

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 04/2023 R.G.Es. condotta da

Penelope SPV s.r.l.

contro

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento.....	1
03. Dati catastali attuali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	6
06. Suddivisione in lotti.....	7

Allegati:

- il verbale di sopralluogo;
- i fascicoli relativi ai lotti 001 e 002.

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sui beni pignorati siti in Rizziconi e Polistena nei giorni 8 e 15 luglio 2023.

02. Pignoramento, notificato in data 20/01/2023

trascritto: il 23 febbraio 2023 ai numeri 3338 R.G./2656 R.P.

a favore: Penelope SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

758, 761, 762;

Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, part. 52, 71, 142, 143, 144, 145.

Note:

- Con ordinanza del 13 giugno 2023, emessa a seguito del deposito di note ex art. 127 ter cpc, il G.E. ha invitato il c.t.u. a redigere la perizia escludendo, al momento, i beni siti in Feroletto della Chiesa.
- In relazione ai rimanenti cespiti pignorati, nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo, è stato rilevato che:
 - le particelle 76 e 746 del foglio 18 del Comune di Polistena sono state occupate, rispettivamente, dall'ATERP, per la realizzazione di alloggi popolari, e dall'Ente Comune per la realizzazione di parcheggi (vedi anche certificato di destinazione urbanistica allegato);
 - l'area identificata nel Catasto Terreni di Polistena al foglio 16 con la particella 340, di 66,00 mq, è essenzialmente occupata da una strada di accesso a lotti edificati;
 - l'area identificata nel Catasto Terreni di Polistena al foglio 16 con le particelle 651, di 41,00 mq, 652, di 31,00 mq, e 653, di 3,00 mq, è costituita da relitti di suolo posti tra lotti edificati.

Per le ragioni sopra esposte, le particelle 76 e 746 del foglio 18 del Comune di Polistena e le particelle 34, 651, 652 e 653 del foglio 18 del Comune di Polistena non saranno oggetto di stima della presente relazione.

03. Dati catastali attuali

~ Catasto Terreni di Polistena, beni intestati [REDACTED],
per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 16 particella 30, uliveto, classe 3, are 87.60, R.D. € 36,19, R.A. € 45,24.

particella 31 AA, uliveto, classe 3, ettari 1.20.69, R.D. € 49,86, R.A. € 62,33.

particella 31 AB, agrumeto, classe 3, are 20.11, R.D. € 41,02, R.A. € 20,25.

particella 69 AA, uliveto, classe 3, are 19.40, R.D. € 8,02, R.A. € 10,02.

particella 69 AB, agrumeto, classe 2, are 05.70, R.D. € 18,99, R.A. € 7,07.

particella 83 AA, uliveto, classe 3, are 18.00, R.D. € 7,44, R.A. € 9,30.

particella 83 AB, seminativo irr. arb., classe 4, are 04.90, R.D. € 0,23, R.A. € 0,10.

particella 669, uliveto, classe 1, are 02.30, R.D. € 2,32, R.A. € 1,48.

~ Catasto Fabbricati di Polistena, beni intestati a [REDACTED],
per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 16 **particella 669**, categoria: F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione).

Nota: l'unità immobiliare in oggetto è stata costituita con pratica n. 121440, in atti dal 13/09/2017, associata al tipo mappale n. 121435 del 13/09/2017. Nel Catasto Terreni l'area in oggetto, identificata dal 13/09/2017 come ente urbano, è stata successivamente qualificata come uliveto a partire dal 18/09/2017, con tabella di variazione n. 124660.

~ Catasto Terreni di Rizziconi, beni intestati a [REDACTED],
per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 40 **particella 52**, uliveto, classe 2, are 54.50, R.D. € 32,37, R.A. € 22,52.

particella 71 AA, seminativo irr., classe 1, are 01.37, R.D. € 0,99, R.A. € 0,53.

particella 71 AB, uliveto, classe 3, are 09.98, R.D. € 3,61, R.A. € 3,61.

particella 142, frutt. irr., classe U, are 90.00, R.D. € 343,96, R.A. € 95,29.

particella 143 AA, uliveto, classe 2, are 01.73, R.D. € 1,03, R.A. € 0,71.

particella 143 AB, frutt. irr., classe U, ettari 1.05.27, R.D. € 402,32, R.A. € 111,45.

particella 144 AA, uliveto, classe 2, are 03.08, R.D. € 1,83, R.A. € 1,27.

particella 144 AB, frutt. irr., classe U, ettari 2.10.92, R.D. € 806,09, R.A. € 223,31.

particella 145 AA, uliveto, classe 2, are 03.06, R.D. € 1,82, R.A. € 1,26.

particella 145 AB, frutt. irr., classe U, ettari 4.47.66, R.D. € 1.710,86, R.A. € 473,95.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ Beni identificati nel Catasto Terreni di Polistena al foglio 16 con le particelle 30, 31, 69, 83 e nel Catasto dei Fabbricati di Polistena al foglio 16 con la particella 669.

1) Intestati: in data antecedente al ventennio, al signor [REDACTED]
[REDACTED] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

2) Intestati: dal 24/10/1986, al signor [REDACTED]
[REDACTED] pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: successione [REDACTED]
[REDACTED] en. n. 64, vol. 268, trascritta il 17/09/1987 ai numeri 12674 RG/10806 RP.
e successiva den. n. 93, vol. 428, trascritta il 25/06/2007 ai numeri 14965 RG/8531 RP.
Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Maria Tripodi il dì
08/11/2017, rep. n. 34336, trascritto il 17/11/2017 ai numeri 18017 R.G./14746 R.P.

de cuius: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] diritti pari a un mezzo
ciascuno della piena proprietà.

Titolo: atto di donazione rogato dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Palmi, rep. n. 1804
del 19/01/1988, trascritto il 13/02/1988 ai numeri 2148 R.G./1783 R.P.

donante: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

den. n. 81, vol. 462, trascritta il 12/10/2007 ai numeri 22127 RG/13655 RP., den. n. 851, vol. 9990, trascritta il 21/12/2017 ai numeri 19955 RG/16257 RP., den. n. 104, vol. 9990 trascritta il 10/08/2022 ai numeri 13837 RG/11251 RP.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Vittorio Pasquale il 13/04/2006, rep. n. 17546, trascritto il 19/04/2006 ai numeri 8425 R.G./5962 R.P.

de cuius: [redacted] pari a un mezzo della piena proprietà.

erede: [redacted] itti pari a un mezzo della piena proprietà.

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, part. 52, 142, 143, 144, 145.**

- 1) Intestati: in data anteriore al ventennio, alla signora [redacted],
per diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: successione [redacted]
[redacted] r diritti
pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: successione [redacted],
den. n. 81, vol. 462, trascritta il 12/10/2007 ai numeri 22127 RG/13655 RP., den. n. 851, vol. 9990, trascritta il 21/12/2017 ai numeri 19955 RG/16257 RP., den. n. 104, vol. 9990 trascritta il 10/08/2022 ai numeri 13837 RG/11251 RP.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Vittorio Pasquale il 13/04/2006, rep. n. 17546, trascritto il 19/04/2006 ai numeri 8425 R.G./5962 R.P.

de cuius: [redacted]
erede: [redacted]

~ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, part. 71.**

- 1) Intestato: in data anteriore al ventennio, alla signora [redacted]
per diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: atto di permuta rogato dal dott. Vittorio Pasquale, rep. n. 7701 del 26/10/1995, trascritto il 07/11/1995 ai numeri 16059 R.G./13503 R.P.

2) Intestato: dal dì 11/01/2004, al [REDACTED] ritti
pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: successi [REDACTED]
den. n. 81, vol. 462, trascritta il 12/10/2007 ai numeri 22127 RG/13655 RP., den. n. 851, vol. 9990, trascritta il 21/12/2017 ai numeri 19955 RG/16257 RP., den. n. 104, vol. 9990 trascritta il 10/08/2022 ai numeri 13837 RG/11251 RP.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Vittorio Pasquale il 13/04/2006, rep. n. 17546, trascritto il 19/04/2006 ai numeri 8425 R.G./5962 R.P.

de cuius: [REDACTED]

erede: [REDACTED]

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

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

1) **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 13/07/2015 ai numeri 11343 R.G./993 R.P. per € 429.000,00.

derivante da: concessione a garanzia di finanziamento per atto notaio Maria Tripodi, rep. n. 32910 del 10/07/2015.

a favore: Unicredit S.p.A., con sede in Roma, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg.: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, part. 142, 143, 144. Altro bene.

06. **Suddivisione in lotti**

Considerate la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita in due lotti.

LOTTO 001

Comune di Polistena, località “Mulinello” – diritti pari alla piena proprietà dell’intero su un fondo rustico di ettari 2.78.70, coltivato in parte ad olivo ed in parte ad agrumi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 16 con le particelle 30, 31 69 e 83 e nel Catasto Fabbricati al foglio 16 con la particella 669.

