

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**Sezione Fallimentare**  
**FALLIMENTO N. 5/2015**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Giulia Orefice**

**CURATORI FALLIMENTARI: avv. Maria Rosaria Potenza e dott. Domenico Larizza**

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA**  
**AI SENSI DELL'ART. 107 L.F.**

I sottoscritti *avv. Maria Rosaria Potenza e dott. Domenico Larizza*, Curatori del Fallimento n. 5/2015;  
Visto il programma di liquidazione approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato  
Visti gli artt. 107 e segg. L.F.;

**AVVISANO**

**che il giorno 28 Gennaio 2025 ore 10.30 presso la Sala Aste sita in Vibo Valentia, Corso Umberto I, n. 160,**  
**si procederà alla VENDITA dei beni appresi all'attivo del fallimento sopra indicato:**

**AZIENDA OPERANTE NEL SETTORE DELLA PRODUZIONE DI COMPONENTI DI IMPIANTI PER LA RAFFINAZIONE E L'ESTRAZIONE DI PETROLIO E GAS, LA PROGETTAZIONE E PRODUZIONE DI CARPENTERIA METALLICA PESANTE.**

**LOTTO UNICO:**

**Stabilimento industriale completo di pertinenze, ubicati in località "Cerasarella" Comune di Rombiolo (VV), zona industriale snc**, con tutti i beni strumentali (mobili, arredi, attrezzature specifiche e generiche, impianti, macchinari, mezzi industriali, attrezzature varie), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il tutto come meglio descritto nel verbale d'inventario e nelle relazioni di stima redatte dai ctu nominati *ing. Massimo Mazzeo per i beni mobili e Domenico Licordari per i beni immobili*, da intendersi qui integralmente riportate e trascritte, alle quali, ed a quanto ad esse allegato, si rimanda (disponibili per la consultazione sui siti internet indicati in calce al presente avviso, nonché presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Vibo Valentia). Il lotto sopra descritto è composto dalle particelle individuate catastalmente come segue:

n.	Località	Sezione VV	Foglio	Particella	Sub.	Categoria/ Classe e consistenza	Rendita catastale
1	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	303		Seminativo Cl.1 Are 17,85	Redd. Dom. 10,60 e agr. 4,15
2	Rombiolo – Zona Industriale	Lastrico solare	14	304	4	F/5 7.800 mq	
		Fabbricato Piano S1-T-1	14	304	5	D/7	52.608,00
		Fabbricato piano T	14	304	6	D/7	40.402,00
		Lastrico solare	14	304	7	F/5 6280 mq	
3	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	318		Seminativo Cl.1 Are 8,72	Reddito Dom.. 5,18 ed Agr. 2,03
6	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati Piano T	14	344		D/1	152,00
10	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati Piano terra	14	468		D/1	163,42

11	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	470	Are 22,25	Seminativo Cl.1	Redd. Dom. 13,21 e Agr. 9,06
----	-----------------------------	---------	----	-----	--------------	-----------------	------------------------------------

L'intera superficie catastale ottenuta sommando le superfici delle singole particelle considerate, è pari a mq 38.352 ( fabbricati e terreni) mentre la sola area delimitata dalla recinzione attualmente produttiva è pari a mq 33.276.

Il lotto è costituito, da un ampio terreno di forma irregolare, in parte edificato con una serie di costruzioni tutte strettamente legate alla attività produttiva in essere, inerente la realizzazione di manufatti industriali in carpenteria metallica pesante per impianti petroliferi e similari, ed in parte ancora libero. Sono altresì, presenti una serie di cespiti catastali destinati ad aree standard così come individuate nei Piani di Lottizzazione approvati.

Nell'area edificata, oltre a due grandi capannoni distinti, sono presenti una serie di fabbricati secondari disposti prevalentemente lungo il perimetro del lotto, che compongono l'attuale sede produttiva della società. Si intendono ricomprese tra le pertinenze le due cabine di trasformazione elettrica, nonché gli spazi destinati a parcheggio e aree standard risultanti dai frazionamenti conseguenti alle diverse lottizzazioni approvate.

*Come da certificato di destinazione urbanistica in atti,, risulta che le aree identificate nel Catasto Terreni del comune di Rombiolo con le particelle n.ri 303- 304- 318- .....Omissis 344- .....Omissis 468 e 470 del foglio di mappa n°14, risultano avere la seguente Destinazione Urbanistica:*

*P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale) - le particelle n.ri 303- 304- 318-....Omissis - 344-.....Omissis 468 e 470 del foglio di mappa n° 14 ricadono per intero in zona "D" (sottozona D2), con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell'azienda e del personale di custodia, le quali rientrano nel Piano di Lottizzazione Convenzionata;.... Omissis ..... Il Piano di Lottizzazione in cui ricadono le suddette particelle, ad oggi risulta decaduto, in quanto secondo quanto previsto dagli art. 4 e 8 della Convenzione del 07/10/2009 sopra riportata tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste, dovevano essere completati e consegnati entro 10 anni dalla sottoscrizione, attualmente invece, risultano parzialmente realizzati e mai consegnati all'Ente; nonostante ciò, ai fini urbanistici, la destinazione delle aree riportate nelle convenzioni, nelle previsioni future rimarrà la stessa.*

*Secondo quanto stabilito dal Piano di Lottizzazione le particelle risultano avere la seguente destinazione: -part. n°303, standard (Verde Attrezzato); -part. n°304, manufatti edilizi (Capannoni- Portineria e Uffici) con corte circostante; -part. n°318, standard (Parcheggio); -.....Omissis ;.....Omissis ; -part.n°344, manufatto edilizio (Cabina Elettrica) con corte circostante; -.Omissis .Omissis ..... -part. n°468, manufatto edilizio (Cabina Elettrica) con corte circostante; -part. n°470, ( parcheggio privato ad uso esclusivo).*

#### **Corpo 1: Primo Capannone**

Il primo dei due capannoni, posto sul lato più a est del lotto, allo stato attuale si presenta ad unica elevazione, con una superficie coperta lorda in pianta di circa mq 7.700, l'interno del capannone presenta un grande ambiente destinato alle varie fasi produttive. Difformità nella distribuzione interna degli ambienti.

**Corpo n. 2 Secondo capannone:** ubicato sul lato ovest del lotto, di più recente fattura, la superficie coperta lorda in pianta del capannone è di circa mq 6.300, ha una forma in pianta irregolare costituita da due rettangoli accostati. Difformità nella distribuzione interna degli ambienti.

**Corpo 3: La palazzina uffici:** Sul lato nord est del lotto, in prossimità della recinzione esterna è presente una palazzina uffici, con superficie lorda in pianta di circa mq 185, composta da due piani fuori terra oltre piano interrato, completa di ampi spazi per il parcheggio, ed aree a verde dotate di rigogliosa e curata vegetazione. L'intera palazzina si presenta completamente rifinita ed abitabile, completa di impianti elettrici e di illuminazione sottotraccia e con finiture interne di pregio. Variazione destinazione d'uso.

**Corpo 4: Il locale portineria:** Nelle immediate vicinanze dell'accesso carrabile è presente il fabbricato portineria costituito da un edificio in c.a. ad un piano f.t. delle dimensioni in pianta lorde di circa mq 65.variazione nella distribuzione interna dei locali e nelle aperture.

**corpo 4.1 Gli spazi esterni:** All'interno del perimetro del lotto principale, sono presenti una serie di manufatti esterni di servizio per l'attività produttiva, distribuiti lungo l'intero perimetro a ridosso delle recinzioni.

**PREZZO RIDOTTO DI VENDITA: Euro 6.770.690,30 (oltre IVA se dovuta)**

Il prezzo base della vendita è quello sopra indicato, saranno comunque ritenute valide offerte di importo non inferiore al 75% del prezzo base indicato;

**CAUZIONE: NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**Si precisa che l'azienda oggetto del presente bando è attualmente gestita da altra impresa in forza di contratto d'affitto d'azienda stipulato dalla curatela con espressa previsione di cessazione anticipata (clausola risolutiva espressa) in caso di aggiudicazione dell'azienda a terzi in sede di vendita fallimentare.**

#### AVVERTENZE GENERALI

La vendita senza incanto del lotto sopra indicato, verrà effettuata dagli scriventi curatori mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 della L.F. con la forma della "vendita sincrona mista" avvalendosi della società Edicom finance srl (soggetto iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32). Le offerte di acquisto, pertanto, potranno essere presentate sia **in via telematica** che **su supporto analogico, ovvero in forma cartacea**. L'apertura delle buste avverrà presso la sala d'asta di Vibo Valentia, allestita dal gestore della EDICOM FINANCE S.R.L., sita in Corso Umberto I, n. 150, Palazzo d'Alcontres di Vibo Valentia.

Coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che formuleranno l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi ai curatori: entrambe le predette modalità si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita Edicom Finance S.r.l. iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

I beni sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nelle perizie e sue successive integrazioni, redatte dai ctu nominati : *ing. Massimo Mazzeo per i beni mobili e Domenico Licordari per i beni immobili (azienda)*, che devono essere consultate dall'acquirente e **sono da intendersi unitamente agli allegati, qui per intero richiamate e trascritte, alle quali si fa espresso rinvio** anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi, nonché l'esistenza di trascrizioni e iscrizioni sui beni, tra le altre si evidenzia altresì:

- trascrizione Convenzione Edilizia iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/06/1995 ai Reg. Gen. n. 9942, Reg. Part. N. 8170, a favore del Comune di Rombiolo per l'unità immobiliare censite al foglio di mappa 14, particella 119.
- Nota di trascrizione atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai Reg. Gen. n. 3502, Reg. Part. N. 2670, a favore di ENEL Distribuzione S.p.A., contro G.A.M. s.r.l., per l'unità immobiliare censita alla sezione Fabbricati del foglio di mappa 14, particella 344.
- Lottizzazione in favore del comune di Rombiolo del 7 Ottobre 2009, registrata in data 14 Ottobre 2009, non trascritta.

Dalle lottizzazioni sopra richiamate, nascono obbligazioni "*propter rem*" degli obblighi assunti dall'operatore economico che abbia sottoscritto la convenzione, per cui all'adempimento degli stessi, sono tenuti non solo i soggetti che stipulano la convenzione, ma anche i loro aventi causa.

Per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dagli esperti negli elaborati peritali, alle quali si rimanda, a titolo indicativo e non esaustivo si riporta uno stralcio della stessa:

- Capannone n. 1 difformità nella distribuzione interna ambienti
- Capannone n. 2 difformità nella distribuzione interna ambienti
- Palazzina uffici variazione destinazione uso
- Locale portineria variazioni nella distribuzione interna dei locali e nelle aperture

- Corpo 5 manufatto in prossimità del distributore di gasolio non autorizzato
- Corpo 6 vecchio locale portineria non autorizzato e non sanabile
- Corpo 11,12,13,14 e18 tettoie, non autorizzato e non sanabili
- Corpo 17 tettoia non autorizzata.

**Si rimanda espressamente alla perizia di stima e alla relazione notarile e al certificato di destinazione urbanistica, per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica ed edilizia, nonché per le condizioni di fatto e di diritto degli immobili (comprese concessioni edilizie, certificati di agibilità, di collaudo e piani di lottizzazione trascritti e/o registrati sulle particelle in asta).**

In ogni caso, si avverte l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, a sue spese, potrà ricorrere, ove consentito, (nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalla legge stessa) alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. Come indicato nella perizia in atti, alla quale si rimanda, si fa presente che la stima degli immobili tiene conto delle spese necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale.

- 1) la vendita è a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'azienda in questione ed i singoli beni che la compongono, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) In quanto vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per né potrà essere revocata per alcun motivo, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, eventuali macchinari non conformi alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- 3) Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi nell'inventario, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della procedura per ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi del marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria cura, onere e rischio, alla loro messa a norma, ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
- 4) Non costituiscono oggetto di cessione i crediti e i debiti maturati anteriormente alla data del trasferimento; è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta, sorti prima del trasferimento; non vi sono lavoratori dipendenti in forza; l'acquirente sarà tenuto a smaltire a sua cura e spese nel rispetto della normativa vigente i materiali, i prodotti non vendibili presenti nei locali ancorché non inseriti in inventario con esclusione di ogni diritto alla riduzione di prezzo in ragione dei costi sostenuti per il predetto smaltimento;
- 5) tutti gli oneri fiscali, imposte, tasse relativi alla vendita, eventuali sanzioni amministrative che dovessero insorgere, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio incaricato, sono a carico dell'aggiudicatario;
- 6) la sottoscrizione dell'offerta comporta specifica accettazione della situazione giuridico amministrativa dell'azienda e della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del bene immobile strumentale;
- 7) la sottoscrizione dell'offerta comporta l'automatica ed incondizionata accettazione delle condizioni contenute nel presente avviso e la presa visione delle relazioni di stima, dei relativi allegati e del verbale d'inventario, con espressa rinuncia, da parte dell'aggiudicatario, a proporre alcuna eccezione, e con espresso esonero da qualsiasi responsabilità per il Fallimento e per il Curatore;

- 8) L'aggiudicazione dell'azienda non comporta l'automatica voltura delle eventuali autorizzazioni amministrative esistenti e delle eventuali certificazioni, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti; in ogni caso, la Curatela non assume garanzia né responsabilità per l'esistenza e la validità di dette autorizzazioni e/o certificazioni, né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività, requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo;
- 9) Il Fallimento non assume alcuna garanzia o conseguente responsabilità circa l'esistenza, la validità delle autorizzazioni necessarie all'esercizio della impresa, né per la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite. Il presente Avviso di Vendita non determina alcun obbligo a carico del Fallimento, né alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti né alcun diritto a qualsiasi titolo (mediazione e/o consulenza) in favore di terzi.

#### MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

Le offerte, dovranno essere **presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte**, siano esse in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Ciascun offerente (tranne il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà presentare domanda di acquisto dell'immobile con offerta di prezzo non inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita. Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso, offerte condizionate, offerte con riserva di nomina del contraente, offerte per titolo diverso dall'acquisto.

La cauzione, pari, come detto, al 10% del prezzo proposto, **qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica**, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca **BANCA SELLA**, IBAN IT02A0326812000052914015770.

Tale bonifico deve perfezionarsi **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura **cauzione**, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, ai curatori, né ad altro elemento che connoti la procedura.

#### **L'OFFERTA È PRESENTATA IN FORMA CARTACEA**

la cauzione può essere versata, oltre che nella modalità su descritta, tramite assegno circolare non trasferibile, ***Tribunale di Vibo Valentia, Fallimento n. 5/15***, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato **mediante deposito presso lo studio legale dei curatori avv. Maria Rosaria Potenza, viale Affaccio n. 95, Vibo Valentia, dott. Domenico Larizza via Cardinale Portanova diramazione Rausei n. 120 Reggio Calabria**, negli orari di studio e previo appuntamento concordato telefonicamente **L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine;**

**11) L'offerta va presentata, a pena di irricevibilità, in busta chiusa e senza alcuna indicazione o annotazione all'esterno della busta;**

**12) L'offerta dovrà contenere:**

- a) l'apposizione di una marca da bollo da € 16,00;
- b) i dati anagrafici del soggetto offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, ditta o ragione/denominazione sociale, sede, codice fiscale e P.Iva, nome e cognome del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata;
- c) l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente che sarà utilizzato per l'invio di tutte le comunicazioni successive alla vendita;
- d) l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce (Tribunale di Vibo Valentia – Fallimento n. 5/2015) e la data della vendita;
- e) l'indicazione e la descrizione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà essere inferiore **al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;**
- g) l'indicazione del termine di pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione e degli oneri tributari, che **comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;**

