

76/05

ud. 25.6.15

(23)

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**II SEZIONE**

REGISTRATO  
B-6-15  
IL CAPELLIERE  
Marcello Chiratti

**OGGETTO : Società Italiana Gestione Crediti s.p.a. contro**

**RELAZIONE**  
**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

Ing. Eugenio Canino

RELAZIONE  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del 07/12/2005 dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.essa Andricciola della II Sezione del Tribunale Civile di Catanzaro, il sottoscritto dott. ing. Eugenio Canino veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio relativamente al procedimento intrapreso dal Società Italiana Gestione Crediti s.p.a. contro il sig. invitato a comparire nell'udienza del 30/03/2006.

Il sottoscritto, presentatosi all'udienza, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Gli veniva posto il seguente quesito al quale doveva rispondere con relazione scritta:

I. Accerti il C.T.U. la valutazione degli immobili pignorati

Nel corso della medesima udienza, veniva fornito, inoltre, il fascicolo di causa, contenente:

- Nota di trascrizione
- Certificato ipotecario conservatoria di Catanzaro
- N°3 certifica storici catastali

- N° 1 certificato di destinazione urbanistica
- N° 6 estratti di mappa

Il sottoscritto convocava le parti, nei modi e nei tempi previsti dalla legge, per il giorno 10/03/2006, presso il domicilio del sig. \_\_\_\_\_ domiciliato in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, vista la sua vicinanza con il fondo in oggetto, dove si recava puntualmente, come si evince dal verbale di sopralluogo allegato.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo di causa e i dati riguardanti le perizie riguardanti procedimenti di esproprio di terreni confinanti a quello della parte attrice, fattimi pervenire dall'Ufficio Tecnico di Badolato, il sottoscritto in risposta ai quesiti suddetti redigeva la presente relazione.

**RELAZIONE**

La Società Italiana di Gestione Crediti S.p.a. ha notificato a \_\_\_\_\_ un atto di precetto con il quale veniva intimato il pagamento, della somma complessiva di € 67.929 oltre interessi convenzionali per come ingiunti e comunque nei limiti antiusura; dal momento che l'intimazione è rimasta senza effetto, la Società Italiana di Gestione Crediti ha sottoposto a pignoramento gli immobili, con quanto ad essi pertinente, gli accessori ed i relativi frutti, di proprietà di \_\_\_\_\_

La suddetta proprietà è relativa ai seguenti terreni:

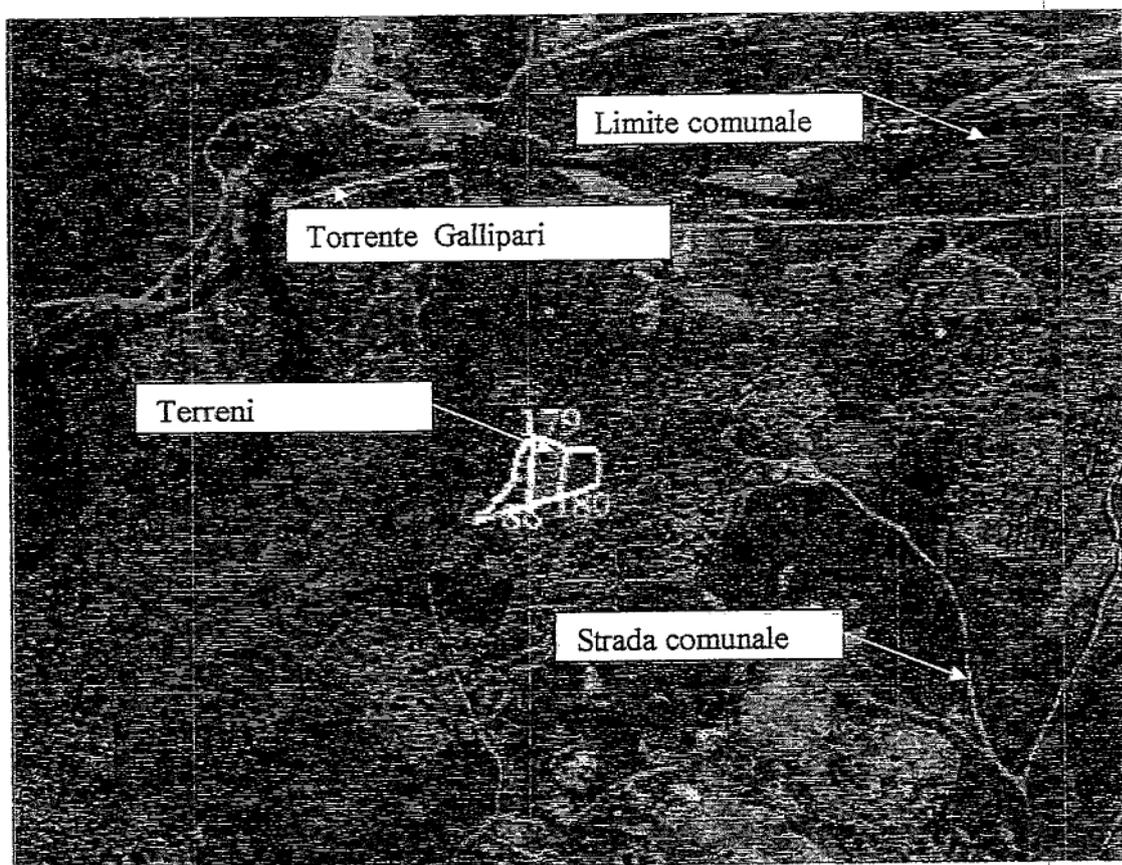
1. Quota 1/36 della piena proprietà del terreno sito in Badolato, ~~contraddistinto~~ catastalmente dalle particelle 152 , 153 e 160 del foglio 6; dalle particelle 144,145,200, 205, 206, 209 del foglio 10; dalle particelle 74, 75, 76, 150 del foglio 21; dalle particelle 32, 44, 56, 57, 58, 218, 219, 220, 221,222, 223, 224,225, 226, 227,228, del foglio 23; dalle particelle 86, 179, 180 del foglio 24
2. Quota 1/2 di piena proprietà del terreno sito in Badolato, loc. Tiratore distinto in catasto al foglio 26 particella 206/A