Prezzo base d’asta _____ **€ 85.000,00.**

LOTTO 002

Comune di Rizziconi, contrada “Cavallaro” – fondo rustico di ettari 9.27.57, destinato alla coltivazione di actinidia, identificato nel Catasto Terreni al foglio 40 con le particelle 52, 71, 142, 143, 144 e 145.

Prezzo base d’asta _____ **€ 430.750,00.**

L’ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 04/2023.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Polistena, località “Mulinello” – fondo rustico di ettari 2.78.70, coltivato in parte ad olivo ed in parte ad agrumi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 16 con le particelle 30, 31 69 e 83 e nel Catasto Fabbricati al foglio 16 con la particella 669.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale	2
06. Confini.....	2
07. Conformità catastale.....	2
08. Destinazione urbanistica.....	2
09. Valutazione.....	2

Allegati:

- n. 6 fotografie;
- la documentazione catastale (visure, estratto di mappa);
- il certificato di destinazione urbanistica.

01. **Descrizione:** fondo rustico di ettari 2.78.70, ubicato a circa 2,00 chilometri di distanza dal centro abitato di Polistena, dal quale è raggiungibile percorrendo strade comunali in mediocri condizioni di manutenzione. Il lotto è costituito dalle particelle: 30 (uliveto di are 87.60), 31AA (uliveto di ettari 1.20.69), 31AB (agrumeto di are 20.11), 69AA (uliveto di are 19.40), 69AB (agrumeto di are 05.70), 83AA (uliveto di are 18.00), 83AB (seminativo irriguo arborato di are 04.90) e 669 (uliveto di are 02.30). Il terreno, coltivato in parte ad olivo ed in parte ad agrumi, presenta una buona fertilità agronomica e giacitura pressoché pianeggiante.

Durante lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato constatato che la particella 669, identificata nel Catasto Fabbricati come unità F/6, fabbricato in attesa di dichiarazione, allo stato è occupata da un uliveto così come indicato nella visura del Catasto Terreni.

L’agrumeto, dotato di impianto di irrigazione a spruzzo, ha un sesto d’impianto di circa metri 3,50 per

metri 3,50 ed occupa una superficie catastale di are 25.81; la coltura si presenta in mediocri condizioni di vegetazione. L'oliveto, in discrete condizioni vegetative, ha un sesto d'impianto di circa metri 8,50 per metri 8,50 ed occupa una superficie catastale di ettari 2.47.99. La parte di fondo non occupata da coltivazioni arboree, qualificata come seminativo irriguo arborato, ha una superficie di are 4.90.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** occupato da terzo in virtù di contratto di affitto registrato in data antecedente al pignoramento, avente durata di anni 12 (dodici) con decorrenza dal 02/05/2017. Il contratto di affitto non indica la particella 669, di are 02.30, occupata sempre dallo stesso soggetto ma senza titolo.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Pignoramento trascritto in data 23 febbraio 2023 ai numeri 3338 R.G./2656 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Polistena, foglio 16, particelle 30, 31, 69, 83; Catasto Fabbricati di Polistena, foglio 16, particella 669.
06. **Confini:** le particelle 30, 31, 83 e 669 confinano con torrente Ieropotamo, con strada comunale e con le particelle 507, 404 e 400; la particella 69 confina con strada comunale e con le particelle 72 e 98 (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** l'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati con la particella 669, categoria: F/6 - fabbricato in attesa di dichiarazione, costituita con pratica n. 121440, associata al tipo mappale n. 121435 del 13/09/2017, allo stato è occupata da un oliveto. Nel Catasto Terreni l'area, identificata dal 13/09/2017 come ente urbano, è stata successivamente qualificata come uliveto, con tabella di variazione n. 124660 del 18/09/2017.
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Polistena i beni di cui al presente lotto ricadono in ambito agricolo-forestale (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
09. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile

valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **fondo rustico** di ettari 2.78.70

oliveto 2.47.99 ha x 32.000,00 € = 79.356,80 €

agrumeto 0.25.81 ha x 38.000,00 € = 9.807,80 €

seminativo 0.04.90 ha x 8.150,00 € = 399,35 €

Valore complessivo: € 89.563,95.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 89.563,95 x 0,95 = € 85.085,75.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 85.000,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Polistena, foglio 16, particelle 31 e 69 – agrumeto.

 ASTALEGALE.NET



Foto 2: Catasto Terreni di Polistena, foglio 16, particelle 31 e 69 – agrumeto.



Foto 3: Catasto Terreni di Polistena, foglio 16, particelle 31 e 69 – agrumeto.

 ASTALEGALE.NET



Foto 4: Catasto Terreni di Polistena, foglio 16, particelle 30, 31, 69, 83 e 669 – oliveto.



Foto 5: Catasto Terreni di Polistena, foglio 16, particelle 30, 31, 69, 83 e 669 – oliveto.

 ASTALEGALE.NET



Foto 6: Catasto Terreni di Polistena, foglio 16, particelle 30, 31, 69, 83 e 669 – oliveto.





Diritti di Segreteria
€ 50,00
Bolletta n. 409
Del 13.07.2023



COMUNE DI POLISTENA

Città Metropolitana Di Reggio Calabria

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Sportello Unico per l'Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

n. 41 del 13/07/2023

IL RESPONSABILE DELLA RIPARTIZIONE

Vista la richiesta dal Dott. Agr. ZINNATO Antonio (C.F. ZNNNTN57C01G288D) nato a Palmi (RC) il 01/03/1957 ed ivi residente in Via Rodi 2, in qualità di CTU, pervenuta in data 11/07/2023 ed acquisita con il n. 0012342 di prot.;

Visto il Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 11.04.2022;

Vista la Legge Regionale n. 19 del 06.04.2002;

Visto l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380;

CERTIFICA

- che le sottoelencate particelle, per come individuate nell'allegato estratto di mappa, nel Piano Strutturale Comunale ricadono:

Tipo	Foglio	Mappale	Ambito
Terreni	18	76	ATO2b Consolidamento e qualificazione. La città urbana edificata nella seconda metà del '900 - la stessa è stata occupata dell'ATERP per la realizzazione di alloggi popolari -
Terreni	18	746	ATO5a Consolidamento, riqualificazione e/o ricomposizione urbanistica della periferia destrutturata urbana - la stessa è stata occupata per la realizzazione di standard urbanistici (parcheggi)
Terreni	16	30 - 31 - 69 83 - 669	TAF1 TAF -Territorio Agricolo - Forestale - c.3 art. 50 LR 19/02
Terreni	16	340	ATO7a Parcofluviale Urbano Jerapotamo - Greccà
Terreni	16	651-652-653	ATO5a Consolidamento, riqualificazione e/o ricomposizione urbanistica della periferia destrutturata urbana

Per detti Ambiti Territoriali Omogenei il R.E.U. del P.S.C. prevede quanto appresso:

ART. 153 - ATO5A. CONSOLIDAMENTO, RIQUALIFICAZIONE E/O RICOMPOSIZIONE URBANISTICA DELLA PERIFERIA DESTRUTTURATA URBANA

1. Il PSC mira a realizzare la Riqualificazione delle Porte della città (Via Luigi Longo nella città alta e Via Catena nella città bassa) e della periferia urbana (Tav. DS11).
2. Sono ammessi:
 - a. Modalità d'uso - Misto: Insediativa, produttiva (insediamenti produttivo-artigianali massimo 500 mq - insediamenti commerciale max 1000 mq) culturale e infrastrutturale.
 - b. Destinazioni d'uso degli immobili:
 - i. Residenziale
 - ii. Direzionale
 - iii. Commerciale, con esclusione del commercio in medio-grandi strutture (maggiori di 1000 mq). Sono fatti salvi gli insediamenti commerciali in essere riportati sulla tav. QMI5b o comunque esistenti o assentiti alla data di adozione del PSC.
 - iv. Turistico-ricettivo
 - v. Produttivo, limitatamente al piccolo artigianato con locali di laboratorio e vendita massimo di 500 mq. Sono fatti salvi gli insediamenti produttivi in essere riportati sulla tav. QMI5b o comunque esistenti o assentiti alla data di adozione del PSC.
 - c. Tipologia d'intervento: sono consentiti i seguenti interventi disciplinati dall'art. 3 DPR 380/01:
 - i. i. manutenzione ordinaria
 - ii. manutenzione straordinaria
 - iii. restauro e risanamento conservativo
 - iv. ristrutturazione edilizia
 - v. ristrutturazione urbanistica
 - vi. demolizione senza ricostruzione
 - vii. interventi di nuova costruzione.
3. In caso di variazione di destinazione d'uso degli immobili destinati ad attività produttive già esistenti o assentiti alla data di adozione del PSC di dimensioni maggiori di quelli assentite nell'ambito, di cui al comma 2 lett. b, punto v del presente articolo, sono consentite esclusivamente le seguenti tipologie:
 - a. Residenziale
 - b. Commerciale
 - c. Turistico-ricettivo
 - d. Direzionale.
4. La modifica della destinazione d'uso con inserimento di attività di cui al comma precedente (ad esclusione della lettera a), comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
5. È consentito una tantum un incremento volumetrico, realizzabile mediante addizioni funzionali, finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento è consentito a condizione che:
 - a. la volumetria aggiuntiva, così come eventuali verande, non superi il 25% della volumetria esistente;
 - b. l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie lorda (SL) per unità immobiliare;
 - c. la volumetria aggiuntiva, così come le eventuali verande, e sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
 - d. Il progetto di ampliamento sia corredato da relazione tecnica degli elementi strutturali e sia dimostrato il soddisfacimento dei requisiti di resistenza sismica dell'edificio nel suo complesso.
 - e. l'altezza dell'edificio non superi l'altezza degli edifici circostanti e comunque l'altezza di mt. 10,50.
6. Nell'ambito sono, altresì, consentite:
 - a. La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
 - b. La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie;
 - c. Le sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.