- h) la dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e di accettare integralmente il contenuto del presente avviso di vendita;
- i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.
- 13) all'offerta dovranno essere allegati:**
- I. fotocopia del documento di identità e del codice fiscale** del soggetto offerente e/o del legale rappresentante, **visura camerale aggiornata** almeno a 30 giorni prima della vendita o altro documento idoneo da cui risultino i poteri e la legittimazione di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che attesti i poteri e la legittimazione di chi sottoscrive l'offerta;
- II. assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Vibo Valentia Fallimento Gam Oil & Gas spa n. 5/2015 " di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione;**
- III. dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445**, con la quale l'offerente, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del d.p.r. n. 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, attesti e comprovi a pena di esclusione:
- **in caso di concorrente persona giuridica, dovrà allegare:** visura camerale o equivalente estero, documentazione comprovante i poteri di firma e di chi sottoscrive l'offerta, con traduzione giurata in italiano se redatta in lingua straniera; l'offerta dovrà essere corredata dal documento di identità del legale rappresentante; **l'accettazione di tutte le condizioni di cui al bando, senza riserva alcuna.**
  - **se l'offerente è una persona fisica**, l'indicazione delle generalità complete dell'offerente, del luogo e della data di nascita, della residenza e del codice fiscale; l'offerta dovrà essere corredata dal documento di identità e dalla copia del codice fiscale. Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, in ogni caso deve indicare **l'accettazione di tutte le condizioni di cui al bando, senza riserva alcuna.**
  - **l'indicazione di un indirizzo PEC cui effettuare le comunicazioni;**
  - **la dichiarazione di ben conoscere l'azienda, di avere attentamente visionato tutte le condizioni del presente bando e le indicazioni e descrizioni riportate nelle CTU eseguite in sede endofallimentare e di non aver nulla da osservare;**

#### **SE L'OFFERTA È PRESENTATA CON MODALITÀ TELEMATICA**

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al *Portale delle Vendite Pubbliche* che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il *Portale delle Vendite Pubbliche* è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca. A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del

gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.

2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita *presentatore*, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovante i poteri di firma e di chi sottoscrive l'offerta, visura camerale o equivalente estero, documentazione, con traduzione giurata in italiano se redatta in lingua straniera; l'offerta dovrà essere corredata dal documento di identità del legale rappresentante.

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e, specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
  - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero od altro dato identificativo del lotto;
  - la descrizione del bene;
  - l'indicazione del referente della procedura, ossia dei curatori;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.
- L'offerente dovrà pure indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del file *offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia**, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

**Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal GD, presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato.**

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PV\\_P.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf)).

**14) indipendentemente dalla modalità di presentazione dell'offerta, saranno dichiarate inefficaci le offerte che :**

- saranno pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione,
- saranno inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita,
- non saranno corredate da assegno circolare non trasferibile intestato a " Tribunale di Vibo Valentia Fallimento Gam Oil & Gas span. 5/ 2015" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione;
- siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere;

15) l'apertura delle buste contenenti le offerte, l'esame delle offerte, la deliberazione sulle stesse, lo svolgimento dell'eventuale gara, l'aggiudicazione saranno effettuati dal Curatore; le buste contenenti le offerte saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per la vendita, ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; dopo l'apertura delle buste, il Curatore procederà ad esaminare le offerte e alle suindicate consequenziali operazioni;

16) nel caso di presentazione di un'unica offerta valida per un prezzo offerto non inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, si procederà all'aggiudicazione mediante accoglimento della stessa, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente avanti al Curatore;

17) in presenza di più offerte valide ed efficaci, si procederà a gara tra gli offerenti presenti sulla base dell'offerta più alta ricevuta, anche se formulata da offerente non presente, e con **rialzo minimo di € 10.000,00** (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); in caso di gara tra gli offerenti, si aggiudicherà al maggior offerente, allorché siano trascorsi 60 - sessanta- secondi dall'apertura della gara o dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore;

- nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto, purchè tale offerta sia per un prezzo almeno pari al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

**17) in nessun caso, sarà possibile trasferire l'azienda a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione;**

**18) l'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento;**

19) la cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del contratto di trasferimento d'azienda, o sarà incamerata a titolo di penale, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento delle somme dovute nel termine stabilito; agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite, mediante riconsegna del medesimo assegno circolare, nella data fissata per l'esame delle offerte al termine delle operazioni;

**20) in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), dovrà:**

- 1) provvedere al versamento **del saldo del prezzo, dedotta la cauzione**, mediante bonifico bancario sul intestato Fallimento Gam Oil & Gas spa, n. 5/2015, acceso presso la **BPER Banca Spa, Filiale di Vibo Valentia, codice IBAN: IT90 M 05387 42830 000003099918**, con valuta entro il giorno di scadenza del termine, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Vibo valentia fallimento Gam oil & gas spa n.5/15"**, mediante deposito presso lo studio dei curatori, negli orari di studio e previo appuntamento e il Curatore ne curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente.
- 2) provvedere al versamento di un **"fondo spese" pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione, a titolo di acconto delle spese per oneri fiscali, oneri tributari, spese notarili e compensi dovuti per l'atto notarile e per le prestazioni professionali per la cessione dell'azienda e per le registrazioni e trascrizioni dell'atto di trasferimento**, mediante bonifico bancario sul **conto corrente n. 3099918** intestato alla procedura in epigrafe acceso presso la **BPER Banca Spa, Filiale di Vibo Valentia, codice IBAN: IT90 M 05387 42830 000003099918**, con valuta entro il giorno di scadenza del termine, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Vibo valentia fallimento Gam oil & gas spa n.5/15"**, mediante deposito presso lo studio dei curatori, negli orari di studio e previo appuntamento e il Curatore ne curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente;

21) il mancato versamento delle somme di cui ai suindicati punti 1) e 2) dell'art 20 nel termine indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, a titolo di penale, che verrà definitivamente acquisita dalla Procedura, nonché le conseguenze del secondo comma dell'art. 587 c.p.c., e fatto salvo il risarcimento del maggior danno;

in tale caso, ad insindacabile giudizio degli organi della procedura, si procederà ad un nuovo esperimento di vendita competitiva ovvero a dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la

seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto; in quest'ultimo caso il Curatore invierà una comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto che ha presentato la seconda offerta più alta affinché provveda entro cinque giorni al versamento della cauzione mediante bonifico sul c/c suindicato intestato alla procedura e al versamento del saldo del prezzo, dedotta la cauzione, e del fondo spese" pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, entro trenta giorni, mediante bonifico sul c/c suindicato intestato alla procedura;

**22)** l'atto di vendita dell'azienda sarà predisposto e stipulato dal Notaio designato dalla Curatela, entro quindici giorni dal versamento del saldo prezzo e del "fondo spese" dovuti dall'aggiudicatario/acquirente, previa convocazione a mezzo posta elettronica certificata, almeno cinque giorni prima dell'atto; il termine di quindici giorni per la stipula dell'atto di vendita rimarrà sospeso qualora cada nel periodo compreso tra il 6 agosto ed il 25 agosto.

**23)** il presente avviso di vendita non costituisce un invito a offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 del cod. civ. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998; la pubblicazione del presente avviso così come la ricezione delle offerte non comporta per la procedura fallimentare alcun obbligo o impegno di vendita;

**24)** all'avviso di vendita sarà data adeguata pubblicità a norma degli articoli 107 L.F. e 490 c.p.c. secondo le modalità di legge nei seguenti termini:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione, attraverso Ediservice SRL, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita e dei relativi allegati ( perizia di stima, inventario, foto, con dati sensibili oscurati) sui siti internet: [www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it](http://www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), siti abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490, II co, c.p.c.;
- pubblicazione attraverso Ediservice SRL dell'avviso di vendita in forma ridotta, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per una sola volta su Il Quotidiano del Sud;
- soleventiquattrore.

*Vibo Valentia, 04.12 .2024*

*I Curatori*

*Avv. Maria Rosaria Potenza - Dott. Domenico Larizza*

---

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI**  
**DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ**  
**G.A.M. OIL & GAS S.P.A.**

**FALLIMENTO – proc. n. 5/2015 R. F.**

**NOTA DI CHIARIMENTO**

---

**INDICE**

1	Premessa.....	2
2	Documentazione di riferimento .....	2
3	Suddivisione in lotti .....	3
4	Aggiornamento del valore economico della superficie libera.....	5
4.1	Valore aree edificabili.....	5
4.2	Valore area agricola.....	6
4.3	Valore di mercato aggiornato delle aree libere .....	6
5	Considerazioni conclusive.....	6



## 1 PREMESSA

A seguito della nota mail con cui il curatore fallimentare avv. Maria Rosaria Potenza, chiedeva informazioni in merito all'accesso alle particelle retrostanti il complesso industriale sede della G.A.M. Oil & Gas S.p.A. in fallimento, sito in località Rombiolo di Vibo Valentia, con la presente il sottoscritto perito chiarisce l'attuale situazione, sulla scorta di quanto già acquisito in sede di redazione della perizia di stima già consegnata, nonché del nuovo certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo, approfondendo gli aspetti richiesti.

