200 x 11 (anni) = **€. 13'200,00** (Euro Tredicimiladuecento)
- o quota annua dovuta per Fornitura minima di Acqua, in quanto privo di lettura (mc. 400 annui): mc. 400 x €. 0,60 = €. 240,00 (Anni)
€. 240 x 11 (anni) = **€. 2'640,00** (Euro Duemilaseicentoquaranta)
- o quota annua dovuta per Depurazione, calcolata al 70% del dovuto per la fornitura Idrica: €. 240,00 x 70% = €. 168,00 (Anni)
€. 168 x 11 (anni) = **€. 1'848,00** (Euro Milleottocentoquarantotto)

TOTALE Generale Costi per la SANATORIA delle Opere Abusivamente Realizzate all'interno del Cantiere Navale denominato **[REDACTED]**

€. 82'688,00 (Ottantaduemilaseicentottantotto)

2. Per quanto concerne la Villa Unifamiliare con le sue aree pertinenziali, sita nella Frazione Triparni alla Via Triparni località "Facciolo" o "Piano Carlotta", la stessa, per come accertato negli uffici tecnici del Comune di Vibo Valentia e negli uffici regionali (ex Genio Civile) è stato autorizzato con:

- ✘ Licenza Edilizia n°698 rilasciata alla [REDACTED] dal Sindaco Pro Tempore del comune di Vibo Valentia in data 22/08/1975;
- ✘ Licenza Edilizia n°914 rilasciata alla ditta [REDACTED] in Voltura della Licenza Edilizia di n°698/75 dal sindaco Pro Tempore del Comune di Vibo Valentia in data 12/10/1976;
- ✘ Autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro n°287 del 27/01/1976;

A seguito della Comunicazione di Inizio dei lavori datato 01/03/1976, questi furono ultimati in data 20/08/1977.

Ultimati i Lavori:

- in data 30/08/1977 prot.n°21297 viene effettuato il Collaudo Strutturale per il quale l'Ufficio del Genio Civile ha rilasciato Attestato di Conformità con prot.n°21348 del 15/09/1977;
- in data 25/10/1977 viene rilasciato regolare Certificato di Abitabilità dall'ufficiale sanitario per il Comune Vibo Valentia;
- in data 27/10/1977 viene rilasciata dal sindaco Pro tempore del Comune di Vibo Valentia l'Autorizzazione di Abitabilità.

Visti i titoli rilasciati, dalle progettazioni ad essi correlate, si è riscontrato che le opere assentite consistono in un Fabbricato al piano terra ad uso residenziale dalla superficie lorda di mq.160,10, (mq. 127,03 di superficie

utile) oltre un garage (Progettualmente denominato: deposito motorette) dalla superficie lorda di mq. 32,50 (mq. 26,00 di superficie utile) per una altezza utile interna di ml. 3,00, generante una volumetria complessiva computabile di mc. 480,30 (volumetria questa diversa da quella, che con molta probabilità solo per mero errore di battitura è stata riportata nella relazione di progetto pari a mc. 419,20).

Premesso quanto sopra, dal raffronto tra l'elaborato progettuale per come autorizzato ed il rilievo effettuato sui luoghi, si sono riscontrate delle opere realizzate in Difformità a quanto Assentito, nonché, nuovi ambienti non previsti progettualmente.

Dette nuove opere consistono: Realizzazione di un locale cantina completamente interrato dalla superficie di mq. 50,00; Realizzazione di locale Caldaia, al Piano terra, dalla superficie lorda di mq. 11,20;

Parimenti, le Difformità riscontrate consistono in: Traslazione della pianta del fabbricato con conseguente variazione delle falde del tetto; Diversa distribuzione interna degli ambienti ad uso residenziale con conseguenziale diversa ubicazione di alcune finestre; Riduzione dell'Originaria superficie destinata a Garage

Dette Difformità, nonché detti ampliamenti, anche per la destinazione d'uso che gli stessi hanno, non incidono sulle Volumetrie Assentite e risultano SANABILI, essendo conformi alle norme dello Strumento urbanistico Vigente nel Territorio Comunale di Vibo Valentia, nonché, rispondenti a quanto disposto dall'art.n°36 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e s.m.i., in quanto:

➤ Il Locale Interrato, per come prescritto da Regolamento Edilizio Comunale e da Norme Tecniche di Attuazione allegati allo Strumento Urbanistico attualmente Vigente nel Comune di Vibo Valentia, così come in quello vigente all'epoca del rilascio delle sopra menzionate Licenze edilizie, non viene ad essere computato Volumetricamente;

➤ Il Locale Caldaia realizzato, considerato come lo è, locale tecnologico, avente una superficie di mq. 11,20 lorda, per una superficie computabile volumetricamente di mq. 8,30 (superficie Utile), rientra nel 6% della Volumetria Assentita per come prescritto da Regolamento Edilizio Comunale e da Norme Tecniche di Attuazione allegati allo Strumento Urbanistico attualmente Vigente nel Comune di Vibo Valentia [(mc. 480,30 assentiti con Licenza edilizia n°698/75) x 6% = mc. 28,81; mc. Realizzati mq. 8,30 x ml. 3,00 = mc. 24,90].

I costi presunti per la SANATORIA delle Nuove Opere e delle Difformità riscontrate sono:

Redazione Progettazione in SANATORIA Architettonica ed Urbanistica per l'Ottenimento del Permesso a Costruire in SANATORIA.

○ Costo presunto Progettazione Architettonica ed Urbanistica:

€. 2.000,00 (Euro Duemila)

Redazione Progettazione in SANATORIA Statico Strutturale per la Verifica delle opere realizzate (compreso di Piano Interrato), per l'ottenimento dell'Autorizzazione Statico Strutturale, compreso relazione

geologica e Geotecnica del sito interessato dall'ampliamento realizzato Abusivamente.

- Costo presunto Progettazione Statico Strutturale e Verifica del realizzato, nonché per redazione Relazione Geologica e Geotecnica:

€. 4' 000,00 (Euro Quattromila)

ONERI Comunali relative al Costo di Costruzione e agli Oneri di Urbanizzazione e Diritti di Segreteria per il Rilascio del Permesso a Costruire in SANATORIA.

- Costo presunto per Comunali in Sanatoria (con calcolo al Doppio del dovuto in quanto Sanatoria) e diritti di segreteria:

€. 2' 500,00 (Euro Millecinquecento)

TOTALE Generale Costi per la SANATORIA delle opere Difformi e di quelle realizzate Abusivamente:

€. 8' 500,00 (Ottomilacinquecento)

10) Provveda a fornire indicazione con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

a) Della certificazione energetica di cui al D.Lgs del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009;

b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

Per quanto riguarda la Villa Unifamiliare ubicata nella frazione Triparni di Vibo Valentia, si precisa che è stato realizzata in data antecedente alla legge della certificazione energetica, per cui allo stato attuale non vi sono certificati che attestino la congruità dell'immobile alla legge di riferimento.

La normativa statale attualmente vigente impone che, se viene trasferita una unità immobiliare non nuova, essa deve essere "dotata" del certificato energetico. Nel testo originario del decreto legislativo 192/05 la presenza dell'Ace era prescritta a pena di nullità, ma poi, con il decreto legge 112/2008 (articolo 35, comma 2-bis) la sanzione di nullità venne soppressa e l'obbligo di "dotazione" è stato da allora interpretato come norma derogabile. In altri termini, i contraenti possono accordarsi che sia l'acquirente a farsi carico dell'obbligo di dotare di Ace l'immobile acquistato.

Per quanto riguarda la documentazione relativa agli impianti realizzati negli edifici ubicati nella Zona Industriale di Porto Salvo di Vibo Valentia, si precisa

che l'attuale titolare, previa richiesta, non è stato in grado di fornire alcuna documentazione in riferimento alla vigenti normative riguardanti gli impianti. Tuttavia gli impianti possono ritenersi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione e/o adeguamento, poiché realizzati/adequati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste dalla normativa vigente riferita al periodo di realizzazione.

11) Provveda ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

Si tratta, nel caso in esame, di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, per cui si è preferito adottare due criteri di stima :

- A. Criterio di Stima Capitalizzazione Rendita Catastale
- B. Criterio di Stima Comparativo;
- C. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito;

LOTTO 1 Immobili ubicati nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia

A. CRITERIO DI STIMA CAPITALIZZAZIONE RENDITA CATASTALE

Con tale metodo il valore dell'immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 60 nel caso di fabbricati della categoria D e per il coefficiente 120 nel caso di fabbricati della categoria A e C

Valore Immobile Complessivo =

	Rendita cat.	Riv.	Coeff.	€.
Cantiere Navale Fg. 5 p.lla n°296 sub 3	€. 53'136,00	5%	60 (cat. D)	3'347'568,00
Alloggio Custode Fg. 5 p.lla n°296 sub 4	€. 815,23	5%	120 (cat. A)	102'718,98
TOTALE			€.	3'450'286,98

B. CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO

Con riferimento ai prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione degli immobili da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo.