7. L'aumento volumetrico di cui ai precedenti commi 5 e 6 sono ammissibili solo se proposti e realizzati nell'ambito di un progetto unitario di intervento sull'intero edificio.
8. Le eventuali demolizioni senza ricostruzione (necessarie per motivi di sicurezza, igiene o urbanistici) dovranno essere utilizzate per migliorare la viabilità, gli standard urbanistici, spazi verdi, spazi pubblici e parcheggio anche privato. A tal fine nelle more dell'eventuale ricostruzione l'utilizzo dell'area oggetto di demolizione è opportuno che venga destinato gratuitamente a uso pubblico previo accordo con l'amministrazione comunale.
9. Sono ammessi i seguenti strumenti attuativi:
- Interventi edilizi diretti
 - Piani Attuativi Unitari e nello specifico Piani particolareggiati, piani di lottizzazione e piani di recupero del patrimonio edilizio (LR 19/02 art. 24, c. q lett. a, b ed e).
 - Programmi Integrati d'Intervento di iniziativa pubblica e di iniziativa privata – PINT (LR 19/02 – art. 33).
 - Programma di Recupero Urbano (LR 19/02 art. 34).
 - Programmi di Riquilificazione Urbana di iniziativa pubblica – RIURB (LR 19/02 – art. 35)
 - Progetti di nuovi paesaggi urbani
 - Programmi di bonifica edilizia-urbanistica ai sensi dell'art. 37 bis della LR 19/02
 - Eventuali altre forme di strumenti di pianificazione negoziata.
10. Per gli interventi di completamento dei lotti interclusi di massimo 1000 mq si rispettano i seguenti indici:
- Indice di Edificabilità Fondiaria: IF max=2,5 mc/mq
 - Modalità di attuazione: Intervento diretto con atto d'obbligo.
 - H max: 10,50 m.
 - Distanze minime: dai confini 5 m; dagli edifici con pareti finestrate 10 m o in aderenza se in assenza di pareti finestrate; dalla strada 5 m. Per quanto non previsto si rimanda al precedente art. 93.
 - Ip minimo: 25% della superficie fondiaria di cui 50% destinato a verde ornamentale;
 - Indice di piantumazione: 1 albero/100 mq superficie scoperta.
 - Standard: minimo il 15% della SF da destinare a parcheggio pubblico da realizzare a cura e spese dei proprietari; lo spazio può essere incluso nei 5 m di distanza dalla strada. Ai fini dell'applicazione dello standard sarà sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo di cessione gratuita al Comune.
11. Per gli interventi di completamento dei lotti interclusi maggiore di 1000 mq o dei lotti inedificati e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica si rispettano i seguenti indici:
- Indice di Edificabilità Territoriale: IT max=1 mc/mq
 - Modalità di attuazione: PAU o Permesso di Costruire Convenzionato
 - H max: 10,50 m.
 - Distanze minime: dai confini 5 m; dagli edifici con pareti finestrate 10 m o in aderenza se in assenza di pareti finestrate; dalla strada 6m. Per quanto non previsto si rimanda al precedente art. 93
 - Ip minimo: 35% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale
 - Indice di piantumazione: 1 albero/100 mq superficie scoperta.
 - Standard: Cessione gratuita al Comune di porzione unitaria di area pari almeno al 25% della superficie del lotto confinante con strade e/o aree pubbliche esistenti o da concordare sulla base delle esigenze dell'Ambito, anche nell'ottica della perequazione, e da destinare all'adeguamento della dotazione degli standard. Nell'area oggetto di cessione è inclusa l'urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali di minimo 14 mq/ab insediato (4 per parcheggi e 10 per aree verdi/sport) da realizzare a carico dei privati. Per le opere di urbanizzazione secondaria, se già esistenti, è possibile prevedere la monetizzazione delle stesse.
12. Per ogni cessione maggiore di terreno al Comune fino ad un massimo 20% in più del lotto, l'IT aumenta massimo fino a 2,0 mc/mq (0,5mc/mq per ogni 10% sup. concessa al Comune in più rispetto a quanto previsto al precedente comma).
13. Per gli interventi di completamento dei lotti inedificati con strutture e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico per la crescita culturale e sociale della comunità (strutture sportive, scuole, cinema, laboratori artistici, musicali, strutture sociali ...) si rispettano i seguenti indici:
- Indice di Edificabilità Fondiaria: IF max=0,6 mq/mq
 - Parcheggi compresi di spazi di manovra: 1 mq/ 1 mq SC
 - Ip minimo: 35% della sup. fondiaria di cui 50% destinato a verde ornamentale.
 - Indice di piantumazione: 1 albero/100 mq superficie scoperta.
 - Standard: Cessione gratuita al Comune di porzione unitaria di area pari almeno al 20% della superficie del lotto confinante con strade e/o aree pubbliche esistenti o da concordare sulla base delle



strutture commerciali piccole, medie e grandi). Sono fatti salvi gli insediamenti commerciali in essere esistenti o assentiti alla data di adozione del PSC.

iii. Produttivo, limitatamente al piccolo artigianato con locali di laboratorio e vendita massimo di 500 mq. Sono fatti salvi gli insediamenti produttivi in essere esistenti o assentiti alla data di adozione del PSC.

c. Tipologia d'intervento: sono consentiti i seguenti interventi disciplinati dall'art. 3 DPR 380/01:

i. manutenzione ordinaria

ii. manutenzione straordinaria

iii. restauro e risanamento conservativo

iv. ristrutturazione edilizia

v. demolizione senza ricostruzione

vi. interventi di nuova costruzione limitatamente alle attrezzature per la fruizione dell'ambito anche di tipo sportiva, per servizi igienici, chioschi e attrezzature pubbliche.

6. Tutti gli interventi devono essere orientati esclusivamente all'uso pubblico o di interesse pubblico del Parco e funzionali alla sua valorizzazione rispetto agli obiettivi indicati.

Sono ammessi i seguenti strumenti attuativi:

a. Piani attuativi

b. Permesso di costruire convenzionato.

c. Eventuali forme di strumenti di pianificazione negoziata - Piani-Progetti-Programmi di valorizzazione di iniziativa pubblica e/o privata.

d. Programmi di bonifica edilizia-urbanistica ai sensi dell'art. 37 bis della LR 19/02.

7. Gli strumenti attuativi devono essere approvati previo parere espresso dalla Commissione Edilizia e della Qualità.

8. In assenza di Piani attuativi è ammesso l'intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

a. Indice massimo di utilizzazione fondiaria: 0,02 mq/mq

b. H max: 4,50 mt.

c. parcheggi: 2,5 mq/100 mq di ST, più 5 mq/100 mc di eventuale costruzione.

9. Nell'ambito non sono ammessi aumenti di volumetria e non sono ammessi interventi che riducono la permeabilità del suolo. Tutti gli interventi devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica e orientanti a migliorare il contesto paesaggistico e naturalistico eliminando tutte le superfetazioni e i materiali non coerenti con gli obiettivi dell'ambito. I manufatti preesistenti con indice di utilizzazione superiore a quello fissato nel presente REU, in caso di interventi possono conservarlo.

10. La delocalizzazione delle attività produttive e commerciali con superficie maggiore di quella consentita per il territorio di tutela del verde, o non compatibili con il detto ambito, verso gli ambiti di trasformazione straordinaria e strategica sono incentivate con un maggiore rapporto di copertura del 15% rispetto a quello previsto per i detti ambiti. Gli impianti oggetto di delocalizzazione dovranno essere oggetto di bonifica, riqualificazione e utilizzazione compatibile con l'ambito di riferimento.

11. Il Comune incentiva, con l'esenzione della TASI e della TARI per i primi 5 anni, per i nuovi interventi, da parte dei privati, finalizzati alla creazione di strutture per la fruizione permanente dei Parchi verdi urbani dell'Ambito.