Per una migliore comprensione di quanto nel seguito riportato, sono stati redatti alcuni elaborati grafici esplicativi della situazione attuale.

## 2 DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Facendo sempre riferimento alla documentazione già allegata alla perizia di stima, si richiamano gli elementi principali desumibili dagli elaborati progettuali già consegnati; in particolare si rimanda a:

- Elaborati del "Piano di lottizzazione convenzionata – ZTO D2 Località 'Cerasarella' Foglio di mappa n. 14 – Particella 87".
  - o Elab. n. 2/A – Relazione tecnica - Rivisitazione
  - o Elab n. 7 – Planimetria catastale Previsioni di progetto
  - o Elab n. 7/C – Assetto definitivo del comparto e tipo di frazionamento in previsione
- Convenzione di lottizzazione registrata a Vibo Valentia il 14.10.2009 n. 178 S. 1

Sinteticamente, l'elaborato 2/A riportava come allegato la viabilità realizzata per effetto della trasformazione edilizia del comparto, così come risultante dalla esecuzione di una serie di lottizzazioni diverse, in alcuni casi concluse, in altri ancora da ultimarsi.

Con riferimento alla suddetta tavola, di seguito riportata per facilità di lettura (Elab. 1), è possibile visionare:

- Un primo tratto, di colore rosa, che rappresenta la viabilità preesistente all'insediamento GAM, frutto di altra lottizzazione intestata a ditte terze,
- Un tratto di colore azzurro, derivante dalla prima lottizzazione Gam Oil & Gas,
- Un tratto di colore verde da realizzare con la seconda lottizzazione Gam Oil & Gas,
- Un ultimo tratto di colore arancione, da prevedersi nell'ipotesi di futura lottizzazione a cura di ditte terze.

I primi tre tratti dovrebbero risultare già ultimati e consegnati al Comune di Rombiolo, quali opere di urbanizzazione primaria previste dalle convenzioni di Lottizzazione stipulate tra i privati e l'ente. Di fatto, invece, si rileva una parziale realizzazione delle opere previste e, soprattutto, una parziale acquisizione al patrimonio comunale, come già evidenziato a suo tempo nella perizia di stima per le aree standard relative alle due lottizzazioni presentate dalla Gam Oil & Gas. S.p.a.

In dettaglio, facendo riferimento agli elaborati esplicativi allegati, in cui il sottoscritto ha evidenziato le particelle catastali sul foglio di mappa (Elab. 2) e la loro sovrapposizione sull'ortofoto aggiornata (Elab. 3), si osserva che:



- Il tratto di colore rosa risulta solo parzialmente realizzato e ceduto al comune: sulla particella 374 del foglio di mappa n. 15 risultano effettivamente eseguite le opere di urbanizzazione primaria e catastalmente la proprietà è in capo al Comune di Rombiolo. Per quel che riguarda il tratto posteriore previsto nell'ambito di questa lottizzazione risulta che, effettivamente, la viabilità sia stata realizzata (si veda l'ortofoto di cui all'Elab. 3) pur non essendo stato completato il suo frazionamento e la sua rappresentazione su mappa catastale. Le particelle nn. 265, 331 e 339, infatti, non solo non ricomprendono l'intera viabilità di progetto ma, soprattutto, risultano ancora intestate a ditte private, a riprova che ad oggi non risulta completata la cessione necessariamente prevista dalla convenzione di lottizzazione.
- Per quel che riguarda i tratti di viabilità individuati con i colori azzurro e verde dell'Elab .1, facenti capo alle due lottizzazioni approvate per Gam Oil & Gas s.p.a, può affermarsi che allo stato attuale, esiste un'unica viabilità costituita da una strada sterrata e, tra l'altro, non accessibile in occasione dei sopralluoghi (si veda foto n. 74 dell'allegato 1 alla perizia di stima).
- l'ultimo tratto di viabilità è da considerarsi prescrittivo per eventuali future lottizzazioni (colore arancio nell'Elab. 1). Dalla foto aerea è possibile accertare come l'area non sia stata ancora urbanizzata né, tantomeno, risulta individuata la viabilità di progetto mediante frazionamento catastale delle particelle interessate, sicuramente perché non è stata ancora presentata alcuna proposta di lottizzazione.

Limitandosi alle conoscenze sulla lottizzazione Gam Oil & Gas s.p.a. ricavate dalla documentazione in atti risulta che, come più volte riportato nella perizia di stima, le opere di urbanizzazione primaria non siano state ultimate, nonostante l'art. 4 della convenzione, registrata in data 14.10.2009, ne prevedesse la realizzazione entro 10 anni dalla sottoscrizione della stessa e l'art. 10 della stessa indichi che il lottizzante avesse stipulato apposita polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, per un importo di € 69.041,00.

Sempre dai dati a disposizione, le opere di urbanizzazione previste sul retro dell'insediamento industriale Gam Oil & Gas s.p.a. interessavano le sole particelle nn. 320, 323 e 392 del foglio di Mappa n. 14 del Comune di Rombiolo e che, proprio per la loro destinazione finale, erano state escluse dal calcolo del valore venale dell'insediamento produttivo.

### 3 SUDDIVISIONE IN LOTTI

La redazione di consulenza prevedeva una suddivisione in due lotti distinti per una vendita separata, precisamente.

- Lotto 1 – Particella 304 – Capannoni e piazzale  
Particella 344 – Cabina di trasformazione  
Particella 468 – Cabina di trasformazione  
Particella 470 – Parcheggio esclusivo
- Lotto 2 – Particella 394 – terreno edificabile di mq 11.800  
Particella 395 – terreno agricolo di mq 3.900

Alla luce di quanto sopra specificato ed in considerazione che gli accessi al lotto industriale esistente sono ubicati in corrispondenza della strada provinciale Ponte Briglia –



Rombiolo, appare evidente che la viabilità di progetto servisse esclusivamente per accedere in modo indipendente ai lotti retrostanti, più lontani dalla provinciale.

Allo stato attuale tale viabilità è realizzata solo parzialmente e mancano le opere di urbanizzazione primaria previste dai piani di lottizzazione Gam Oil & Gas, che dovevano realizzarsi sulle particelle nn. 320, 323 e 392 del foglio n. 14.

In ragione dello stato dell'arte finora documentato, accertata la scadenza del termine per ultimare le opere di urbanizzazione previsto nell'accordo di convenzione e, in generale, decaduta la validità del piano di lottizzazione (risalente al 2009) per scadenza del termine decennale per la sua conclusione, le succitate opere dovranno essere oggetto di nuovo piano di lottizzazione, unitamente ad un progetto per l'attuazione dell'intervento edificatorio in tale porzione di area rimasta inalterata.

Va precisato, in ogni caso, che la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini e nei tempi previsti nella convenzione a suo tempo stipulata con il Comune di Rombiolo, è un inadempimento agli obblighi contrattuali che la controparte si era assunta per la corresponsione delle somme a titolo di oneri o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scapito delle stesse. Per la violazione dei predetti obblighi oggetto di convenzione, il Comune ha facoltà di attivarsi per l'escussione della cauzione fidejussoria di cui all'art. 10 espressamente prevista nella convenzione stipulata tra le parti.

Senza, tuttavia, volere entrare nel merito della questione, limitandosi alla accessibilità alle particelle retrostanti, è lecito ipotizzare che si possano accorpate al Lotto 2 (particelle nn. 394 e 395) le particelle nn. 320, 323 e 392 alle quali nella perizia di stima consegnata non era stato dato un valore venale perché oggetto di futura cessione al comune di Rombiolo. Di conseguenza, senza variare il valore venale del lotto così come calcolato, si consentirebbe al futuro acquirente di accedere al lotto e di realizzare le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la fruizione del lotto stesso senza aggravii di spese per lo stesso acquirente in quanto potrà scomputarne i costi di realizzazione dal costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione dovuti, come regolato dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) e dal Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023).