Tenuto conto che il mercato immobiliare della zona fa in genere riferimento al metro quadrato di superficie lorda compresa dei muri perimetrali nel caso di fabbricati, considerando il 25% della superficie dei balconi e il 10% della superficie per quanto riguarda le pertinenze, visto l'andamento del mercato immobiliare locale, avuto riguardo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite nella zona e presso il Comune di VIBO VALENTIA per quanto concerne la vendita dei fabbricati ad uso Ufficio, Abitativo, Capannoni per l'Attività Industriale, si considera:

- Per i Capannoni adibito ad Attività Industriale sita nel Comune di Vibo Valentia Frazione Porto Salvo (VV) in Via Zona Industriale, identificata al N.C.E.U. di Vibo Valentia, foglio 5 p.IIIa 296 Categoria D/7, un valore di **€. 600,00/mq.**, per gli uffici **€.1.100,00/mq.**, per la vasca di prova delle imbarcazioni **€.300,00/mq.**, per l'alloggio custode, **€.1.200,00/mq.**, per le pertinenze, piazzali e passaggi **€.100,00/mq.**.

Pertanto si riporta nella tabella seguente la valutazione degli immobili:

**VALORE COMPARATIVO IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VIBO VALENTIA
FOGLIO n°5 Particella n°296 Sub.3 - CAT. D/7, e, Sub. 4 - CAT. A/3**

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Area Fabbr.	Tipologia	Destinazione	Superficie	€/mq	Euro
C	Area	Piazzale e Passaggi	5305	100,00	€. 530'500,00
A	Prefabbricato	Ufficio	270	1'100,00	€. 297.000,00
A	Prefabbricato	Capannone	2927	600,00	€. 1'756'200,00
B	Prefabbricato	Capannone	1008	600,00	€. 604'800,00
C	Prefabbricato	Vasca di Prova	500	300,00	€. 175'000,00
2	Fabbricato	Appartamenti	525	1'200,00	€. 630'000,00
VALORE TOTALE					€ 3'993'500,00

C. CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, in questo caso l'immobile si considera locato a libero mercato, pur tenendo

conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, quindi utilizzeremo la seguente formula:

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/}ne + \text{Sf e ines} + I2)$$

R = Reddito normale medio annuo;

RL = Reddito annuo lordo;

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'immobile;

Tr = Tributi vari;

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

I valori sono stati desunti dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi si considera la superficie virtuale pari al 25% di quella reale.

A. VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO PER GLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VIBO VALENTIA FOGLIO n°5, Particella n°296 Sub. 3, CAT. D/7

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	€.
Cantiere Navale Foglio n°5 p.IIa 296 sub 3	4185,00	2,4	12	€ 120'528,00
RL(reddito lordo)				€ 120'528,00

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)

		%	€.
Q	€ 120'528,00	10%	€ 12'052,80
Servizi	€ 120'528,00	2%	€ 2'410,56
Tr	€ 120'528,00	8%	€ 9'642,24
Amm/ne	€ 120'528,00	1%	€ 1'205,28
Sf+Ines	€ 120'528,00	2%	€ 2'410,56
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2) € 27.721,44	1/2	€ 13'860,72
TOTALE DETRAZIONE			€ 41'582,16

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e ines} + I2);$$

$$R = € 120'528,00 - € 41'582,16 = € 78'945,84$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,20% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito	r	€.
Vm(val. cap.)	€ 78'945,84	2,20%	€ 3'588'447,27

**B. VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO PER GLI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI VIBO VALENTIA FG. 5 P.LLA 296 CAT. A/2 SUB 4**

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	€.
Alloggio Custode fg. 5 p.IIa 296 sub 4	390,00	2,4	12	€ 11'232,00
RL(reddito lordo)				€ 11'232,00

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)

		%	€.
Q	€ 11'232,00	10%	€ 1'123,20
Servizi	€ 11'232,00	2%	€ 224,64
Tr	€ 11'232,00	8%	€ 898,56
Amm/ne	€ 11'232,00	1%	€ 112,32
Sf+Ines	€ 11'232,00	2%	€ 224,64
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2) € 2.583,36	1/2	€ 1'291,68
	TOTALE DETRAZIONE		€ 3'875,04

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e ines} + I2);$$

$$R = € 11.232,00 - € 3.875,04 = € 7.356,96$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,00% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito	r	€.
Vm(val. cap.)	€ 7'356,96	2,00%	€ 367'848,00

CALCOLO DEL VALORE TOTALE CON IL METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

A. VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO PER GLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VIBO VALENTIA FG. 5 P.LLA 296 CAT. D/7 SUB 3
€ 3'588'447,27

B. VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO PER GLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VIBO VALENTIA FG. 5 P.LLA 296 CAT. A/2 SUB 4
€ 367'848,00

VALORE TOTALE A+B= € 3.588.447,27+€ 367.848,00=
€ 3'956'295,27

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

LOTTO 1: Cantiere Navale ubicato nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia, con annesso Alloggio Custode, individuato catastalmente al FOGLIO DI MAPPA N°5 DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA PARTICELLA N°296, SUBALTERNO 3 - CATEG. D/7, e, SUBALTERNO 4 - CATEG. A/3

Il valore di mercato finale per gli immobili siti nel comune di Vibo Valentia Frazione Porto Salvo sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i tre criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \frac{A + B + C}{3} \text{ €.....}$$

	A	B	C	A+B+C/3
Cantiere Navale Foglio n°5 particella 296 Sub. 3 e sub. 4	€3'450.286,98	€3.993.500,00	€3.956.295,27	€3.800.027,41
			TOTALE	€3.800.027,41

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

**LOTTO 1: Cantiere Navale ubicato nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia,
con annesso Alloggio Custode, individuato catastalmente al
N.C.E.U. FOGLIO DI MAPPA N°5 DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA
PARTICELLA N°296:**

**↗ SUBALTERNO 3 - CATEG. D/7 - ZONA CENSUARIA 4 - RENDITA
CATASTALE: €53'136,00;**

**↗ SUBALTERNO 4 - CATEG. A/3 - ZONA CENSUARIA 4 - RENDITA
CATASTALE: €815,23;**

Azienda ad Attività Industriale intestata a [REDACTED] Cod.
Fisc. **02530830799**, proprietario per 1000/1000, ubicata in Via Zona
Industriale nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia.

VALORE di STIMA: €. 3'800'027,41

COSTI per SANATORIA e ONERI DOVUTI: €. 82'688,00

Prezzo base d'asta Euro: €. 3'717'339,41

(€. 3'800'027,41 - €. 82'688,00)

LOTTO 2 Immobili ubicati nella Frazione Triparni di Vibo Valentia

A. CRITERIO DI STIMA CAPITALIZZAZIONE RENDITA CATASTALE

Con tale metodo il valore dell'immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 120 nel caso di fabbricati i della categoria A e C.

In questo caso il criterio della stima per capitalizzazione della rendita Catastale, non sarà applicato poiché l'immobile è accatastato nella Categoria A/2, ma trattandosi di una Villa con circa 5.000 mq. di giardino, dovrebbe essere classificata A/8 (Abitazioni in Ville), pertanto tale metodo non sarà utilizzato ai fini estimativi perché sminuirebbe la valutazione finale.

B. CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO

Con riferimento ai prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione degli immobili da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo.

Tenuto conto che il mercato immobiliare della zona fa in genere riferimento al metro quadrato di superficie lorda compresa dei muri perimetrali nel caso di fabbricati, considerando il 50% della superficie per i garages, locali caldaia e depositi, il 25% della superficie dei balconi-portici e il 5% della superficie per quanto riguarda le pertinenze a giardino, visto l'andamento del mercato

immobiliare locale, avuto riguardo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite nella zona e presso il Comune di VIBO VALENTIA per quanto concerne la vendita dei fabbricati ad uso Villa con giardino si considera un prezzo di mercato pari a **€. 1.600,00/mq**, di superficie edificata riferita al metro quadro, considerando in contesto in cui si trova l'immobile.

Pertanto si riporta nella tabella seguente la valutazione degli immobili:

**VALORE COMPARATIVO IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI VIBO VALENTIA
Foglio di mappa n°23 Particella n°659 CAT. A/2**

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	Piano Terra	Abitazione	160,10	1.00	160,10
	Piano Terra	Garage	27	0.50	13,50
	Piano Terra	Locale Caldaia	11	0.50	5,50
	Piano Interrato	Locale Deposito	50	0.50	25,00
	Piano Terra	Portico-Patio	60	0.25	15,00
	Piano Terra	Giardino	5700	0.05	285,00
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					504,10

VALORE COMPARATIVO

	Mq	€/mq	Euro
Villa foglio di mappa n°23 particella n°659, Categoria A/2	504,10	1.600,00	806.560,00
			€ 806.560,00

C. CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, in questo caso l'immobile si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, quindi utilizzeremo la seguente formula:

$$R = \frac{RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/ne + \text{Sf e ines} + I2)}{I2}$$

R = Reddito normale medio annuo;

RL = Reddito annuo lordo;

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'immobile;

Tr = Tributi vari;

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

I valori sono stati desunti dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi si considera la superficie virtuale pari al 25% di quella reale.

A. VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO PER GLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VIBO VALENTIA FOGLIO n°23 Particella n°659 CAT. A/2

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	€.
Villa fg. 23 p.Ila 659	480	5,0	12	€ 28' 800,00
RL(reddito lordo)				€ 28' 800,00

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)

		%	€.
Q	€ 28'800,00	10%	€ 2'880,00
Servizi	€ 28'800,00	2%	€ 576,00
Tr	€ 28'800,00	8%	€ 2'304,00
Amm/ne	€ 28'800,00	1%	€ 288,00
Sf+Ines	€ 28'800,00	2%	€ 576,00
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)	1/2	
	€ 6'624,60		€ 3'312,00
	TOTALE DETRAZIONE		€ 9'936,00

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e ines} + I2);$$

$$R = € 28'800,00 - € 9'936,00 = € 18'864,00$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,50% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito	r	€.
Vm(val. cap.)	€ 18'864,00	2,50%	€ 754'560,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

LOTTO 2: *Villa unifamiliare ubicata nella Frazione Triparni di Vibo Valentia, località "Facciolo o Piano Carlotta", con annesso area pertinenziale ad uso giardino, individuate catastalmente:*

• Villa Unifamiliare: N.C.E.U. FOGLIO DI MAPPA N°23 DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA PARTICELLA N°659, CATEG. A/2, CLASSE U, ZONA CENSUARIA 4, CONSISTENZA 9,5 VANI, RENDITA € 539,70

• Area Pertinenziale ad uso giardino: N.C.T. DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA FOGLIO N°23:

- PARTICELLA n°132: uliveto, classe 1, consistenza 1,50 are, r.d. € 0,97, r.a. € 0,66;
- PARTICELLA n°133 (ex n°133/a): seminativo, classe 2, 14,10 are, r.d. € 4,01, r.a. € 1,82;
- PARTICELLA n°134: uliveto, classe 1, consistenza 4,40 are, r.d. € 2,84, r.a. € 1,93;
- PARTICELLA n°135: seminativo, classe 2, consistenza 3,80 are, r.d. € 1,08, r.a. € 0,49
- PARTICELLA n°136: seminativo arboreo; classe 2; consistenza 10,20 are; r.d. € 5,27; r.a. € 1,58.
- PARTICELLA n°137: fabbricato rurale; consistenza 1,40 are.
- PARTICELLA n°366: seminativo arboreo; classe 2; consistenza 15,20 are; r.d. € 7,85; r.a. € 2,36;
- PARTICELLA n°474: uliveto; classe 1; consistenza 0,30 are; r.d. € 0,19; r.a. € 0,13.
- PARTICELLA n°475 (ex 475/a): seminativo; classe 2; consistenza 3,85 are; r.d. € 1,09; r.a. € 0,50.
- PARTICELLA n°489: seminativo; classe 2; consistenza 2,30 are; r.d. € 0,65; r.a. € 0,30.

Il valore di mercato finale per gli immobili siti nel comune di Vibo Valentia Frazione Triparni sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima applicati, in quanto il metodo di

Valutazione per Capitalizzazione Catastale, per i motivi sopra esposti, non può essere applicato nel caso di specie in quanto ridurrebbe in maniera non idonea il valore del bene oggetto della stima, avremo pertanto, in applicazione della formula:

$$VM = \frac{B + C}{2} \text{ €.....}$$

	B	C	B+C/2
Villa Unifamiliare con giardino di pertinenza	€.806'560,00	€.754'560,00	€.780'560,00
		TOTALE	€.780'560,00

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO 2: Villa unifamiliare ubicata nella Frazione Triparni di Vibo Valentia, località "Facciolo o Piano Carlotta", con annesso area pertinenziale ad uso giardino, individuate catastalmente:

• Villa Unifamiliare: N.C.E.U. FOGLIO DI MAPPA N°23 DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA PARTICELLA N°659, CATEG. A/2, CLASSE U, ZONA CENSUARIA 4, CONSISTENZA 9,5 VANI, RENDITA € 539,70

• Area Pertinenziale ad uso giardino: N.C.T. DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA FOGLIO N°23:

- PARTICELLA n°132: uliveto, classe 1, consistenza 1,50 are, r.d. € 0,97, r.a. € 0,66;
- PARTICELLA n°133 (ex n°133/a): seminativo, classe 2, 14,10 are, r.d. € 4,01, r.a. € 1,82;
- PARTICELLA n°134: uliveto, classe 1, consistenza 4,40 are, r.d. € 2,84, r.a. € 1,93;
- PARTICELLA n°135: seminativo, classe 2, consistenza 3,80 are, r.d. € 1,08, r.a. € 0,49
- PARTICELLA n°136: seminativo arboreo; classe 2; consistenza 10,20 are; r.d. € 5,27; r.a. € 1,58.
- PARTICELLA n°137: fabbricato rurale; consistenza 1,40 are.
- PARTICELLA n°366: seminativo arboreo; classe 2; consistenza 15,20 are; r.d. € 7,85; r.a. € 2,36;
- PARTICELLA n°474: uliveto; classe 1; consistenza 0,30 are; r.d. € 0,19; r.a. € 0,13.
- PARTICELLA n°475 (ex 475/a): seminativo; classe 2; consistenza 3,85 are; r.d. € 1,09; r.a. € 0,50.
- PARTICELLA n°489: seminativo; classe 2; consistenza 2,30 are; r.d. € 0,65; r.a. € 0,30.

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] nata a Filogaso il

[REDACTED] proprietari entrambi

per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

VALORE di STIMA: €. 780'560,00

COSTI per SANATORIA e ONERI DOVUTI: €. 8'500,00

Quota parte spettante alla ditta

[REDACTED], nato a Vibo Valentia il

[REDACTED], pari a 1/2:

(€. 780'560,00 - €. 8'500,00)/2= 386'030,00

Prezzo base d'asta della quota di 1/2 : €. 386'030,00

[(€. 780'560,00 - €. 8'500,00 = 772'060,00)/2]

12) Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Tutti gli immobili sono privi di oneri vincoli e/o formalità non opponibili all'acquirente a parte quella riguardante la cancellazione del pignoramento.

13) Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

Gli immobili pignorati sono stati suddivisi in due lotti in quanto si trovano in due località diverse:

LOTTO 1: Cantiere Navale ubicato nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia, con annesso Alloggio Custode, individuato catastalmente al N.C.E.U. FOGLIO DI MAPPA N°5 DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA PARTICELLA N°296:

↻ SUBALTERNO 3 - CATEG. D/7 - ZONA CENSUARIA 4 - RENDITA CATASTALE : € 53' 136,00;

↻ SUBALTERNO 4 - CATEG. A/3 - ZONA CENSUARIA 4 - RENDITA CATASTALE : € 815,23;

Azienda ad Attività Industriale intestata [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1000/1000, ubicata in Via Zona Industriale nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia.

Prezzo base d'asta Euro: €. 3' 717' 339,41

LOTTO 2: Villa unifamiliare ubicata nella Frazione Tripami di Vibo Valentia, località "Facciolo o Piano Carlotta", con annesso area pertinenziale ad uso giardino, individuate catastalmente:

• Villa Unifamiliare: N.C.E.U. FOGLIO DI MAPPA N°23 DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA PARTICELLA N°659, CATEG. A/2, CLASSE U, ZONA CENSUARIA 4, CONSISTENZA 9,5 VANI, RENDITA € 539,70

• Area Pertinenziale ad uso giardino: N.C.T. DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA FOGLIO N°23:

- PARTICELLA n°132: uliveto, classe 1, consistenza 1,50 are, r.d. € 0,97, r.a. € 0,66;
- PARTICELLA n°133 (ex n°133/a): seminativo, classe 2, 14,10 are, r.d. € 4,01, r.a. € 1,82;
- PARTICELLA n°134: uliveto, classe 1, consistenza 4,40 are, r.d. € 2,84, r.a. € 1,93;
- PARTICELLA n°135: seminativo, classe 2, consistenza 3,80 are, r.d. € 1,08, r.a. € 0,49
- PARTICELLA n°136: seminativo arboreo; classe 2; consistenza 10,20 are; r.d. € 5,27; r.a. € 1,58.
- PARTICELLA n°137: fabbricato rurale; consistenza 1,40 are.
- PARTICELLA n°366: seminativo arboreo; classe 2; consistenza 15,20 are; r.d. € 7,85; r.a. € 2,36;
- PARTICELLA n°474: uliveto; classe 1; consistenza 0,30 are; r.d. € 0,19; r.a. € 0,13.
- PARTICELLA n°475 (ex 475/a): seminativo; classe 2; consistenza 3,85 are; r.d. € 1,09; r.a. € 0,50.
- PARTICELLA n°489: seminativo; classe 2; consistenza 2,30 are; r.d. € 0,65; r.a. € 0,30.

[REDACTED] nato a Vibo Valentia [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] proprietari entrambi
per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Prezzo base d'asta pari a quota di 1/2 : € 386'030,00

14) Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge;

Non esistono elementi da smaltire per questo motivo non vi sono costi da quantificare.

15) Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

Considerati i beni pignorati, non vi sono cambi di destinazione d'uso da effettuare.

16) Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;

Sul bene oggetto di perizia, allo stato attuale, non esiste in essere nessun contributo regionale o comunitario, pertanto non è quantificabile alcun valore. *(La realizzazione del Cantiere Navale nel sito in cui oggi insiste avvenne a seguito di Finanziamento di £. 2'000'000'000, erogati con la Legge n°488/90)*

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.
Arch. Francescantonio Tedesco

ELENCO ALLEGATI:

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Accatastamento;
- C. Planimetrie degli immobili;
- D. Visura catastale;
- E. Estratto di Mappa;
- F. Dichiarazione Sig. Polito sulla regolarità Urbanistica;
- G. Atto di pignoramento;
- H. Parcella dei Consulenti Tecnici in Ambito Giudiziario;



CITTÀ DI VIBO VALENTIA
DIPARTIMENTO 2 – SETTORE 4 - Territorio e Pianificazione
Urbana Sostenibile Servizio 1- Urbanistica-Abusivismo-ERP

Prot. 50091

del 16 OTT. 2018



Arch. Pasquale Bova
Viale XXV Aprile, n.22
89868 Zambrone

=====

Oggetto: Certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche (ex art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380).

IL FUNZIONARIO

- Vista l'istanza del 5 ottobre 2018, prot. 48175, con la quale l'Arch. Pasquale Bova, nato a Vibo Valentia il 15.06.1974, in qualità di C.T.U. nella Procedura Esecutiva n.86/01+122/01+09/04 R.G.E.I, chiede il rilascio del presente certificato;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Generale (Variante Karrer) adottata con deliberazione del Commissario Prefettizio n.648 dell'11.4.1988;
- Vista la deliberazione del C.C. n.37 del 25.5.98 inerente alla presa d'atto della tacita approvazione della predetta Variante (delibera divenuta esecutiva l'11.6.98 e pubblicata sul B.U.R. l'11.7.98);
- Considerato che il TAR Calabria con ordinanza 3.12.98 disponeva la sospensiva della deliberazione n.37/98;
- Considerato che il Consiglio di Stato, con proprie ordinanze 20.12.00, nn.6644 e 6645, sospendeva le decisioni del Tar Calabria n.1034/2000 e n.1035/2000;
- Vista la deliberazione della G.C. n.4/2001 inerente alla presa d'atto delle predette ordinanze del Consiglio di Stato;
- Viste le decisioni definitive dello stesso Consiglio di Stato nn.547/02 e 548/02 inerenti all'annullamento delle sentenze del Tar Calabria nn.1034/00 e n.1035/00 sopra citate;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia, approvata con delibera del Commissario Straordinario 20.4.98, n.56 (presa d'atto di approvazione implicita), e successiva Variante di assestamento (denominata Variante seconda) di cui al deliberato del Comitato Direttivo 21.12.98, n.80 (deliberazione anch'essa di presa d'atto di approvazione implicita);
- Valutato che il PRT produce gli stessi effetti del Piano Territoriale di Coordinamento ed essendo un piano per gli insediamenti produttivi (ex art.27 della L.865/71) ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 16 aprile 2002, n.19 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare gli articoli 58, 60 e 65 della L.R. n.19/2002, nonché l'art. 12 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- Considerato che l'Ente ha adottato il PSC in data 05.12.2014 con deliberazione n.84 e che, ai sensi dell'art.60 della LR 19/2002 e s.m.i., sono decorsi i termini riguardanti l'applicazione delle misure di salvaguardia;
- valutato che, ai sensi dell'art.65, comma 2, lettera a) della L.R. 19/2002 e s.m.i. il PRG, a suo tempo approvato, conserva validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti, mentre per le rimanenti zonizzazioni è estesa la destinazione agricola, disciplinata dagli art. 50, 51, 52 della LR 19/2002 e s.m.i.;
- che, ai sensi del precitato art. 65, sono fatte salve le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. n.36/08;

- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il D.P.R. n.380/01;

CERTIFICA

- che gli immobili, siti in agro di Vibo Valentia (frazione Triparni – loc.tà Facciolo), distinti in catasto al foglio di mappa n.23, particelle nn.132, 133, 134, 135, 136, 137 (area e fabbricato graffato), 366, 474, 475, 489 e 658 (fabbricato), nonché foglio di mappa n.5, particelle 261, 296 e parte della particella n.262 (la parte ricompresa dal lotto n.66) così come si individuano nella cartografia in atti, hanno la seguente destinazione urbanistica in base alla Variante al Piano Regolatore Generale, e in base alla Variante al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia, meglio indicate nella parte motiva del presente certificato:

- le particelle nn.132, 133, 134, 135, 136, 137 (area e fabbricato graffato), 366, 474, 475, 489 e 658 (fabbricato), del foglio n.23, ricadono in *Zona di rispetto* (zona di rispetto cimiteriale), ex delibera del Consiglio Comunale n.24 del 23.4.2002, che ridefinisce la dimensione dei vincoli cimiteriali per le frazioni di Vibo Città in variante alla Variante al Piano Regolatore Generale meglio descritta in premessa;

- le particelle nn.261, 296 (area e fabbricati graffati) e parte della particella n.262 (la parte ricadente all'interno del lotto 66), del foglio di mappa n.5, ricadono nell'ambito della Variante al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia (Agglomerato Industriale di Porto Salvo);

- che detti immobili (partt. nn.261, 296 (area e fabbricati graffati) e parte della particella n.262 (la parte ricadente all'interno del lotto 66), rientrano nella perimetrazione di aree consortili destinate agli insediamenti (lotti industriali) e formano, per la maggiore superficie, il lotto n.66 che viene ad essere indicato negli elaborati grafici del P.R.T. come lotto assegnato alla ditta "Plastimare Musumeci";

- le prescrizioni inerenti i "lotti industriali" di cui alla richiamata Variante al Piano Territoriale (piano particolareggiato di esecuzione della Variante Karrer), sono contemplate dagli artt. 3 e 4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione di cui si allega lo stralcio per farne parte integrante e sostanziale del presente certificato;

- le particelle nn.261, 296 (area e fabbricati graffati) e parte della particella n. 262 (come sopra indicata), del foglio di mappa n.5, sono individuate nella *Tav. 01 – Sistema Strutturale Comunale – Scenari della pericolosità idraulica* – Approvato con D.P.C.M. 27.10.2016 – con la sigla "P3";

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni di carattere generale, vigenti in materia di edilizia ed urbanistica, comprese quelle inerenti la protezione del nastro stradale ai sensi del D.M. 1.4.68, n.1404 e successivo D.P.R n.147/93 in esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada, nonché tutte le altre prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Vibo Valentia, li 12 ottobre 2018

Il Resp. del Procedimento
Geom. Raffaele Paladino




Il Funzionario
Arch. Carolina Bellantoni

6768 del 08/03/1991 della Giunta Municipale di Vibo Valentia.

ART.3 COMPENZE DEL CONSORZIO PER LA CESSIONE DELLE AREE

Nelle aree del P.R.T. potranno insediarsi attività industriali, artigianali, di prestazione di servizi, compresi piccoli alberghi e mense aziendali, nonché attività commerciali, limitatamente alla grande distribuzione e a alle esposizioni, spacci aziendali, solo per i prodotti finiti delle aziende allocate.

L'assegnazione del lotto è fatta in base a motivate e dettagliate esigenze di spazio, tenendo conto della natura della attività da svolgere e dei programmi dei richiedenti. Le imprese di servizi devono essere strumentali alla attività industriale, alla qualificazione urbanistica degli agglomerati o alla attività propria del Consorzio.



Si considera attività di servizio anche la costruzione di case per abitazione dei dipendenti di un'azienda a condizione che sussista continuativamente il rapporto di lavoro con la medesima. La costruzione è consentita anche ai dipendenti di un'azienda costituita in Cooperativa purché lo statuto preveda la condizione della continuità del rapporto di lavoro con la stessa azienda o altra operante nell'agglomerato consortile.

La cessione dell'area o la concessione in uso da parte del Consorzio sarà regolata da apposita convenzione il cui inadempimento sarà causa di risoluzione, con -acquisizione a titolo gratuito del suolo e dei

manufatti.

Le aziende operanti negli agglomerati da data antecedente la costituzione del Consorzio e non convenzionate, devono utilizzare i servizi consortili, stipulando apposita convenzione.

Nel caso di richieste di insediamento per attività svolte dal medesimo imprenditore nel territorio oggetto della competenza, anche virtuale, del Consorzio, l'assegnazione dell'area dovrà regolare la destinazione della azienda dismessa.

Le strutture delle aziende non operanti per cessata attività, per fallimento o, limitatamente alla parte non utilizzata, per documentata e irreversibile riduzione dell'attività in assenza di altre richieste per l'assegnazione totale o parziale ai fini di cui al primo comma, possono essere assegnate ad Enti pubblici o privati e associazioni senza fini di lucro, per l'esercizio di attività di pubblico servizio o di pubblico interesse. In ogni caso il subentro totale o parziale di altri imprenditori o l'esercizio delle attività di pubblico servizio o di pubblico interesse ed i relativi contratti di affitto o cessione degli immobili dovranno essere approvati dal Consorzio, che provvederà al convenzionamento delle nuove iniziative.

In ogni caso dovranno essere applicate, ove non esistenti, gli indici e i parametri minimi di cui all'art. 4. Restano fermi e impregiudicati il potere del Consorzio di procedere alle espropriazioni degli opifici dismessi, in tutto o in parte e l'obbligo di acquisire gli stessi in ipotesi di inadempimento delle convenzioni di assegnazione.