Art. 163 - TAFI - Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva

1. Nelle aree di primaria importanza per la funzione agricola sono ammessi:

a) Modalità d'uso: agricolo-forestale

b) Destinazione d'uso degli immobili: agricola, ovvero le costruzioni, gli impianti, le attrezzature destinate ad attività produttive classificabili come agricole e rurali comprese le residenze connesse all'attività agricola e quanto specificato al precedente art. 142, comma 3; è altresì consentita:

i. la destinazione d'uso residenziale a carattere rurale esclusivamente per abitazione rurale del proprietario del fondo, anche se non imprenditore agricolo, per esigenze abitative del proprietario o del proprio nucleo familiare anche ai fini del turismo rurale;

ii. le attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;

iii. attività vivaistiche e relativi eventuali spazi commerciali;

iv. impianti di produzione di energie da biomasse nel rispetto di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 60 delle Norme del PTCP;

v. impianti di fitodepurazione;

vi. destinazione d'uso turistico-ricettiva" limitatamente alle aree in continuità (incluse le strade) alle stazioni di servizio esistenti o da realizzare lungo le "Reti Primarie" di cui alla tav. DSII o comunque ad una distanza da esse compresa massimo nei 500 mt.



Sono fatti salvi gli insediamenti produttivi, commerciali di interesse pubblico, riportati sulla Tav. QMI 5a, in essere o comunque esistenti o avviati alla data di adozione del PSC.

- c) Tipologia d'intervento:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - nuove costruzioni
 - demolizione
 - demolizione e ricostruzione
 - d) strumenti attuativi: interventi diretti, Piani e Progetti unitari, territoriali e di Paesaggio, Progetti di parchi (agricoli, delle aste idriche, di fruizione, ed altri) e strumenti di pianificazione/progettazione negoziata quali Piani e progetti per la manutenzione del territorio e delle delocalizzazioni e mitigazione dei detrattori, e altri progetti e piani negoziati previsti dalla normativa vigente. In caso di interventi non collegati all'attività agricola ma pertinente il turismo e la fruizione rurale o altre forme di fruizione coerente con l'ambito è necessario in via preliminare uno studio di fattibilità ai fini della sostenibilità economica e ambientale, e anche del corretto inserimento nel paesaggio, preventivamente valutato dal Consiglio Comunale. La suddetta iniziativa è soggetta a Piano attuativo.
2. Negli interventi di manutenzione straordinaria, ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, il progetto deve essere orientato verso la realizzazione di una architettura tipica delle aree rurali con tecniche di edilizia sostenibile e innovativa, e uso di materiali naturali in muratura di pietrame, laterizi o in legno; le nuove costruzioni potranno essere anche di struttura prefabbricata, purché le facciate esterne siano adeguatamente finite con intonaco, in laterizio, pietrame locale, legno o con pannellatura prefabbricata adeguatamente tinteggiata; in quest'ultimo caso dovrà essere prevista una schermatura con l'impianto di quinte vegetazionali, utilizzando specie autoctone o naturalizzate. La copertura deve essere a tetto spiovente e manto di copertura con materiale naturale. Gli infissi e le serrande dovranno essere in legno o in metallo verniciato di colore marrone, verde o nero.
 3. Le nuove costruzioni da destinare a residenza devono essere ubicate lungo gli assi viari esistenti.
 4. (cancellato)
 5. Nei lavori di manutenzione straordinaria è obbligatoria la demolizione delle superfetazioni e dei corpi di fabbrica non facenti parte dell'originario organismo edilizio, e la loro ricomposizione formale nel rispetto della tipologia originaria; è consentita la demolizione e ricostruzione delle parti incongruenti e degradate, fermo restando l'obbligo di rispettare nella fase di ricostruzione i caratteri morfotipologici presenti nel contesto.
 6. Nelle aree di pertinenza degli edifici e nei fondi, dovranno essere mantenute le sistemazioni idraulico agrarie, la vegetazione arborea ed arbustiva e la viabilità minore, nonché tutelati i manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e le alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
 7. Le vie di accesso agli edifici esistenti o di nuova costruzione, sia produttivi che residenziali, e il perimetro lungo le strade principali in prossimità all'accesso degli edifici (per la lunghezza della proprietà fino ad un massimo di 20 m.), devono essere segnate con un sistema di alberature piantate a passo costante utilizzando specie autoctone o naturalizzate.
 8. I volumi tecnici devono essere realizzati in modo interrato o semi-interrato; gli accorpamenti all'edificio principale devono essere realizzati con materiale e finiture tipiche del contesto.
 9. L'utilizzo per ragioni di interesse pubblico non coerente con la destinazione agricola è limitata unicamente ad esigenze di pubblica sicurezza, protezione civile e realizzazione di infrastrutture di interesse comunale, metropolitano, regionale o nazionale. Eventuali iniziative inerenti progetti di interesse pubblico di particolare rilievo devono essere, in via preliminare, valutate dal Consiglio Comunale sulla base di uno studio di fattibilità ai fini della sostenibilità economica e ambientale e del corretto inserimento nel paesaggio e successivamente sottoposti a Piano attuativo. Sono sottoposti a Piano attuativo anche gli interventi di interesse pubblico avviati alla data di adozione di PSC.
 10. Gli interventi di sistemazione di eventuali versanti e inerenti alla realizzazione della viabilità interna necessaria alla conduzione del fondo devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica e materiali naturali.
 11. Per gli interventi edilizi si usano i seguenti parametri:
 - a) residenze per proprietario non imprenditore agricolo
 - Lotto minimo di intervento: 15.000 mq.;



- Superficie utile: 0,010 mq/mq.;
 - H max = 6,50 m (2 piani);
 - Distanze minime: dai confini 5,00 m, da fabbricati e pareti finestrate 10 m.
- b) residenze per proprietario imprenditore agricolo che dimostra la sussistenza dell'UAM
- Lotto minimo di intervento: 10.000 mq
 - Superficie utile: 0,013 mq/mq del lotto d'intervento
 - H max = 6,50 m (2 piani)
 - Distanze minime: dai confini 5,00 m, da fabbricati e pareti finestrate 10 m.
- c) strutture per attività di produzione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli e attività connesse con la fruizione
- Lotto minimo di intervento: 10.000 mq.;
 - Superficie utile: max 0,08 mq/mq dalla SAU (Superficie Aziendale Utile) – La superficie coperta va calcolata e giustificata sulla base della redazione di un Piano di sviluppo aziendale; è possibile l'asservimento dei lotti non contigui ma funzionalmente connessi all'attività produttiva anche se ricadenti in altri Comuni;
 - H max = 4,50 m salvo particolari e documentate esigenze tecniche;
 - Distanze minime: dai confini 5,00 m. da fabbricati e pareti finestrate 10 m.
- d) strutture turistico-ricettive di cui al comma 1 lettera b
- superficie utile: max 0,08 mq/mq della sup. territoriale
 - H max = 6,50 m (2 piani);
 - distanze minime: dai confini 5,00 m., da fabbricati e pareti finestrate 10 m.
12. Per le nuove edificazioni nel territorio agricolo, ai sensi dell'art. 56 LR 19/02, si applica il vincolo di inedificabilità relativo alla sola superficie asservita, da trascriversi presso la Conservatoria dei RR.II.
13. Per tutte le costruzioni assentite è obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un impegno unilaterale d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso assentita.
14. I parametri e gli indici relativi al precedente comma 11 punto c. non si applicano per la realizzazione di serre provvisorie in quanto non configurabili come fabbricati di servizio o attrezzature, bensì come coltura praticata.
15. Nel caso in cui la produzione in serre viene dismessa il proprietario è obbligato entro 6 mesi a smontare le strutture delle serre e ripristinare il decoro dell'area e del contesto agricolo. Il mancato rispetto di quanto previsto potrà essere oggetto di sanzione da parte dell'Amministrazione comunale.
16. Per gli edifici da destinare agli annessi all'agricoltura si applicano le seguenti regole:
- a) devono avere configurazione autonoma e sorgere isolati rispetto agli edifici residenziali;
 - b) ai fini della loro realizzazione deve essere presentata adeguata proposta progettuale che evidenzia, oltre alle caratteristiche dell'edificio, la sua destinazione d'uso specifica in relazione al tipo di azienda agricola e alle attività che si svolgono, in modo tale da escludere la possibilità di un utilizzo residenziale;
 - c) il proprietario deve essere un imprenditore agricolo regolarmente riconosciuto;
 - d) è possibile richiedere il cambio di destinazione d'uso per i singoli manufatti solamente dimostrando la rispondenza dei parametri urbanistici dell'intera superficie fondiaria
17. Per quanto non dettagliato nelle presenti norme si rimanda agli articoli 51 e 52 della LR 19/02, alle Norme del QTRP, alle norme del PTCP e alla normativa vigente.
18. I territori qualificati con degrado ambientale (TAV DCS-DAT) devono essere oggetto di interventi di riqualificazione ambientale entro 2 anni dall'adozione del presente REU. Fino alla loro riqualificazione è vietato qualsiasi uso ai fini produttivi, edilizio e ricreativi dei suddetti territori.
19. Sono ammessi interventi per incentivare le seguenti funzionalità:
- a) per ospitare attività di agricoltura biologica. È consentito ampliamento o nuova edificazione nella misura di mq. 50 di SL oltre pensiline di superficie pari al 50%. Nel quadro dell'atto unilaterale d'obbligo con cui il proponente si impegna al mantenimento della destinazione per anni 20, sono definiti gli interventi di manutenzione e restauro ambientali che il proponente stesso si obbliga ad attuare per la medesima durata temporale.
 - b) Per valorizzare la micro-azienda familiare agricola con l'integrazione delle attività agrituristiche, di turismo e delle fattorie didattiche. È consentito l'ampliamento una tantum pari ad un massimo del 20% della SL legittima esistente o assentita alla data di adozione del REU - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia, ma comunque nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) di m. 6,50.