Peraltro, facendo riferimento al Nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori rilasciato dal Comune di Rombiolo in data 21/11/2024. Reg.to n. 55/2024, viene confermata la destinazione urbanistica delle particelle con riferimento esclusivamente al P.R.G. vigente, essendo decaduto il P.S.C. a suo tempo riadottato, ma non approvato.

Tale certificato, tra l'altro riporta chiaramente che, sebbene il Piano di Lottizzazione risulti decaduto, “ai fini urbanistici, la destinazione delle aree riportate nelle convenzioni, nelle previsioni future rimarrà la stessa”, confermando, dunque, quanto già ipotizzato in sede di perizia di stima in merito all'utilizzo, in particolare, delle particelle nn. 320, 323 e 392 da destinare ad aree standard (viabilità, verde attrezzato e parcheggi).

Si vuole sottolineare, infine, che nel nuovo certificato di Destinazione Urbanistica per la particella n. 394, originariamente indicata come ricadente interamente in area “D”, viene oggi specificato che:

*ricade per mq. 1020 circa in zona “E” Verde Agricolo e la restante area in zona “D” con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell'azienda e del personale di custodia (sottozona D2), ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata*



apportando, dunque, una correzione alla superficie edificabile con le quali il sottoscritto aveva redatto la propria stima e che, dunque a parere dello scrivente, è necessario aggiornare, applicando i parametri della perizia di stima alle nuove superfici.

#### 4 AGGIORNAMENTO DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE LIBERA

##### 4.1 VALORE AREE EDIFICABILI

Il criterio per la stima delle aree edificabili utilizzato è il valore di trasformazione. Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

- $V_t$  valore di trasformazione;
- $V_{bt}$  valore del bene trasformato;
- $C_t$  costo della trasformazione.

L'area dei terreni ancora edificabile, aggiornata in base al nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica, coincide con una frazione della attuale particella catastale n. 394 pari a mq 10.780, pertanto, dovendo rispettare il rapporto di copertura pari a 0,45 previsto dal P.R.G. per la zona in oggetto, si ottiene una superficie massima edificabile pari a mq 4.851.

Relativamente al costo di trasformazione  $C_t$  della superficie edificabile, si utilizzerà il medesimo parametro utilizzato nelle valutazioni di stima ricavato dal "Prezzario per tipologie edilizie" edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile edizione 2014, e fissato in;

- € 537,00 al mq di capannone;
- € 103,00 al mq di superficie attrezzata;

comprensivo di scavi, struttura portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura. A tali valori si applicherà il medesimo coefficiente riduttivo di ubicazione (pari a 0,85) utilizzato anche per calcolare il valore a nuovo del Capannone esistente.

Dunque, si ricava il costo di trasformazione cercato:

$$C_t = (\text{€/mq } 537,00 \times 4.851 \text{ mq} + \text{€/mq } 103,00 \times 5.929 \text{ mq}) \times 0.85 = \text{€ } 2.733.322,90$$

Che si traduce in un costo parametrico medio per metro quadrato di capannone completo pari a:

$$C_{tu} = C_t / S_{ucap} = \text{€ } 2.733.322,90 / 4.851 \text{ mq} = 563,45 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato del bene trasformato  $V_{bt}$ , coincide con il Valore a nuovo ottenuto, di cui alla perizia di stima, come se si dovesse edificare oggi nell'area in oggetto e, dunque, posto pari a € 712,63 per metro quadrato.

Il Valore di Trasformazione del terreno edificabile cercato sarà il risultato della differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa:



$$V_t = V_{bt} - C_t = (\text{€/mq } 712,63 \times 4.851 \text{ mq}) - (\text{€/mq } 563,45 \times 4.851 \text{ mq}) = \text{€ } 723.645,23$$

#### 4.2 VALORE AREA AGRICOLA

Per la parte ricadente in zona agricola, costituita dalla particella n. 395 e dalla porzione di 1.020 mq della particella n. 394, utilizzando il prezzo della originaria perizia di stima pari a 1,50 €/mq, con la nuova superficie catastale complessiva di 4.920 mq, conduce ad un valore:

$$V_A = \text{€/mq } 1,50 \times 4.920 \text{ mq} = \text{€ } 7.380,00$$

#### 4.3 VALORE DI MERCATO AGGIORNATO DELLE AREE LIBERE

Il valore di mercato per le aree libere, aggiornato con le superfici corrette ed arrotondato, risulta dunque:

$$V_A = 723.645,23 + 7.380,00 \approx \text{€ } 731.000,00$$

### 5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Per tutto quanto sopra esposto, si suggerisce di includere nei Lotti di vendita anche le particelle di proprietà Gam oil & Gas S.p.A. destinate ad aree standard, che nel caso del lotto 2 sono indispensabili per la fruibilità dei terreni retrostanti, ma che dovranno essere oggetto di cessione al Comune di Rombiolo una volta collaudate le relative opere di urbanizzazione in esse realizzate (per il Lotto 1) o da realizzarsi (per il Lotto 2).

Si verrebbero, quindi, a costituire i seguenti lotto:

- Lotto 1 – Particella 304 – Capannoni e piazzale  
Particella 344 – Cabina di trasformazione  
Particella 468 – Cabina di trasformazione  
Particella 470 – Parcheggio esclusivo  
Particella 303 – Area già destinata a verde attrezzato  
Particella 318 – Area già destinata a parcheggio pubblico
- Lotto 2 – Particella 394 – terreno edificabile di mq 10.780  
e terreno agricolo di mq 1.020  
Particella 395 – terreno agricolo di mq 3.900  
Particella 320 – terreno da destinarsi a urbanizzazione primaria di mq 1.193  
Particella 323 – terreno da destinarsi a urbanizzazione primaria di mq 2.125  
Particella 392 – terreno da destinarsi a urbanizzazione primaria di mq 4.200

Con un valore venale aggiornato per il Lotto 2 pari ad € 731.000,00, avendo tenuto in conto la necessaria cessione delle particelle su cui insisteranno le opere di urbanizzazione del futuro piano di lottizzazione, che l'acquirente dovrà necessariamente realizzare, ma per le quali potrà



portare i relativi costi a scomputo dagli oneri di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

Reggio Calabria, novembre 2024

il Perito

dott. ing. Domenico Licordari

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del  
D.Lgs 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate, il quale  
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

#### ALLEGATI

- Elab. 1: Tavola della viabilità allegata al piano di lottizzazione approvato
- Elab. 2: Stralcio catastale con individuazione delle particelle interessate dalle opere di urbanizzazione primaria previste dalle lottizzazioni approvate
- Elab. 3: Foto aerea con sovrapposizione delle particelle catastali di riferimento
- Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato del Comune di Rombiolo n. 55/2024 del 21.11.2024