I fabbricati preesistenti già destinati ad uso compatibile con gli scopi consortili dovranno essere convenzionati al fine di garantire i servizi e per gli stessi non opera il principio del preventivo esproprio.

TITOLO II - NORME SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.T.

ART.4 LOTTI

Le aree consortili destinate agli insediamenti sono indicate negli elaborati di piano, in modo globale essendo preordinate alle assegnazioni utili e necessari in connessione con le dimensioni degli opifici da realizzare. La successiva individuazione con frazionamento dovrà rispettare i seguenti criteri minimi:

a) I lotti non possono essere inferiori a 2.000 mq. per gli usi di cui al comma 1 dell'art. 3, tranne che per le attività artigianali, che possono essere ubicate anche in lotti di 1.500 mq.

I reliquati, che non abbiano le dimensioni del lotto minimo possono essere utilizzati per la installazione di manufatti in precario (chioschi, prefabbricati su plinti, cabine per diramazione pubblici servizi, etc.) destinati ad attività (bar, rivendite di giornali, attrezzature sportive, etc.) utili per riqualificare gli agglomerati industriali.

Gli stessi possono essere anche oggetto di concessioni in uso per attrezzature di interesse collettivo.

b) Nei lotti assegnati non potranno essere realizzati locali di

abitazione se non per il custode e con dimensioni *massima* di mq. 120 al netto di muri, balconi, garage e servizi vari. E' consentita inoltre la realizzazione di strutture separate dalla abitazione, del custode, per uffici, mense e quanto altro strettamente necessario alla attività. La volumetria realizzabile per questi ultimi locali, dovrà essere proporzionata alle previsioni occupazionali e comunque non superiori al 20% della costruzione destinata alla produzione.

e) La superficie coperta per qualsiasi ragione, anche per gli scopi di cui al punto b) è quella risultante dalla somma delle superficie di ogni piano, essa dovrà essere compresa entro il 40% della superficie del lotto assegnato. Le superfici non coperte da fabbricati ed impianti, dovranno essere destinate a sistemazione esterne a verde e alla necessaria movimentazione aziendale secondo un apposito progetto, redatto in scala 1.500, da approvare da parte del Consorzio.

d) Ogni complesso dovrà sorgere isolato e i distacchi dei fabbricati dai confini del lotto non dovranno essere inferiori a mi. 7.00. I distacchi dei fabbricati industriali ricadenti nei lotti di confine dell'agglomerato, non dovranno essere inferiori a mi. 20.00, mentre per i lotti al confine con la viabilità le distanze da rispettare sono quelle previste dalla normative vigente, dal codice della strada, e comunque non inferiore a mi. 7.00;

e) Le opere di recinzione saranno particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno e con siepi verdi. Recinzione in muratura continua o comunque non trasparenti saranno consentite su fronti stradali solo quando vi siano, in relazione alla particolare natura dell'insediamento, precise disposizioni di legge o esigenze di sicurezza.

Il Consorzio prescriverà le modalità costruttive e di ornato.

Le recinzioni tra lotto e lotto potranno essere realizzate con muratura continua.

f) All'interno del lotto devono essere assicurate delle aree di sosta e la viabilità commisurate, alla massima estensione della impresa, per consentire la manovra di tutti gli automezzi anche pesanti che sono interessati dall'attività, nonché il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

All'interno del lotto dovranno essere previste delle aree per il parcheggio degli automezzi del personale, nella misura di due posti macchina ogni tre addetti.

La superficie minima di ogni posto macchina dovrà essere non inferiore a 15 mq.

All'esterno o all'interno del lotto dovranno essere disposte, in aggiunta, aree di parcheggio per i visitatori nella misura di almeno un terzo di quella prevista per i dipendenti. Se la superficie a parcheggio è progettata all'esterno della recinzione dello stabilimento, essa dovrà essere illuminata.

g) Il Consorzio ha il potere di accesso per progettare, nel sottosuolo,

nell'area e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, elettrodotti, metanadotti, fognature e reti telefoniche.

L'installazione delle condutture sopra citate, non darà diritto ad indennità alcuna.

h) Sono fatti salvi e non assoggettate ad espropriazione gli insediamenti per civile abitazione legittime e persistenti all'approvazione del Piano territoriale Consortile di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 971 del 22 aprile 1983, nei limiti della costruzione e di un'area di pertinenza totale pari ad 1,5 della superficie coperta, calcolata con i criteri di cui al punto e) e salva la maggiore estensione imposta dal rispetto delle distanze di cui al punto d). I proprietari devono stipulare apposita convenzione per la costituzione di servitù di uso delle infrastrutture consortili, con riferimento alle utenze strettamente dipendenti dalla civile abitazione.

Sono consentiti, previa autorizzazione del Consorzio, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo, ogni opera di ampliamento o la modifica di destinazione d'uso è vietata salva la preventiva assegnazione, ai sensi di legge, dell'immobile per convenirlo alla destinazione ammessa dal P.R.T. nel rispetto delle relative prescrizioni e procedure.

ART. 5 ZONE DESTINATE A VERDE DI RISPETTO E A VERDE PUBBLICO

Ill.mo G.E. Dott. Mario MIELE
Presso il TRIBUNALE di
VIBO VALENTIA (VV)
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Procedura Esecutiva n.86/01 + 122/01 + 09/04 R.G.E.I.

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Antonella MISITI

Il sottoscritto C.T.U. Arch. Pasquale Bova, in forza di autorizzazione del 16.10.2018, emessa dal G.E. Dott. Mario MIELE, procedeva alla regolarizzazione catastale avente ad oggetto la Particella n.137 censita al Foglio di Mappa n.23 del Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV), riferita ad un Fabbricato Rurale.

PREMESSO

- che, la normativa sui fabbricati fantasma di cui all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78 (convertito con modificazioni della L. 30 luglio 2010, n.122) e dal D.L. 29 dicembre 2010 n. 225, prevede che i fabbricati rurali devono essere censiti al Catasto Edilizio Urbano, non potendo più risultare censito al Catasto Terreni;
- che, pertanto, il sottoscritto C.T.U., ha effettuato un sopralluogo *in loco* in data 20/11/2018, coadiuvato dal Geom. Giuseppe GALLIZZI, al fine di verificare lo stato dei luoghi e documentare il tutto con relativo rilievo fotografico;
- che, in seguito al succitato sopralluogo, il sottoscritto ha potuto constatare che del fabbricato rurale in oggetto ne è rimasta una piccola porzione (Vedi foto allegate).

TANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Lo Scrivente C.T.U. - non potendo censire nel Catasto Edilizio Urbano un fabbricato rurale dalla cui sagoma originaria ne è rimasta soltanto una piccola porzione - ha provveduto a presentare un'istanza all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio di Vibo Valentia (VV)- in data 05/12/2018 Prot. n.50634 (vedi allegato), con la quale veniva segnalata la

Dott. Pasquale BOVA - Architetto -

Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - tel. 0963-394873 cell. 338-8654106

E-Mail: arch_bova@libero.it

P.E.C.: arch.pasqualebova@pec.it



variazione della coltura praticata sulla particella di terreno in oggetto, rispetto a quella censita nella banca dati del catasto.

In seguito alla succitata istanza, la Qualità della **Particella n.137** censita al **Foglio di Mappa n.23** del Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV), è stata variata da **Fabbricato Rurale** a **SEMINATIVO ARBOREO di 2 Classe** (vedi visura storica per immobile, allegata).

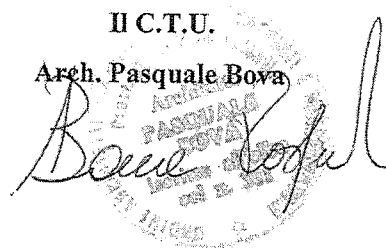
Ritenendo di aver assolto il mandato assegnatogli, rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Nell'occasione Le invio Distinti Saluti.

Zambrone (VV) Li, 14/12/2018

Si allegano alla presente:

- 1) Istanza – Dichiarazione Variazione della Coltura;
- 2) Stralcio Planimetria Catastale;
- 3) Documentazione Fotografica;
- 4) Autorizzazione del G.E. Dott. Mario MIELE, al C.T.U. a procedere con gli adempimenti catastali necessari.