- c) Per potenziare il completamento della filiera con attività di lavorazione e commercializzazione. È consentito l'ampliamento una tantum pari ad un massimo del 20% della SL legittima esistente o assentita alla data di adozione del REU. Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio preesistente, e garantisca un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento. L'ampliamento è consentito esclusivamente per seguenti destinazioni d'uso:
- i. attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici;
 - ii. depositi di merci e materiali (esclusivamente al coperto);
 - iii. spazi per portierato e sorveglianza, inclusi gli alloggi per il custode solo se funzionalmente connessi alle attività da dimostrare attraverso apposito piano aziendale;
 - iv. commercio al dettaglio di prodotti agricoli tipici
20. La realizzazione delle dotazioni di parcheggio a servizio delle attività di cui al presente articolo deve rispondere ai seguenti requisiti prestazionali:
- a) Permeabilità dei suoli del 100% della superficie utilizzata;
 - b) Schermatura delle aree con impianti a verde di siepi e alberature;
 - c) Organizzazione in piccoli spazi;
 - d) Ombreggiatura;
 - e) Dotazione di spazi di parcheggio per persone con disabilità doppia rispetto alle disposizioni di Legge;
 - f) Inserimento armonico delle aree nel contesto paesaggistico senza geometrizzazioni eccessive.
 - g) Separazione delle aree di sosta di eventuali mezzi pesanti separato dagli altri.
21. Gli impianti a biomassa/biogas e cogenerazione di potenza eccedente l'autoconsumo aziendale non potranno superare la potenza di 1 Mw. Per le biomasse di provenienza agricola si dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 60 delle NTA del PTCP. Potranno essere utilizzate anche biomasse provenienti da sottoprodotti e residui di lavorazione di imprese agro-alimentari.
22. Gli impianti fotovoltaici nel territorio agricolo dovranno essere realizzati con le seguenti caratteristiche:
- a) i pannelli ed i moduli fotovoltaici devono essere allocati sul terreno ovvero inseriti su edifici aziendali esistenti, a qualunque utilizzo destinati.
 - b) La disposizione a terra di pannelli solari dovrà avvenire su terreni non coperti da vegetazione arborea o arbustiva densa;
 - c) I moduli fotovoltaici dovranno essere posizionati in modo stabile e rialzati da terra in maniera da consentire scambi gassosi fra terreno ed atmosfera ed il transito della fauna minore terrestre. All'individuazione della distanza da terra dei pannelli dovranno concorrere considerazioni di "rischio idraulico" in relazione ad eventuali battenti d'acqua attesi nel sedime d'impianto. Il fissaggio al suolo delle strutture deve essere realizzato mediante sistemi di fissaggio che escludano le strutture di fondazione di qualsiasi tipo.
23. Al fine di contestualizzare l'impianto fotovoltaico realizzato a terra, nell'ambito agrario di riferimento si prescrive la realizzazione di opportuna schermatura perimetrale, utilizzando specie arbustive endemiche (macchia mediterranea) anche disposte su più file.
24. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere realizzati con una distanza minima di almeno 20 m da tutte le reti stradali di qualsiasi entità e natura.
25. Possono essere oggetto di specifici incentivi su decisione del Consiglio comunale le seguenti iniziative:
- a) la specializzazione e la qualità dell'attività produttiva per le colture certificate (biologiche, DOC, DOP, IGP e DeCo);
 - b) l'accorpamento delle aziende e dei fondi produttivi
 - c) l'attivazione di aziende agricole da parte di giovani con età massima 39 anni;
 - d) le aziende che successivamente all'adozione del REU avviano interventi di adeguamento e ammodernamento secondo i principi della sostenibilità e dell'innovazione delle strutture utilizzate per la trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli;
 - e) l'insediamento di nuove aziende del settore agroindustriale che possa valorizzare e completare la filiera della produzione agricola locale.

Sui fondi di consistenza inferiore all'Unità Aziendale Minima o al lotto minimo di 10.000 mq. e nelle aree di tutela paesaggistica è consentita la realizzazione di piccoli manufatti in legno amovibili da adibire a deposito delle attrezzature agricole di dimensioni max 3,00 x 6,00 e altezza max di 2,50 metri dalle caratteristiche ed usi non residenziali. È possibile realizzare massimo 1 manufatto fino a 5.000 mq di terreno. Gli stessi limiti si applicano per le strutture accessorie all'interno delle aree attrezzate connesse alle attività agrituristiche e del



turismo rurale. Ai fini della realizzazione del manufatto di cui sopra è necessario sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo nel quale il proprietario si impegna tra l'altro a non frazionare la superficie servita.

Si rilascia in carta resa legale su richiesta del Dott. Agr. ZINNATO Antonio, insieme all'estratto di mappa, munita di timbri d'Ufficio, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per uso di cui a quest'ultima norma.

Il sottoscritto dichiara, inoltre, di non trovarsi in alcuna situazione di incompatibilità prevista dal d.Lgs 39/2013 né in alcuna situazione, anche potenziale, di conflitto di interesse come disposto dall' art. 9 del Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Polistena e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità, come previsto dall'art.76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

Polistena, 13/07/2023

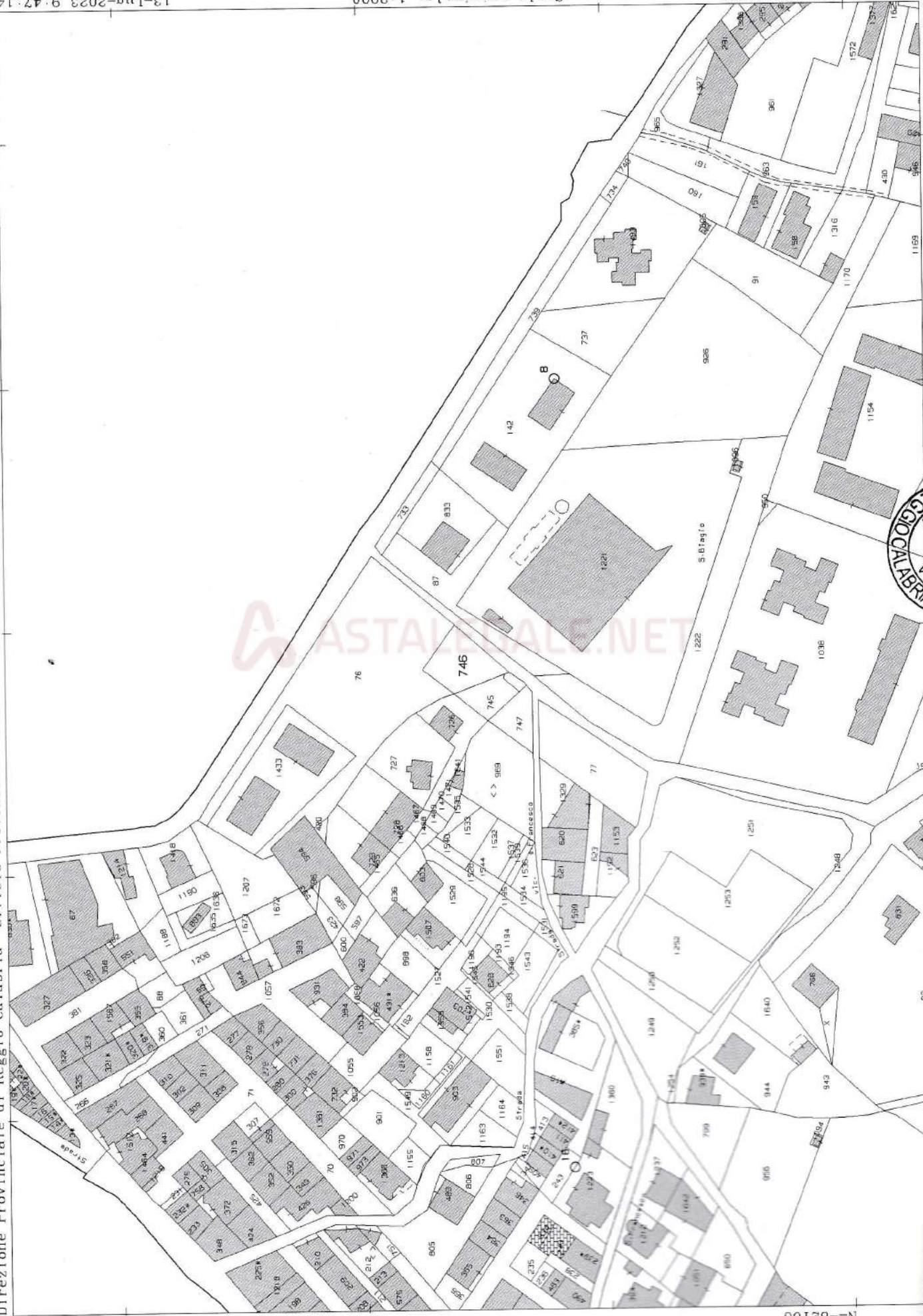
g/a

Il Resp. della Ripartizione Urbanistica

(Arch. Domenico Sidari)