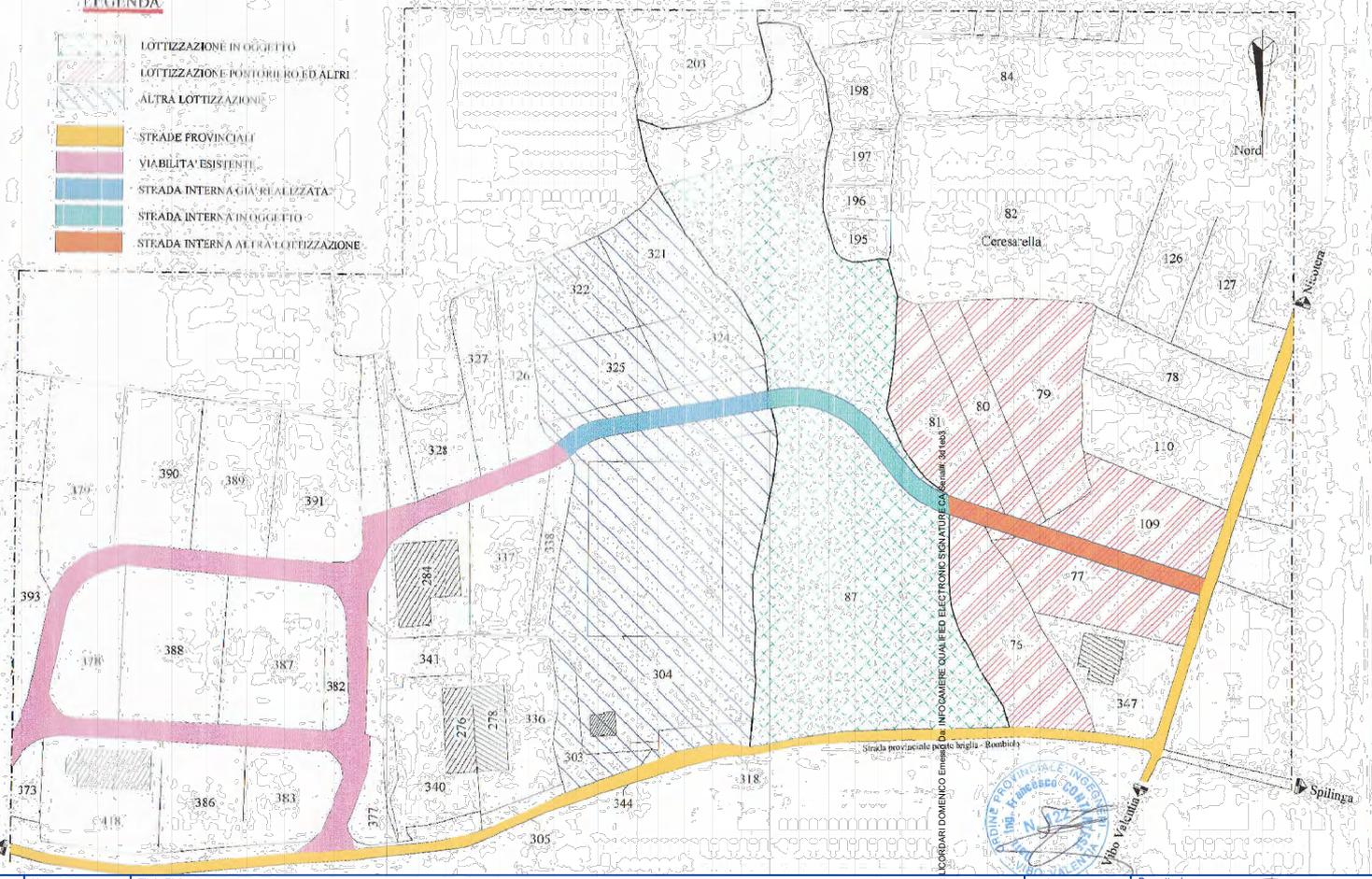


# VIABILITÀ

SCALA 1:2000

## LEGENDA

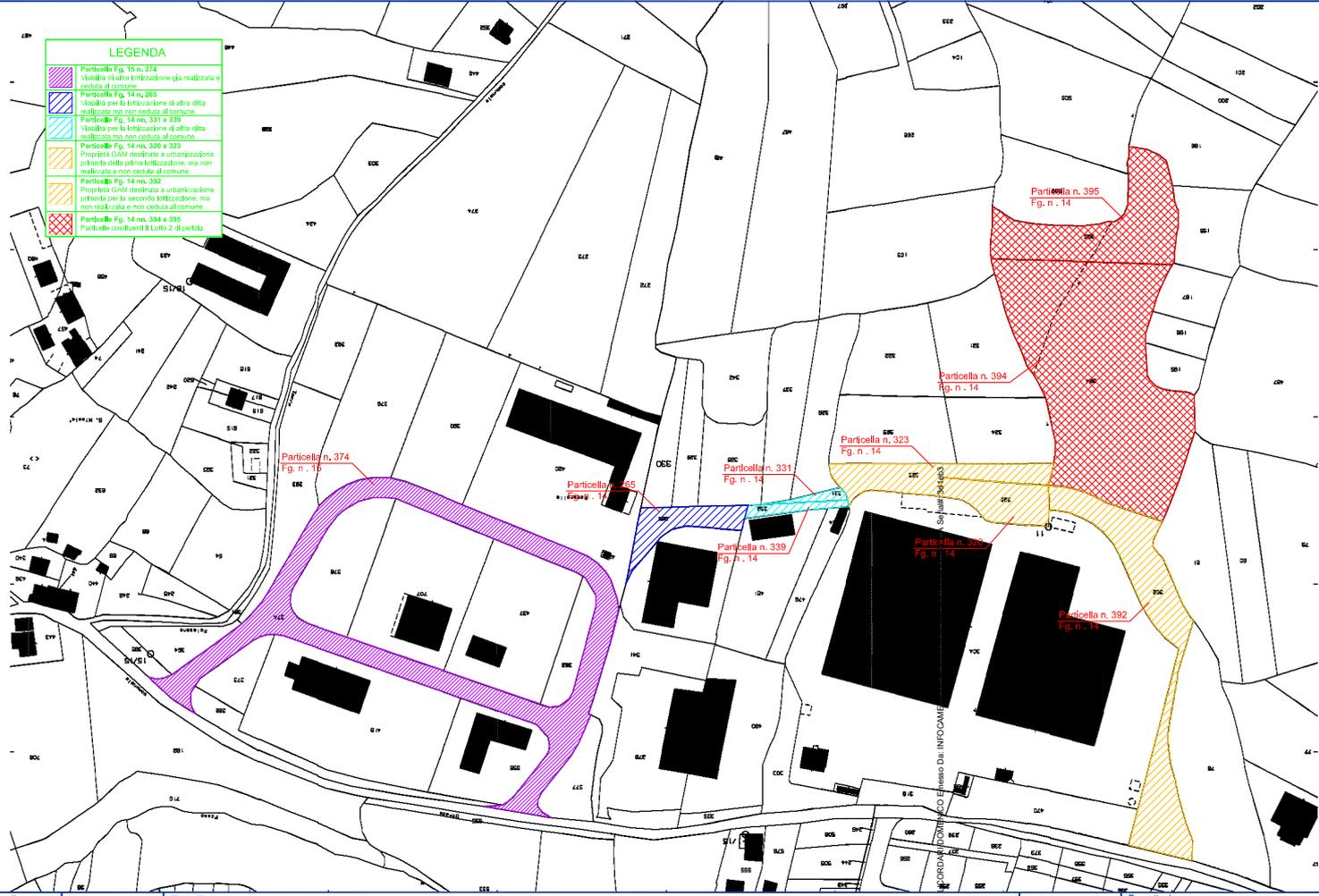
-  LOTTIZZAZIONE IN OGGETTO
-  LOTTIZZAZIONE POSTERIORE ED ALTRI
-  ALTRA LOTTIZZAZIONE
-  STRADE PROVINCIALI
-  VIABILITÀ ESISTENTE
-  STRADA INTERNA GIÀ REALIZZATA
-  STRADA INTERNA IN OGGETTO
-  STRADA INTERNA ALL'ACTA LOTTIZZAZIONE



Cod. progetto: C.071.19	Nr.: 1	Titolo Elaborato: Tavola della viabilità allegata al piano di lottizzazione approvato	scala: ---	Progettazione: ---
Redatto: DL			data: Giu. 2024	



LEGENDA	
	Particella Fig. 15 n. 374 Vescioia di altra lottizzazione già realizzata a carico di comune
	Particella Fig. 14 n. 265 Vescioia per la lottizzazione di altra ditta realizzata ma non ceduta al comune
	Particella Fig. 14 n. 331 e 339 Vescioia per la lottizzazione di altra ditta realizzata ma non ceduta al comune
	Particella Fig. 14 n. 320 e 323 Proprietà G.M.I. destinata a urbanizzazione primaria della prima lottizzazione, ma non realizzata e non ceduta al comune
	Particella Fig. 14 n. 392 Proprietà G.M.I. destinata a urbanizzazione primaria per la seconda lottizzazione, ma non realizzata e non ceduta al comune
	Particella Fig. 14 n. 394 e 395 Particelle costituenti il Loto 2 di periblo



Cod. progetto: C.071.19	Nr.: <b>2</b>	Titolo Elaborato: <b>Stralcio catastale con individuazione delle particelle interessate dalle opere di urbanizzazione primaria previste dalle lottizzazioni approvate</b>	scala: ---	Progettazione: 
Redatto: DL			data: Giu. 2024	