Il C.T.U.
Arch. Pasquale Bova


Dott. Pasquale BOVA - Architetto -

Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - tel. 0963-394873 cell. 338-8654106

E-Mail: arch_bova@libero.it

P.E.C.: arch.pasqualebova@pec.it



COMUNE di VIBO VALENTIA
PROVINCIA di VIBO VALENTIA

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio di Mappa n.23 -Scala 1 : 200-

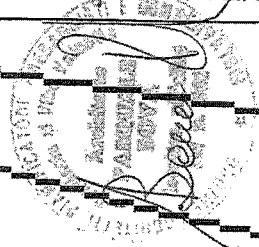
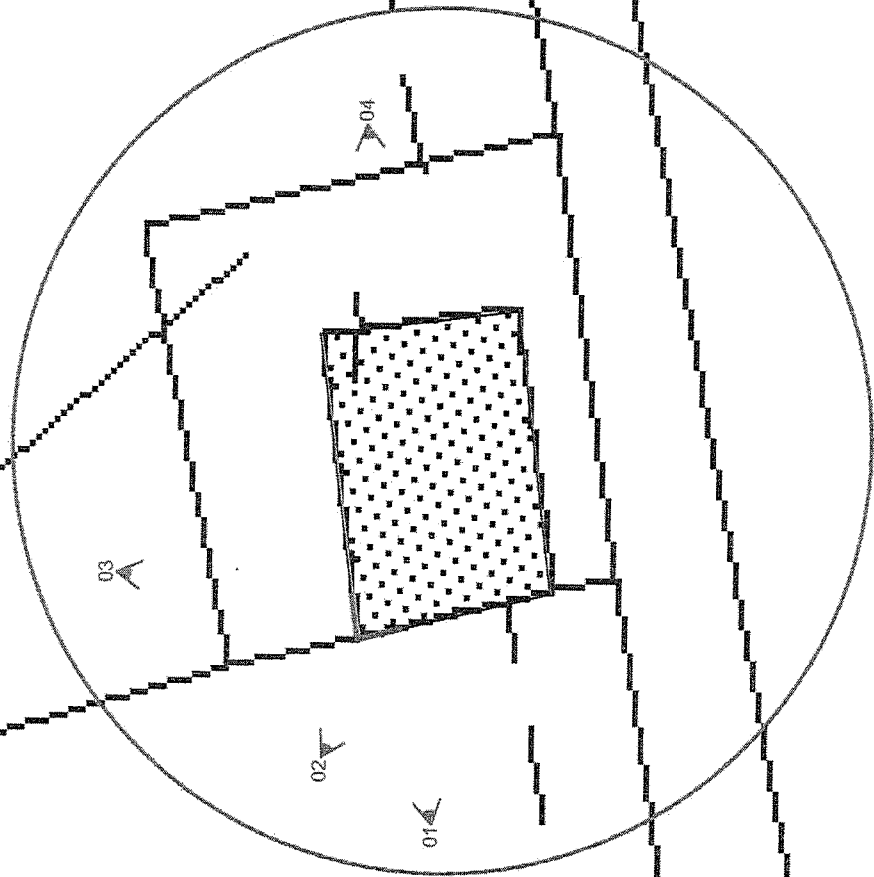
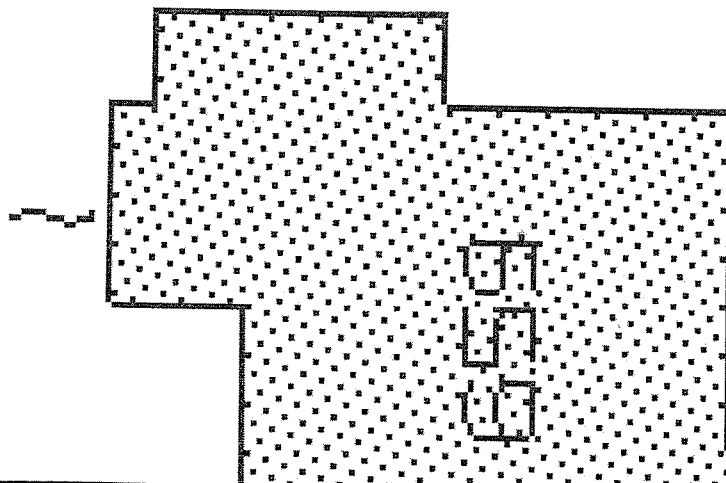
Individuazione della p.l.la interessata n. 137

136

137

LEGENDA:

- Individuazione della sagoma originaria, dell' immobile in oggetto
- Individuazione della parte rimanente, dell'immobile in oggetto
- ◀ Punto di ripresa fotografica



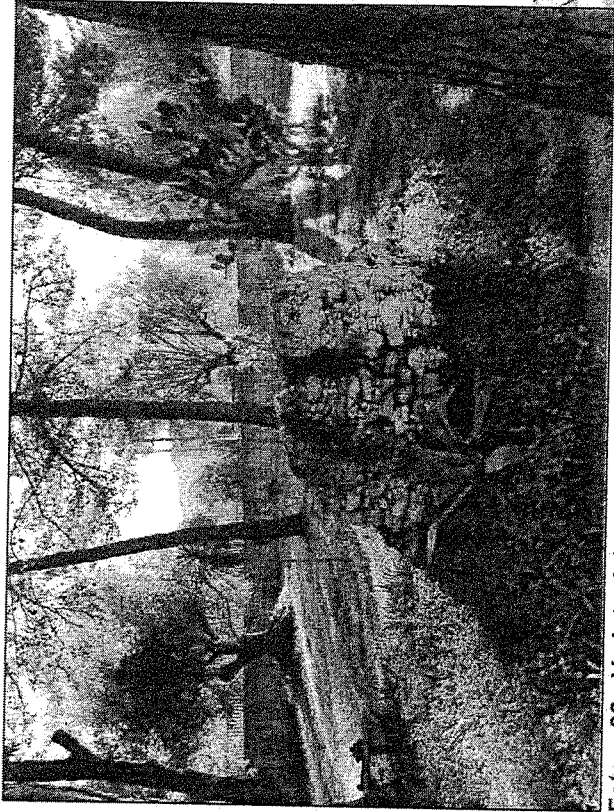


Foto n.02: Veduta del rudere -Lato Nord/Est.

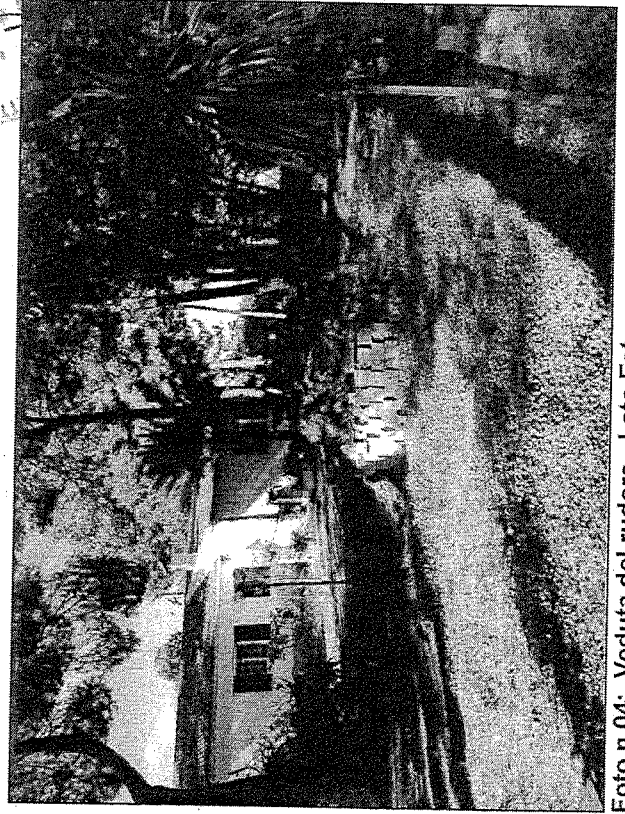


Foto n.04: Veduta del rudere -Lato Est.

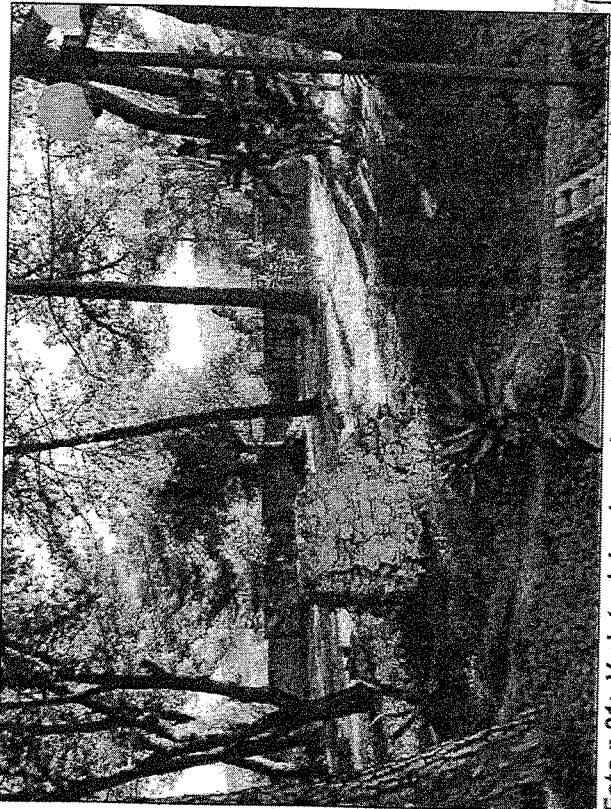


Foto n.01: Veduta del rudere -Lato Est.