 ASTALEGALE.NET



1 Particella: 746

0090E-41

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

1 Particella: 746

ENTINA TERRANQUA tel. esente per fini istituzionali



E=-30600

N=-82400

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

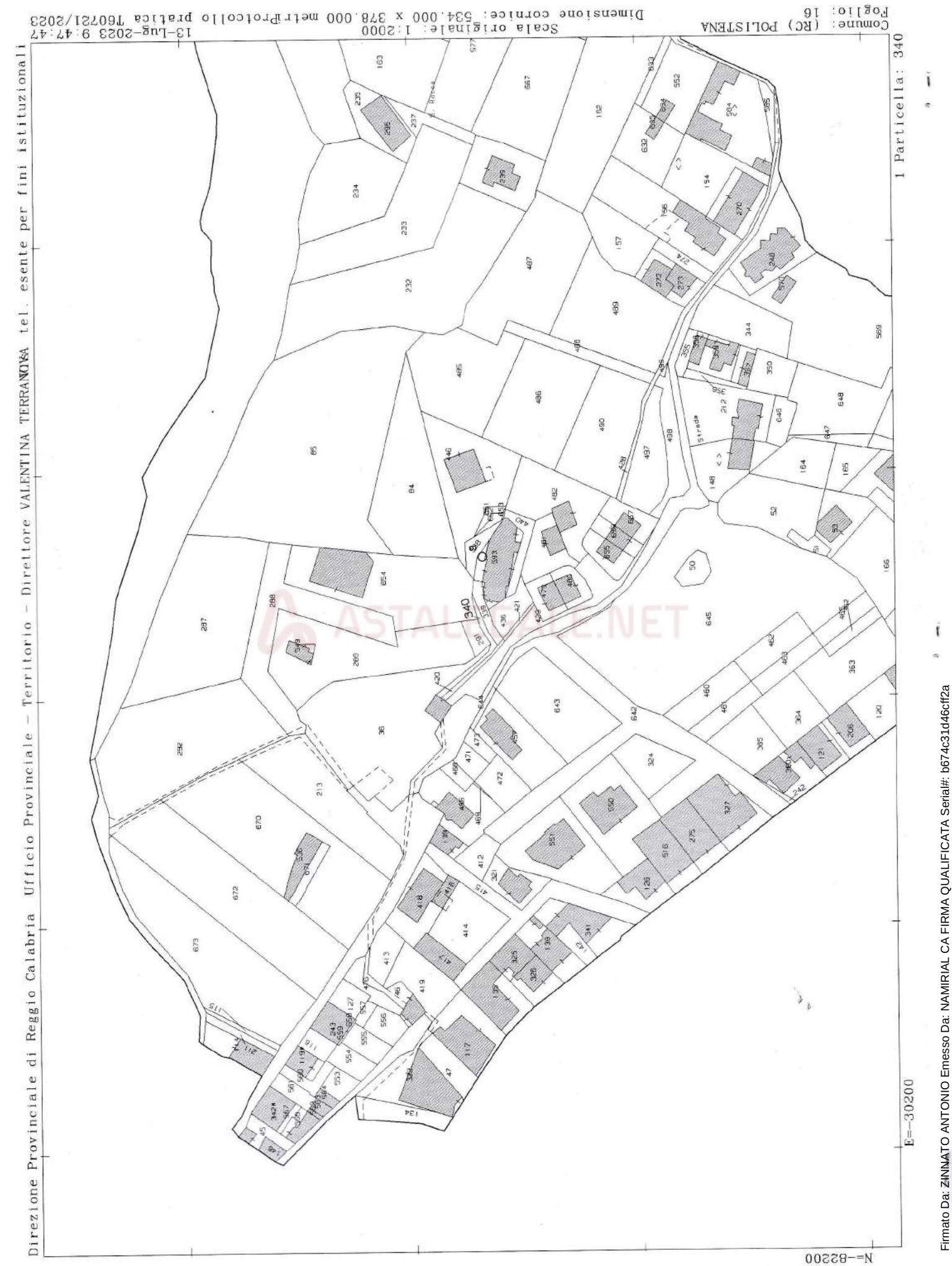
1 Particella: 30

1 Particella: 30

1 Particella: 30

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cfd2a

F=-29000



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 04/2023.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Rizziconi, contrada “Cavallaro” – fondo rustico di ettari 9.27.57, destinato alla coltivazione di actinidia, identificato nel Catasto Terreni al foglio 40 con le particelle 52, 71, 142, 143, 144 e 145.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
05. Identificazione catastale.....	3
06. Confini.....	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Destinazione urbanistica.....	3
09. Valutazione.....	3

Allegati:

- n. 10 fotografie;
- la documentazione catastale (visure, estratto di mappa);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi;
- il certificato di destinazione urbanistica.

01. **Descrizione:** fondo rustico di ettari 9.27.57, ubicato a circa 5,00 chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi, dal quale è comodamente raggiungibile attraverso strade che presentano, nel loro complesso, buone condizioni di percorribilità. Il lotto è costituito dalle particelle: 52 (uliveto di are 54.50), 71 AA (seminativo irriguo di are 01.37), 71 AB (uliveto di are 09.98), 142 (frutteto irriguo di are 90.00), 143 AA (uliveto di are 01.73), 143 AB (frutteto irriguo di ettari 1.05.27), 144 AA (uliveto di are 03.08), 144 AB (frutteto irriguo di ettari 2.10.92), 145 AA (uliveto di are 03.06) e 145 AB (frutteto irriguo di ettari 4.47.66). La qualificazione catastale attuale non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi poiché il fondo è, oggi, interamente destinato alla coltivazione di actinidia. Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo è stato possibile rilevare che: la particella 145, di ettari 4.50.72, è occupata essenzialmente da un actinidietao allevato a tendone con copertura antigrandine; le particelle 52 e 144, di ettari 2.68.50, sono occupate da un actinidietao allevato a tendone,

senza copertura antigrandine; le particelle 71, 142 e 143, di ettari 2.08.35, sono interessate dalla presenza di una struttura di sostegno a servizio di un nuovo impianto frutticolo da allevare a tendone.

La coltura, con sesto d'impianto regolare di circa metri 2,5 x metri 5, si presenta in buone condizioni di vegetazione ed è dotata di impianto di irrigazione a micro portata. Sul fondo è stata rilevata la presenza dei seguenti manufatti:

- una tettoia posizionata in prossimità del margine nord della particella 145 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). Il manufatto misura in pianta 2,35 metri x 5,90 metri, ha un'altezza di 2,30 metri al colmo e di 2,10 metri alla gronda e copre una superficie di circa 14,00 mq; realizzato con paletti di cemento vibrato, collegati con barre di ferro, ha una copertura inclinata costituita da pannelli di lamiera grecata;
- una baracca posizionata lungo il margine nord della particella 145 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). Il manufatto misura in pianta 2,70 metri x 4,00 metri, ha un'altezza di 2,30 metri al colmo e di 2,20 metri alla gronda e copre una superficie di circa 11,00 mq; realizzato con paletti di cemento vibrato, collegati con pali di legno, ha una copertura inclinata costituita da pannelli di lamiera grecata e pareti esterne delimitate da pannelli di lamiera ondulata;
- un deposito posizionato sulle particelle 145 e 144, lungo il confine con la particella 126 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). Il manufatto misura in pianta 3,20 metri x 6,00 metri, ha un'altezza di 2,80 metri al colmo e di 2,65 metri alla gronda e copre una superficie di circa 19,00 mq; realizzato con muratura in blocchi di calcestruzzo, ha una copertura inclinata costituita da struttura metallica e pannelli di lamiera grecata.

I manufatti descritti, anche se proporzionati alle esigenze del fondo, sono stati realizzati senza il rilascio di concessione edilizia.

Nel corso dei rilievi è stata rilevata inoltre, sulla particella 142, la presenza di un traliccio dell'alta tensione, con base di circa 8,70 metri x 8,70 metri.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** occupato da terzo in virtù di contratto di affitto registrato in data antecedente al pignoramento, avente durata di anni 12 (dodici) con decorrenza dal 02/05/2017. Il contratto di affitto non indica la particella 71, di are 11.35, occupata sempre dallo stesso soggetto ma senza titolo.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
- Ipoteca volontaria iscritta in data 13 luglio 2015 ai numeri 11343 R.G./993 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 23 febbraio 2023 ai numeri 3338 R.G./2656 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, particelle 52, 71, 142, 143, 144 e 145.
06. **Confini:** le particelle 52, 71, 142, 143, 144 e 145 confinano, nel loro giro, con la particella 126, con strada comunale, con le particelle 123, 124, 76, 123, 27, 25, 58, 59, 38, 53, 60, 7 e con strada comunale (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** piccoli manufatti non censiti.
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Rizziconi i beni di cui al presente lotto ricadono in ambito agricolo-forestale (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
09. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **fondo rustico** destinato alla coltivazione di actinidia

actinidieta con rete antigrandine 4.50.72 ha x 57.000,00 € = 256.910,40 €

actinidieta senza rete antigrandine 2.68.50 ha x 52.000,00 € = 139.620,00 €

impianto in corso di realizzazione 2.08.35 ha x 32.000,00 € = 66.672,00 €

Valore complessivo: € 463.202,40.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 7% che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (2%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 463.202,40 x 0,93 = € 430.778,23.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 430.750,00.**

 ASTALEGALE.NET

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, particella 145 – actinidiето allevato a tendone con copertura antigrandine.