LEGENDA	
	Particella Fig. 15 n. 374 Viabilità di altra lottizzazione già realizzata e ceduta al comune
	Particella Fig. 14 n. 265 Viabilità per la lottizzazione di altra ditta realizzata ma non ceduta al comune
	Particelle Fig. 14 nn. 331 e 339 Viabilità per la lottizzazione di altra ditta realizzata ma non ceduta al comune
	Particelle Fig. 14 nn. 320 e 323 Proprietà GAM destinata a urbanizzazione primaria della prima lottizzazione, ma non realizzata e non ceduta al comune
	Particella Fig. 14 n. 392 Proprietà GAM destinata a urbanizzazione primaria per la seconda lottizzazione, ma non realizzata e non ceduta al comune
	Particelle Fig. 14 nn. 394 e 395 Particelle costituenti il Lotta 2 di pertinenza



Cod. progetto: C.071.19	Nr.: <b>3</b>	Titolo Elaborato: <b>Foto aerea con sovrapposizione delle particelle catastali di riferimento</b>	scala: ---	Progettazione:
Redatto: DL			data: Giu. 2024	
Firmato Da: LICORDARI DOMENICO E-mail: D.LICORDARI@UNIVERSITA'CA.IT				



## COMUNE DI ROMBIOLO

Provincia di Vibo Valentia

c.f. 00322590795

Via C. Marx n.17 - 89841 - tel. 0963/367058 - fax 0963/366293

[www.comune.rombiolo.vv.it](http://www.comune.rombiolo.vv.it)

e-mail: [utc@comune.rombiolo.vv.it](mailto:utc@comune.rombiolo.vv.it)

[tecnico.rombiolo@asmepec.it](mailto:tecnico.rombiolo@asmepec.it)

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Identificativo  
marca da bollo  
numero seriale  
**01230291626527**  
del 14/10/2024

**Reg.to N°55/2024**

Prat. SUE n°632/2024

**Diritti di Segreteria €. 62,00**

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE E PRESCRIZIONI URBANISTICHE IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

**Vista** la richiesta Prot. SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) n°645110/2024, presentata in data 14/10/2024, ed acquisita agli atti di questo Ente in data 15/10/2024 Prot. n°5947, dall'Ing. **Licordari Domenico**, nato a Reggio Calabria il 21/10/1973, ed ivi residente in via Aldo Moro traversa C privata n°4 - c.f. *LCRDNC73R21H224O*, delegato alla presentazione della pratica del Dott. **Larizza Domenico**, nato a Milano il 13/04/1963 e residente a Reggio Calabria in Via D. Tripepi n°120 - c.f. *LRZDNC63D13F205V*, in qualità di curatore del procedimento di stima dei beni immobili nella Procedura Fallimentare di *GAM OIL & GAS S.p.a.* n° 05/2015 Reg. Fall.;

**Visto** l'istanza dei curatori Avv. Rosaria Potenza e Dr. Domenico Larizza, in cui si chiedeva l'autorizzazione al Giudice del procedimento Dott. Mario Miele, di rinnovare l'incarico al C.T.U. Ing. Licordari Domenico, relativa alla stima dei beni immobili;

**Visti** gli atti d'ufficio;

**Visto** l'art.18 della Legge 28/02/1985, n°47 e norme integrative;

**Vista** la Legge n°353 del 21/11/2000, (*Legge quadro in materia di incendi boschivi*);

**Vista** la Legge n°155 del 08/11/2021 e s.m.i. (*disposizioni per il contrasto degli incendi boschivi e altre misure urgenti di protezione civile*);

**Visto** l'art.30 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001;

**Vista** la Legge Regionale n°19 del 16/04/2002 (Legge Urbanistica della Calabria) e s.m.i.;

**Visto** il P.R.G. vigente ed il R.E. allegato;

**Visto** il P.S.C. ed il R.E.U. riadottato con delibera di C.C. n°16 del 01/08/2016 e non ancora approvato;

**Vista** la nota della Regione Calabria Prot. SIAR n°0222149 del 26/06/2018;

**Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale n°107 del 27/11/1992, con la quale veniva approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata - zona D2 - insediamenti artigianali e piccole industrie in località "Ceresarella" della ditta GAM s.r.l.;

**Vista** la Convenzione di Lottizzazione del 31/05/1995, redatta dal Notaio Sapienza Commerci rep.24845 registrata a Vibo Valentia il 07/06/1995 al n.566;

**Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale n°9 del 29/04/2002, con la quale veniva approvata la variante del Piano di Lottizzazione Convenzionata della società GAM s.r.l.;

**Vista** la Convenzione per l'attuazione del progetto in variante ed ampliamento del Piano di Lottizzazione Convenzionata del 07/06/2002, redatta dal Segretario Comunale Dr. Mario Martino rep.11, registrata a Vibo Valentia il 17/06/2002 al n.776;

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 - c.f. 00322590795

[www.comune.rombiolo.vv.it](http://www.comune.rombiolo.vv.it) mail: [utc@comune.rombiolo.vv.it](mailto:utc@comune.rombiolo.vv.it) [tecnico.rombiolo@asmepec.it](mailto:tecnico.rombiolo@asmepec.it)





COMUNE DI ROMBIOLO

**Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 07/09/2009, con la quale veniva approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata - zona D2 - insediamenti artigianali e piccole industrie in località “Ceresarella” della ditta GAM s.r.l.;

**Vista** la Convenzione per l’attuazione del progetto in variante ed ampliamento del Piano di Lottizzazione Convenzionata del 07/10/2009, redatta dal Segretario Comunale Dr. Vincenzo Calzone rep.9, registrata a Vibo Valentia il 14/10/2009 al n.178;

**Visto** i Titoli Edilizi rilasciati da codesto Ente: C.E. n°31/1995 del 20/11/1995 - C.E. n°10/1996 del 20/02/1996 - C.E. n°39/97 del 30/07/1997 - C.E. n°02/2000 del 21/01/2000 - C.E. n°31/2002 del 30/07/2002 - C.E. n°32/2002 del 01/08/2002 - C.E. n°18/2003 del 30/05/2003 - C.E. n°56/2009 del 02/11/2009 - D.I.A. prot. n°1369 del 25/02/2009 - D.I.A. prot. n°7716 del 15/10/2009 - D.I.A. prot. n°2011 del 26/04/2010 - P. di C. n°08/2011 del 13/06/2011 - P. di C. n°17/2011 del 19/10/2011 - P. di C. n°07/2013 del 03/04/2013 - C.I.L.A. prat. n°261/2022 prot. n°4659 del 19/07/2022 - C.I.L.A. prat. n°407/2023 prot. n°2872 del 23/05/2023.

### CERTIFICA

Che le aree identificate nel Catasto Terreni di questo Comune con le **particelle n.ri 303- 304- 318- 320- 323- 344- 392- 394- 395- 468 e 470 del foglio di mappa n°14**, risultano avere la seguente Destinazione Urbanistica:

#### P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale)

- le **particelle n.ri 303- 304- 318- 320- 323- 344- 392- 468 e 470 del foglio di mappa n° 14** ricadono per intero in zona “**D**” (*sottozona D2*), con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell’azienda e del personale di custodia, le quali rientrano nel **Piano di Lottizzazione Convenzionata**;

- la **particella n° 394** ricade per mq. 1020 circa in zona “**E**” *Verde Agricolo* e la restante area in zona “**D**” con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell’azienda e del personale di custodia (*sottozona D2*), ricadente all’interno del **Piano di Lottizzazione Convenzionata**;

- la **particella n° 395** ricade per intero in zona “**E**” *Verde Agricolo*;

Il **Piano di Lottizzazione** in cui ricadono le suddette particelle, ad oggi risulta decaduto, in quanto secondo quanto previsto dagli art. 4 e 8 della Convenzione del 07/10/2009 sopra riportata tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste, dovevano essere completati e consegnati entro 10 anni dalla sottoscrizione, attualmente invece, risultano parzialmente realizzati e mai consegnati all’Ente; nonostante ciò, ai fini urbanistici, la destinazione delle aree riportate nelle convenzioni, nelle previsioni future rimarrà la stessa.