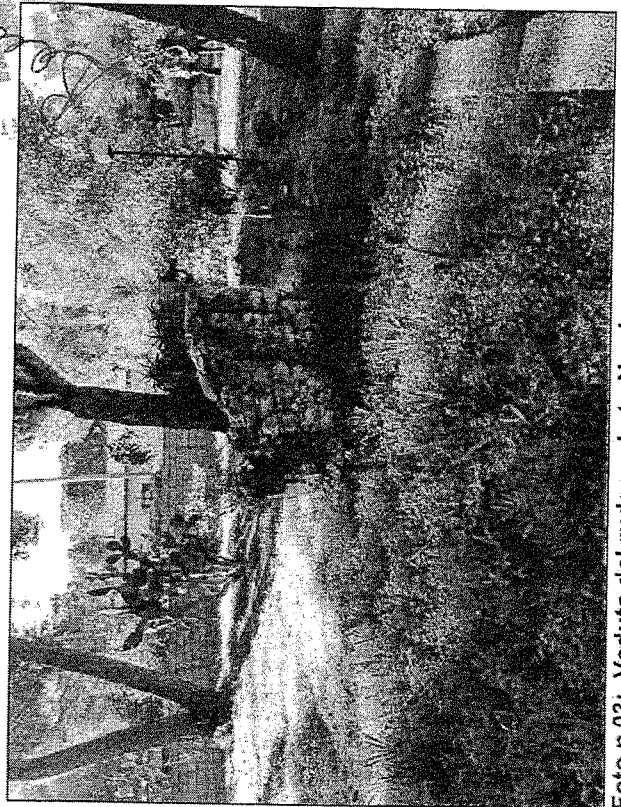


Foto n.03: Veduta del rudere -Lato Nord.

Avv. Antonella Misiti

Via Spogliatore - Vibo Valentia - 89900

Tel 0963/471598 - cell.338/3330144

avv.antonellamisiti@alice.it

antonella.misiti@avvocativibo.legalmail.it

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MARIO MIELE

ROC. ESEC. N. 86/01+ 122/01 + 09/04 R.G.E.I. - [REDACTED]

ISTANZA PER PASSAGGIO DI FABBRICATO RURALE
DAL CATASTO TERRENI AL CATASTO URBANO

Il sottoscritto Avv. Antonella Misiti, nominata custode giudiziario e Professionista Delegato ex art. 591 bis, 2° comma nn. 11) e 12) c.p.c.

Premesso che:

- in data 14.05.2018 il G.E. Dott. Mario Miele, a seguito di aggiudicazione in data 24.04.2018 del lotto n.1 (di cui successivamente in data 02.01.2018 (doc. n. 1) è stata dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione), ha emesso ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c., con la quale ha disposto la vendita delegata con modalità telematica del restante lotto n. 2, per come descritto nella ctu in atti, mai messo in vendita come da ordinanza di vendita del Dott. Fabio Regolo del 29.05.2012 in atti;
- in data 03.07.2018 ha depositato istanza per chiedere la rinnovazione del certificato di destinazione urbanistica relativo al lotto n. 2, al fine di poter predisporre l'avviso di vendita. A cui è seguito in pari data provvedimento in calce del GE con il quale ha disposto che il CTU nominato Arch. Francescantonio Tedesco produca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato;
- in data 13.09.2019, in mancanza del deposito del detto certificato di destinazione urbanistica ha depositato istanza per la sostituzione del CTU nominato Arch. Francescantonio Tedesco a causa di problemi di salute dello stesso. A cui è seguita in sostituzione la nomina dell'Arch. Pasquale Bova, che ha accettato l'incarico e ha già provveduto a depositare istanza al Comune di Vibo Valentia per il rilascio del suddetto certificato, non ancora pronto;
- Nel frattempo il sottoscritto professionista delegato ha richiesto al CTU nominato anche il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati che costituiscono corte dei fabbricati facenti parte del lotto n. 1, (che a causa della decadenza dell'aggiudicazione pronunciata dal G.E. con provvedimento del 02.10.2018, sono stati messi nuovamente in vendita con il citato provvedimento del 02.10.2018 che ha richiamato la suddetta ordinanza di vendita telematica del 14.05.2018, emessa relativamente al lotto n. 2, estendendola quindi anche al lotto n. 1. A tal proposito si precisa che non prevedendo la nuova ordinanza di vendita con modalità telematiche l'allegazione dell'APE, previ chiarimenti verbali chiesti al G.E. ha provveduto ad informare l'arch. Pasquale Bova di non procedere alla redazione della certificazione di prestazione energetica autorizzata per il lotto n. 1, prima della decadenza dall'aggiudicazione e conseguentemente dell'estensione, anche al lotto n. 1, della nuova ordinanza di vendita con modalità telematiche, la quale non prevede e quindi non dispone l'allegazione dell'APE al decreto di trasferimento.

TUTTO CIÒ PREMESSO

FA PRESENTE

che la p.lla 137 censita al foglio 23 del Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (doc. n. 2), facente parte del lotto n. 2, è un fabbricato rurale, che a seguito della normativa sui fabbricati fantasma di cui all'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122) e dal D.L. 29 dicembre 2010, n. 225, deve essere censito al Catasto Fabbricati, non potendo più risultare censito al Catasto Terreni.

PERTANTO
CHIEDE CON URGENZA
ALLA S.V. ILL.MA

Di voler autorizzare il nuovo CTU Arch. Pasquale Bova a procedere con gli adempimenti catastali necessari, in conformità alla sopra richiamata normativa, al fine di poter procedere con la vendita del lotto n. 2.

Alligati ut supra
Vibo Valentia li, 15.10.2018

Con Osservanza
Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Antonella Misiti

V. si autorizza
V.V. 16/10/2018

IL GIUDICE
Dr. Mario MIELE

TRIBUNALE di VIBO VALENTIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
16 OTT 2018
IL CANCELLIERE

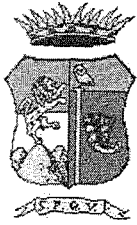
E copia conforme all'originale, rilasciata a richiesta di Per uno

Vibo Valentia, 16/10/18
Il Cancelliere



L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Giuseppe MIRABELLO

Stampa illeggibile



CITTÀ DI VIBO VALENTIA
DIPARTIMENTO 2 – SETTORE 4 - Territorio e Pianificazione
Urbana Sostenibile Servizio 1- Urbanistica-Abusivismo-ERP

Prot. 50091

del 16 OTT. 2018



Arch. Pasquale Bova
Viale XXV Aprile, n.22
89868 Zambrone

Oggetto: Certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche (ex art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380).

IL FUNZIONARIO

- Vista l'istanza del 5 ottobre 2018, prot. 48175, con la quale l'Arch. Pasquale Bova, nato a Vibo Valentia il 15.06.1974, in qualità di C.T.U. nella Procedura Esecutiva n.86/01+122/01+09/04 R.G.E.I, chiede il rilascio del presente certificato;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Generale (Variante Karrer) adottata con deliberazione del Commissario Prefettizio n.648 dell'11.4.1988;
- Vista la deliberazione del C.C. n.37 del 25.5.98 inerente alla presa d'atto della tacita approvazione della predetta Variante (delibera divenuta esecutiva l'11.6.98 e pubblicata sul B.U.R. l'11.7.98);
- Considerato che il TAR Calabria con ordinanza 3.12.98 disponeva la sospensiva della deliberazione n.37/98;
- Considerato che il Consiglio di Stato, con proprie ordinanze 20.12.00, nn.6644 e 6645, sospendeva le decisioni del Tar Calabria n.1034/2000 e n.1035/2000;
- Vista la deliberazione della G.C. n.4/2001 inerente alla presa d'atto delle predette ordinanze del Consiglio di Stato;
- Viste le decisioni definitive dello stesso Consiglio di Stato nn.547/02 e 548/02 inerenti all'annullamento delle sentenze del Tar Calabria nn.1034/00 e n.1035/00 sopra citate;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia, approvata con delibera del Commissario Straordinario 20.4.98, n.56 (presa d'atto di approvazione implicita), e successiva Variante di assestamento (denominata Variante seconda) di cui al deliberato del Comitato Direttivo 21.12.98, n.80 (deliberazione anch'essa di presa d'atto di approvazione implicita);
- Valutato che il PRT produce gli stessi effetti del Piano Territoriale di Coordinamento ed essendo un piano per gli insediamenti produttivi (ex art.27 della L.865/71) ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 16 aprile 2002, n.19 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare gli articoli 58, 60 e 65 della L.R. n.19/2002, nonché l'art. 12 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- Considerato che l'Ente ha adottato il PSC in data 05.12.2014 con deliberazione n.84 e che, ai sensi dell'art.60 della LR 19/2002 e s.m.i., sono decorsi i termini riguardanti l'applicazione delle misure di salvaguardia;
- valutato che, ai sensi dell'art.65, comma 2, lettera a) della L.R. 19/2002 e s.m.i. il PRG, a suo tempo approvato, conserva validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti, mentre per le rimanenti zonizzazioni è estesa la destinazione agricola, disciplinata dagli art. 50, 51, 52 della LR 19/2002 e s.m.i.;
- che, ai sensi del precitato art. 65, sono fatte salve le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. n.36/08;

- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il D.P.R. n.380/01;

CERTIFICA

che gli immobili, siti in agro di Vibo Valentia (frazione Triparni – loc.tà Facciolo), distinti in catasto al foglio di mappa n.23, particelle nn.132, 133, 134, 135, 136, 137 (area e fabbricato graffato), 366, 474, 475, 489 e 658 (fabbricato), nonché foglio di mappa n.5, particelle 261, 296 e parte della particella n.262 (la parte ricompresa dal lotto n.66) così come si individuano nella cartografia in atti, hanno la seguente destinazione urbanistica in base alla Variante al Piano Regolatore Generale, e in base alla Variante al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia, meglio indicate nella parte motiva del presente certificato:

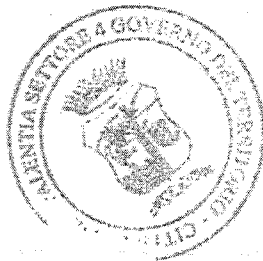
- le particelle nn.132, 133, 134, 135, 136, 137 (area e fabbricato graffato), 366, 474, 475, 489 e 658 (fabbricato), del foglio n.23, ricadono in *Zona di rispetto* (zona di rispetto cimiteriale), ex delibera del Consiglio Comunale n.24 del 23.4.2002, che ridefinisce la dimensione dei vincoli cimiteriali per le frazioni di Vibo Città in variante alla Variante al Piano Regolatore Generale meglio descritta in premessa;
- le particelle nn.261, 296 (area e fabbricati graffati) e parte della particella n.262 (la parte ricadente all'interno del lotto 66), del foglio di mappa n.5, ricadono nell'ambito della Variante al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia (Agglomerato Industriale di Porto Salvo);
- che detti immobili (partt. nn.261, 296 (area e fabbricati graffati) e parte della particella n.262 (la parte ricadente all'interno del lotto 66), rientrano nella perimetrazione di aree consortili destinate agli insediamenti (lotti industriali) e formano, per la maggiore superficie, il lotto n.66 che viene ad essere indicato negli elaborati grafici del P.R.T. come lotto assegnato alla ditta "Plastimare Musumeci";
- le prescrizioni inerenti i "lotti industriali" di cui alla richiamata Variante al Piano Territoriale (piano particolareggiato di esecuzione della Variante Karrer), sono contemplate dagli artt. 3 e 4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione di cui si allega lo stralcio per farne parte integrante e sostanziale del presente certificato;
- le particelle nn.261, 296 (area e fabbricati graffati) e parte della particella n. 262 (come sopra indicata), del foglio di mappa n.5, sono individuate nella *Tav. 01 – Sistema Strutturale Comunale – Scenari della pericolosità idraulica* – Approvato con D.P.C.M. 27.10.2016 – con la sigla "P3";

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni di carattere generale, vigenti in materia di edilizia ed urbanistica, comprese quelle inerenti la protezione del nastro stradale ai sensi del D.M. 1.4.68, n.1404 e successivo D.P.R n.147/93 in esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada, nonché tutte le altre prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Vibo Valentia, li 12 ottobre 2018

Il Resp. del Procedimento
Geom. Raffaele Paladino




Il Funzionario
Arch. Carolina Bellantoni

6768 del 08/03/1991 della Giunta Municipale di Vibo Valentia.

ART.3 COMPENZE DEL CONSORZIO PER LA CESSIONE DELLE AREE

Nelle aree del P.R.T. potranno insediarsi attività industriali, artigianali, di prestazione di servizi, compresi piccoli alberghi e mense aziendali, nonché attività commerciali, limitatamente alla grande distribuzione e a alle esposizioni, spacci aziendali, solo per i prodotti finiti delle aziende allocate.

L'assegnazione del lotto è fatta in base a motivate e dettagliate esigenze di spazio, tenendo conto della natura della attività da svolgere e dei programmi dei richiedenti. Le imprese di servizi devono essere strumentali alla attività industriale, alla qualificazione urbanistica degli agglomerati o alla attività propria del Consorzio.



Si considera attività di servizio anche la costruzione di case per abitazione dei dipendenti di un'azienda a condizione che sussista continuativamente il rapporto di lavoro con la medesima. La costruzione è consentita anche ai dipendenti di un'azienda costituita in Cooperativa purché lo statuto preveda la condizione della continuità del rapporto di lavoro con la stessa azienda o altra operante nell'agglomerato consortile.

La cessione dell'area o la concessione in uso da parte del Consorzio sarà regolata da apposita convenzione il cui inadempimento sarà causa di risoluzione, con -acquisizione a titolo gratuito del suolo e dei

manufatti.

Le aziende operanti negli agglomerati da data antecedente la costituzione del Consorzio e non convenzionate, devono utilizzare i servizi consortili, stipulando apposita convenzione.

Nel caso di richieste di insediamento per attività svolte dal medesimo imprenditore nel territorio oggetto della competenza, anche virtuale, del Consorzio, l'assegnazione dell'area dovrà regolare la destinazione della azienda dismessa.

Le strutture delle aziende non operanti per cessata attività, per fallimento o, limitatamente alla parte non utilizzata, per documentata e irreversibile riduzione dell'attività in assenza di altre richieste per l'assegnazione totale o parziale ai fini di cui al primo comma, possono essere assegnate ad Enti pubblici o privati e associazioni senza fini di lucro, per l'esercizio di attività di pubblico servizio o di pubblico interesse. In ogni caso il subentro totale o parziale di altri imprenditori o l'esercizio delle attività di pubblico servizio o di pubblico interesse ed i relativi contratti di affitto o cessione degli immobili dovranno essere approvati dal Consorzio, che provvederà al convenzionamento delle nuove iniziative.

In ogni caso dovranno essere applicate, ove non esistenti, gli indici e i parametri minimi di cui all'art. 4. Restano fermi e impregiudicati il potere del Consorzio di procedere alle espropriazioni degli opifici dismessi, in tutto o in parte e l'obbligo di acquisire gli stessi in ipotesi di inadempimento delle convenzioni di assegnazione.

I fabbricati preesistenti già destinati ad uso compatibile con gli scopi consortili dovranno essere convenzionati al fine di garantire i servizi e per gli stessi non opera il principio del preventivo esproprio.

TITOLO II - NORME SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.T.

ART.4 LOTTI

Le aree consortili destinate agli insediamenti sono indicate negli elaborati di piano, in modo globale essendo preordinate alle assegnazioni utili e necessari in connessione con le dimensioni degli opifici da realizzare. La successiva individuazione con frazionamento dovrà rispettare i seguenti criteri minimi:

a) I lotti non possono essere inferiori a 2.000 mq. per gli usi di cui al comma 1 dell'art. 3, tranne che per le attività artigianali, che possono essere ubicate anche in lotti di 1.500 mq.

I reliquati, che non abbiano le dimensioni del lotto minimo possono essere utilizzati per la installazione di manufatti in precario (chioschi, prefabbricati su plinti, cabine per diramazione pubblici servizi, etc.) destinati ad attività (bar, rivendite di giornali, attrezzature sportive, etc.) utili per riqualificare gli agglomerati industriali.

Gli stessi possono essere anche oggetto di concessioni in uso per attrezzature di interesse collettivo.

b) Nei lotti assegnati non potranno essere realizzati locali di

abitazione se non per il custode e con dimensioni *massima* di mq. 120 al netto di muri, balconi, garage e servizi vari. E' consentita inoltre la realizzazione di strutture separate dalla abitazione, del custode, per uffici, mense e quanto altro strettamente necessario alla attività. La volumetria realizzabile per questi ultimi locali, dovrà essere proporzionata alle previsioni occupazionali e comunque non superiori al 20% della costruzione destinata alla produzione.

e) La superficie coperta per qualsiasi ragione, anche per gli scopi di cui al punto b) è quella risultante dalla somma delle superficie di ogni piano, essa dovrà essere compresa entro il 40% della superficie del lotto assegnato. Le superfici non coperte da fabbricati ed impianti, dovranno essere destinate a sistemazione esterne a verde e alla necessaria movimentazione aziendale secondo un apposito progetto, redatto in scala 1.500, da approvare da parte del Consorzio.

d) Ogni complesso dovrà sorgere isolato e i distacchi dei fabbricati dai confini del lotto non dovranno essere inferiori a mi. 7.00. I distacchi dei fabbricati industriali ricadenti nei lotti di confine dell'agglomerato, non dovranno essere inferiori a mi. 20.00, mentre per i lotti al confine con la viabilità le distanze da rispettare sono quelle previste dalla normative vigente, dal codice della strada, e comunque non inferiore a mi. 7.00;

nell'area e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, elettrodotti, metanadotti, fognature e reti telefoniche.

L'installazione delle condutture sopra citate, non darà diritto ad indennità alcuna.

h) Sono fatti salvi e non assoggettate ad espropriazione gli insediamenti per civile abitazione legittime e persistenti all'approvazione del Piano territoriale Consortile di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 971 del 22 aprile 1983, nei limiti della costruzione e di un'area di pertinenza totale pari ad 1,5 della superficie coperta, calcolata con i criteri di cui al punto e) e salva la maggiore estensione imposta dal rispetto delle distanze di cui al punto d). I proprietari devono stipulare apposita convenzione per la costituzione di servitù di uso delle infrastrutture consortili, con riferimento alle utenze strettamente dipendenti dalla civile abitazione.

Sono consentiti, previa autorizzazione del Consorzio, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo, ogni opera di ampliamento o la modifica di destinazione d'uso è vietata salva la preventiva assegnazione, ai sensi di legge, dell'immobile per convenirlo alla destinazione ammessa dal P.R.T. nel rispetto delle relative prescrizioni e procedure.

ART. 5 ZONE DESTINATE A VERDE DI RISPETTO E A VERDE PUBBLICO