 ASTALEGALE.NET



Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, particella 52 – actinidiето allevato a tendone.



Foto 3: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, particella 144 – actinidiato allevato a tendone.

ASTALEGALE.NET



Foto 4: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, particelle 142 e 71 – struttura di sostegno a servizio di un nuovo impianto frutticolo da allevare a tendone.



Foto 5: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, particella 143 – struttura di sostegno a servizio di un nuovo impianto frutticolo da allevare a tendone.

ASTALEGALE.NET



Foto 6: la particella 142 del foglio 40 è interessata dalla presenza di un traliccio dell'alta tensione.



Foto 7: tettoia posizionata in prossimità del margine nord della particella 145.

 ASTALEGALE.NET



Foto 8: baracca posizionata lungo il margine nord della particella 145.



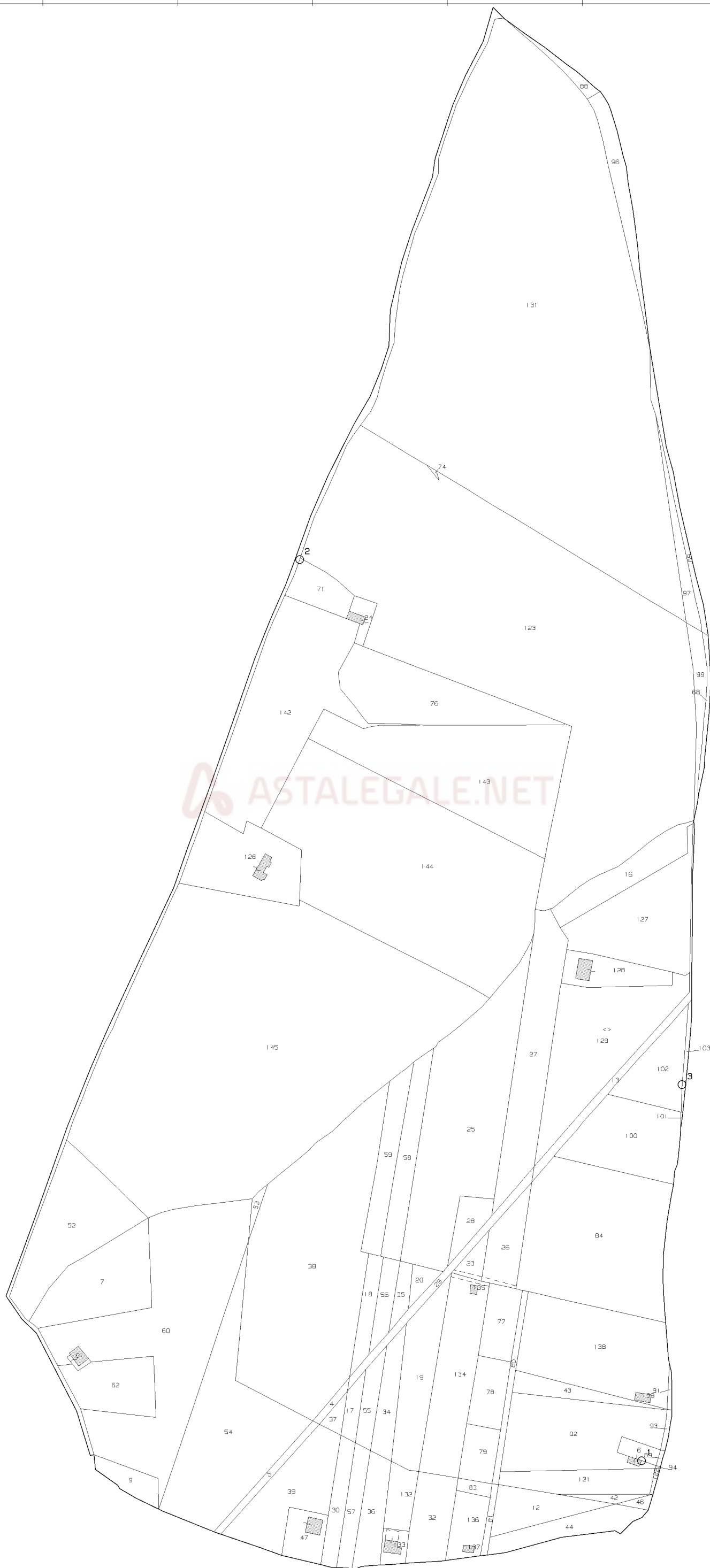
Foto 9: deposito posizionato sulle particelle 145 e 144, lungo il confine con la particella 126.



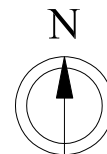
Foto 10: dettaglio della coltura in produzione.

E=-43000

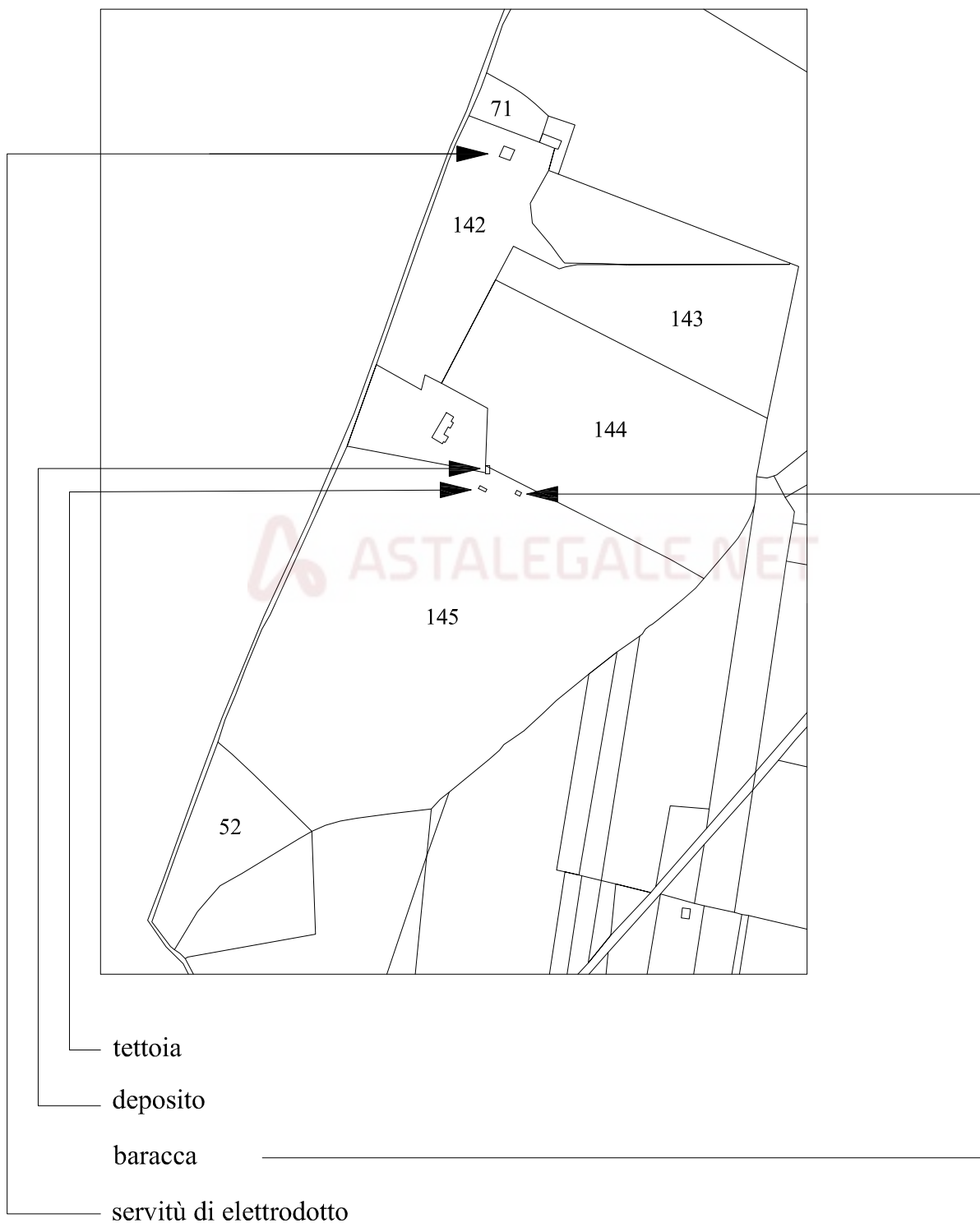
N=-82800



Catasto Terreni - Comune di Rizziconi
Foglio 40 - particelle 52, 71, 142, 143, 144, 145
Scala 1:4000