Secondo quanto stabilito dal **Piano di Lottizzazione** le particelle risultano avere la seguente destinazione:

-part. n°**303**, standard (*Verde Attrezzato*);

-part. n°**304**, manufatti edilizi (*Capannoni- Portineria e Uffici*) con corte circostante;

-part. n°**318**, standard (*Parcheggio*);

#### UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 - c.f. 00322590795  
[www.comune.rombiolo.vv.it](http://www.comune.rombiolo.vv.it) mail: [utc@comune.rombiolo.vv.it](mailto:utc@comune.rombiolo.vv.it) [tecnico.rombiolo@asmepec.it](mailto:tecnico.rombiolo@asmepec.it)





COMUNE DI ROMBIOLO

- part. n°320, per circa mq 560 a standard (*Verde Attrezzato*) e la restante area viabilità (*Strada di Lottizzazione*);
- part. n°323, per circa mq 1250 a standard (*Verde Attrezzato*) e la restante area viabilità (*Strada di Lottizzazione*);
- part.n°344, manufatto edilizio (*Cabina Elettrica*) con corte circostante;
- part. n°392, per circa mq 1240 a viabilità (*Strada di Lottizzazione*), mentre la restante area a standard (*Parcheeggio - Verde Attrezzato*);
- part. n°394, per circa mq 500 a standard (*Parcheeggio*), mentre la restante area è destinata all'edificazione;
- part. n°468, manufatto edilizio (*Cabina Elettrica*) con corte circostante;
- part. n°470, *Parcheeggio Privato ad uso esclusivo*.

Diritti di segreteria di €.62,00 codice bollettino 428855200011784551 del 14/10/2024 sul C.C. n.306886;

Le marche da bollo sono state regolarmente annullate con la dichiarazione sostitutiva (ai sensi dell'art.47 D.P.R. 28 Dicembre 2000 n°445 e D.M. 10 Novembre 2011), come previsto dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011 e degli articoli 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n°445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.75 del D.P.R. citato e dall'art. 483 del Codice Penale in caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti;

*Ai sensi dell'art.12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia, la misura di salvaguardia, prevista dall'art.60 della Legge Urbanistica Regione Calabria n.19 del 16/04/2002, non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico P.S.C. (adottato con delibera di consiglio comunale di Rombiolo n. 16 del 01/08/2016);*

Si certifica, altresì che:

- Gli immobili sopra identificati non sono sottoposti a vincolo di cui alla Legge n°353 del 21/11/2000 e alla Legge n°155 del 08/11/2021 e s.m.i.;
- Gli immobili non rientrano nella mappatura degli usi civici e per gli stessi non sono stati adottati provvedimenti di legittimazione o di affrancazione;
- Relativamente a detti beni a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti o comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al Patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Il presente Certificato ha validità di un anno e parte dalla data di emissione, sempre che in tale lasso di tempo non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dell'Ente, si rilascia per gli usi consentiti dalla Legge.

Rombiolo (VV) li 21/11/2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Geom. Antonio Ferrazzo (\*)

(\*) *Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 - c.f. 00322590795  
www.comune.rombiolo.vv.it mail: [utc@comune.rombiolo.vv.it](mailto:utc@comune.rombiolo.vv.it) [tecnico.rombiolo@asmepec.it](mailto:tecnico.rombiolo@asmepec.it)



## PRESCRIZIONI DEL PRG VIGENTE

### Art. 92 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO D (INDICATIVA)

Rientrano in tale zona le aree e le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi. In tali aree rientrano le zone già assoggettate a piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) già approvati, i quali mantengono gli indici e le modalità esecutive prescritte attraverso i predetti piani.

Per le aree ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo D, vengono prescritti strumenti di esecutività quali: Piani di Insediamento Produttivi (P.I.P.) in applicazione dell'art. 27 L. 865/1971;

Piani di comparto omogeneo (art. 23 L. 1150/1942), estesi ad un'area di superficie di almeno 5.000 m<sup>2</sup>;

Progetti finalizzati (accordi di progetto) (L. 142/1990).

I piani ed i progetti predisposti, debbono essere rappresentati a livello di dettaglio architettonico al fine di garantire ottimali risultati sotto il profilo dell'inserimento nel paesaggio e della qualità degli elementi architettonici e decorativi.

Vengono prescritti i seguenti indici e parametri:

Indice di copertura fondiaria = 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Altezza dei capannoni = 10,00 ml (tranne che per silos e serbatoi, camini ed altre strutture particolari, la cui regolamentazione in altezza è proposta attraverso il progetto).

La superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tale intervento (art. 5 D.M. 2/4/1968 n. 1444).

Nei documenti tecnici di P.R.G. sono individuate le seguenti sottozone, diversamente distinti in funzione di una differente utilizzazione tipologica:

SOTTOZONA D1, con destinazione principale ad attrezzature per attività artigianali di modesta entità, e con utilizzazioni ammesse quali laboratori di ricerca, uffici e mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini, depositi, rimesse, centri commerciali, nonché costruzioni destinate a residenza per i titolari delle aziende e per il personale di custodia;

SOTTOZONA D2, con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell'azienda e del personale di custodia.

Per gli indici ed i parametri riferiti alle tipologie, viene fatto riferimento alle prescrizioni contenute al CAP. X della presente normativa sugli USI URBANI.

### Art. 93 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO E (PRESCRITTA)

Sono comprese nella zona territoriale omogenea di tipo E, le parti del territorio destinate ad usi agricoli ed alla realizzazione degli impianti annessi, nonché alle residenze agricole. In mancanza di una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio e delle sue potenzialità produttive per come previsto dal comma 4 - art.50 della Legge Urbanistica Regionale n°19/2002, l'edificazione sull'intera zona territoriale omogenea di tipo E deve tendere prioritariamente al recupero delle strutture edilizie esistenti. Il permesso di costruire nuove costruzioni rurali è soggetto alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica edilizia.

#### Le aree agricole sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- 1 sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta tutte le aree ricadenti in situazioni di stabilità incerta ed instabilità;
- 2 le aree vincolate ai sensi della L.1497/1939, ai fini di edificabilità sono assoggettate all'ottenimento del N.O. ai fini paesistici;
- 3 sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento fisico e statico, con possibilità di aumento della volumetria esistente pari al 20% per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico e per miglioramento alloggiativo. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione così come indicato agli articoli 41, 42, 43, 44 e 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- 4 nel computo delle superfici ammissibili sulla base dell'applicazione degli indici edilizi, vanno sempre sottratte le superfici esistenti;
- 5 per le costruzioni in zone agricole e per gli insediamenti non allacciabili agli impianti fognari comunali, dovranno essere assicurati i sistemi di smaltimento e di trattamento secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti in materia;





COMUNE DI ROMBIOLO

6 I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.

L'edificazione in zona territoriale omogenea di tipo "E", è soggetta alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica ed edilizia.

**A – Strutture a scopo residenziale:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,013 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- Altezza = max 7,50 m per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, 4,50 m per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;
- Numero dei piani = n.2 per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, n.1 per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;
- Distanza dai confini = 7, 50 ml. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti;
- Distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dettate dal regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada;
- Distanza tra i fabbricati: 10,00 ml;
- Superficie di parcheggio = min 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> di volume residenziale.

**B –Fabbricati per attività di produttività agricola** (ricoveri per animali, conservazione, lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, altri annessi rustici di servizio all'azienda agricola); Sono applicabili i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- Altezza = max 7,50 mt. per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, 4,50 mt. per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;
- Numero dei piani = n°2 per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, n.1 per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;
- Distanza dai confini = 7, 50 ml. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti;
- Distanza dal ciglio stradale = secondo le disposizioni dettate dal regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada;
- Distanza tra i fabbricati = 10,00 ml.

**C –Realizzazione di serre fisse.** I manufatti relativi ad impianti serricoli fissi sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

- Rapporto di copertura: 66 %
- Distanza minima dai confini: 5,00 ml.
- H= 6,00 ml.

Tutte le costruzioni ricadenti in aree agricole che non siano allacciate agli impianti di fognatura comunale, dovranno essere dotati di idonei sistemi di smaltimento secondo le leggi e le norme vigenti in materia. Sia per la residenza che per gli insediamenti di tipo produttivo, la distanza dai cigli stradali è regolamentata da quanto prescritto dal Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

*Omissis.....*