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi





Comune di Rizziconi

Città Metropolitana di Reggio Calabria
Area Tecnica - Settore Urbanistica e Ambiente

Marca
da bollo
(€ 16,00)
ESENTE

Piazza Marconi 89016 Rizziconi (RC) - tel. 0966 588939/31 - www.comune.rizziconi.rc.it - e-mail: urbanistica@comune.rizziconi.rc.it

Prot. n. 10973 del 01/08/2023

Certificato n. 50/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA URBANISTICA

- **VISTA** l'istanza, prot. 10141 del 12.07.2023, (Codice univoco SUE 759) del [REDACTED] residente in Palmi, alla via Rodi n. 2, in qualità di c.t.u. incaricato dal Tribunale di Palmi, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica dei terreni, siti in questo Comune, riportati in Catasto al F. 40 particelle 52, 71, 142, 143, 144 e 145;
- **VISTO** il P. di F. comunale, approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria n° 930 del 27/07/1993;
- **VISTA** la variante generale al suddetto P. di F. comunale approvata con decreto del Dirigente Generale n° 296 del 02 Agosto 2000;
- **VISTO** l'art. 73 della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 046 del 28/04/2003;
- **VISTO** l'art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, modificato dal D. Lgs. n. 301/2002;
- **VISTA** la perimetrazione del suolo urbanizzato, redatta con le modalità ed i limiti dettati dalle Linee Guida emanate dalla Regione Calabria, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 13 agosto 2007;
- **VISTA** la nota della Regione Calabria, prot. n. 2937 del 13/09/2007, con la quale si comunica l'avvenuta presa d'atto della perimetrazione così come approvata dal Consiglio Comunale di Rizziconi con la succitata delibera n. 12 del 13.08.2007;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica n. 2 del 26/03/2008;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica n. 30 del 23/04/2020;
- **VISTA** l'attestazione di versamento di **€ 31,00**, effettuato con bollettino CBY 00060747447 del 11/07/2023;

CERTIFICA

CHE i terreni, siti in questo Comune, riportati in Catasto al **F. 40 particelle 52, 71, 142, 143, 144 e 145**, risultano classificati nel suddetto P. di F. comunale come:

ZONA OMOGENEA DI TIPO "E" (Terreno agricolo)

i cui indici urbanistici sono:

- **Destinazione di zona:**
Destinazioni specifica: residente rurali e costruzioni ad uso agricolo, zootecnico e attività di produttività, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli;
Destinazioni consentite: Realizzazione e ristrutturazione di strutture connesse alle attività del turismo rurale e agriturismo; serre
Destinazione esclusa:
a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);

c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;

d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.

- **Modalità di attuazione:**

L'edificazione è consentita mediante rilascio di Permesso di costruire.

Al fine di preservare i caratteri di ruralità e l'identità del paesaggio, l'art. 51 della LUR regola gli interventi in zona agricola rendendo prioritaria la permanenza dell'attività agricola a fronte della trasformazione del territorio per usi edificatori anche se di tipo rurale e/o di insediamenti produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli, **a meno di asservimento di lotti anche non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità colturale minima.**

A prescindere dell'unità aziendale minima, definita coerentemente con le caratteristiche tipologiche delle sottozone di cui all'art. 50 della LUR, che può essere frutto di asservimento di terreni anche non contigui l'area del terreno sul quale si propone l'intervento, sia di tipo residenziale o di tipo produttivo, **deve essere non inferiore a 10.000 mq.** con la possibilità di asservimento di lotti contigui.

Ai sensi dell'art. 56 della LUR, per il rilascio del permesso di costruire sull'area agricola asservita ed utilizzata ai soli fini aziendali, viene apposto un vincolo di inedificabilità, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari prima del rilascio del permesso di costruire.

Al di sotto dei 10.000 mq è consentita esclusivamente la realizzazione di piccoli manufatti in legno amovibili, di dimensioni massime max 3,00 * 6,00, per il ricovero delle attrezzature agricole ed assolutamente dalle caratteristiche ed usi non residenziali.

Per tutte le costruzioni ammesse nelle zone "E" è imposta la distanza di rispetto da tutte le altre zone di m. 100,00.

Qualora l'edificazione dia o abbia dato origine a forme di insediamento che, per quanto ad edilizia rada, possano configurarsi come un piccolo nucleo residenziale, si dovranno predisporre aree per servizi pubblici (scuole e servizi) nella misura di 6 mq./ab. (art. 4 D.M. 2.4.1968, n. 1444).

- **Standard di edificabilità:**

Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 50 della L.R. n. 19/2002 ss.mm.ii., potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;

b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di **0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice è di 0,1 mq su mq.**

Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici di cui sopra sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per esigenze produttive e di conduzione del fondo sono ammissibili volumetrie risultanti dall'eventuale sommatoria di quelle ammesse per ogni unità aziendale minima, restando inteso che per ogni azienda si rende opportuno, in caso di nuove costruzioni, la realizzazione o di un solo immobile o di un complesso aziendale organicamente strutturato.

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 cura e spese del titolare del permesso di costruire.

- **Caratteristiche edilizie:**

Nel caso di edificazione mediante rilascio di semplice concessione edilizia permesso di costruire sono da osservarsi le seguenti norme:

- a) L'edificazione sia di tipo residenziale che produttivo non potrà superare i due piani max (7,50 m) se non per comprovate esigenze produttive da dimostrare con apposito piano di sviluppo aziendale.
 - b) Distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali:
 - mt. 60,00 dai cigli delle autostrade;
 - mt. 40,00 dai cigli delle strade di grande comunicazione;
 - mt. 40,00 dai cigli di strade statali;
 - mt. 30,00 dai cigli di strade provinciali;
 - mt. 10,00 dai cigli di strade comunali;
 - c) Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà = 10,00 m.;
 - d) Distanza minima tra fabbricati = m. 10,00;
 - e) Distanza minima tra fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto = m. 15,00;
- Relativamente alla costruzione di serre a struttura mobile (tunnel), come unica prescrizione si impone che le stesse, anche coprendo tutta la superficie, vengono poste a distanza di m. 5,00 da tutti i confini.

- **Unità Aziendale Minima:**

Per aziende con indirizzi produttivi cerealicolo, olivicolo, viticolo, frutticolo, e boschivo, è determinata come segue:

- a) Per aziende medio-grandi di cui al comma 4 dell'art. 61 del PTCP, lettera a:
 - Indirizzo Produttivo Cerealicolo: superficie pari a 17 Ha
 - Indirizzo Produttivo Olivicolo: superficie pari a 2,5 Ha
 - Indirizzo Produttivo Viticolo: superficie pari a 2 Ha
 - Indirizzo Produttivo Frutticolo: superficie pari a 2 Ha
 - Indirizzo Produttivo Boschivo: superficie pari a 30 Ha.
- b) Per aziende medio-piccole di cui al comma 4 dell'art. 61 del PTCP, lettera b:
 - Indirizzo Produttivo Cerealicolo: superficie pari a 12,5 Ha
 - Indirizzo Produttivo Olivicolo: superficie pari a 1,8 Ha
 - Indirizzo Produttivo Viticolo: superficie pari a 1,5 Ha
 - Indirizzo Produttivo Frutticolo: superficie pari a 1,5 Ha
 - Indirizzo Produttivo Boschivo: superficie pari a 25 Ha.

Il permesso di costruire può essere rilasciato unicamente alle aziende in possesso dei requisiti di cui al comma 3 dell'art. 61 del PTCP e che mantengono in produzione superfici fondiarie che assicurano la dimensione dell'Unità Aziendale Minima.

CHE l'art. 11 "Zona d'Acqua" delle N.T.A. del vigente P. di F., prescrive che: "i fiumi, torrenti, corsi d'acqua per i quali vige l'inedificabilità assoluta nella fascia di profondità di 20 metri dagli argini, od in mancanza di questi, nella fascia di profondità di 20 metri dal piede delle sponde naturali, ferme restando disposizioni di maggior tutela disciplinate dal PAI, fatte salve le opere destinate alla tutela dell'incolumità pubblica".

CHE il punto 3) dell'art. 14 "Zone a vincolo speciale" delle N.T.A. del vigente P. di F., prescrive che: "per i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dalla legge dal D.Lgs. 3 aprile 2018 n. 34 che abroga il D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227, vige l'inedificabilità assoluta".

CHE detta Zona Agricola è soggetta alle misure di salvaguardia previste dall'art. 15 comma 4 lett. a), d) ed e) del QTRP.

CHE le particelle 71 e 142 del F° 40 sono attraversate da elettrodotto;

Si rilascia a richiesta, in carta resa legale, per gli usi consentiti dalla Legge.

“IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO’ ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI”

Rizziconi, 01/08/2023

Il responsabile dell’Area Tecnica

arch. Maria ABBIA

(F.to digitalmente)