Di seguito si riporta una tabella relativa alle dimensioni e ai parametri catastali di ogni singola particella

LOCALIZZAZIONE			DESCRIZIONE				REDDITO	
Comune	Foglio	Particella	Qualità	Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
Badolato	6	152	pascolo U	-	4	90	0,2	0,1
Badolato	6	153	fabb. Rurale	-	0	20		
Badolato	6	160	Semi. 2 Arb.	-	18	30	8,33	2,36
Badolato	10	144	vigneto 2	-	14	90	10,59	6,93
Badolato	10	145	pascolo 2 arb.	-	7	10	0,29	0,15
Badolato	10	200	pasc 2 u ceasp.	-	10	70	1,28	0,17
Badolato	10	205	pascolo 2 arb.	-	4	90	0,2	0,1
Badolato	10	206	Sem 3 Arbo	-	5	30	1,23	0,47
Badolato	10	209	pascolo 2 arb.	-	3	30	0,14	0,07
Badolato	21	74	uliveto 3	-	20	80	4,3	6,45
Badolato	21	75	sem irr arb 1	-	12	40	9,61	3,2
Badolato	21	76	pascolo u	-	1	90	0,08	0,04
Badolato	21	166	pascolo u	-	20	50	0,85	0,42
Badolato	23	32	uliveto	-	17	40	10,78	6,74
Badolato	23	44	uliveto 2	-	22		9,66	7,95
Badolato	23	56	vigneto 3	-	5	50	1,85	1,85
Badolato	23	57	pascolo u	-	13	50	0,56	0,28
Badolato	23	58	seminativo 1	-	12	0	5,58	2,17
Badolato	23	218	uliveto 2	-	31	0	13,61	11,21
Badolato	23	219	uliveto 3	-	36	60	16,07	13,23
Badolato	23	220	uliveto 2	-	47	60	20,9	17,21
Badolato	23	221	pascolo u	-	17	80	0,74	0,37
Badolato	23	222	pascolo u	-	0	60	0,02	0,01
Badolato	23	223	seminativo 1	-	0	70	0,33	0,13
Badolato	23	224	seminativo 1	-	10	40	4,83	1,88
Badolato	23	225	seminativo 1	-	13	30	6,18	2,4
Badolato	23	226	seminativo 1	-	13	60	6,32	2,46
Badolato	23	227	seminativo 1	-	0	44	0,2	0,08
Badolato	23	228	seminativo 1	-	0	6	0,03	0,01
Badolato	24	86	uliveto 2	-	12	80	5,62	4,63
Badolato	24	179	uliveto 3	-	16	80	7,38	6,07
Badolato	24	180	uliveto 2	-	12	70	5,58	4,59
Badolato	26	206/A	vigneto 2	-	26	15	8,77	8,77

I terreni, di cui all'oggetto, si trovano in svariate zone di Badolato e in particolare:

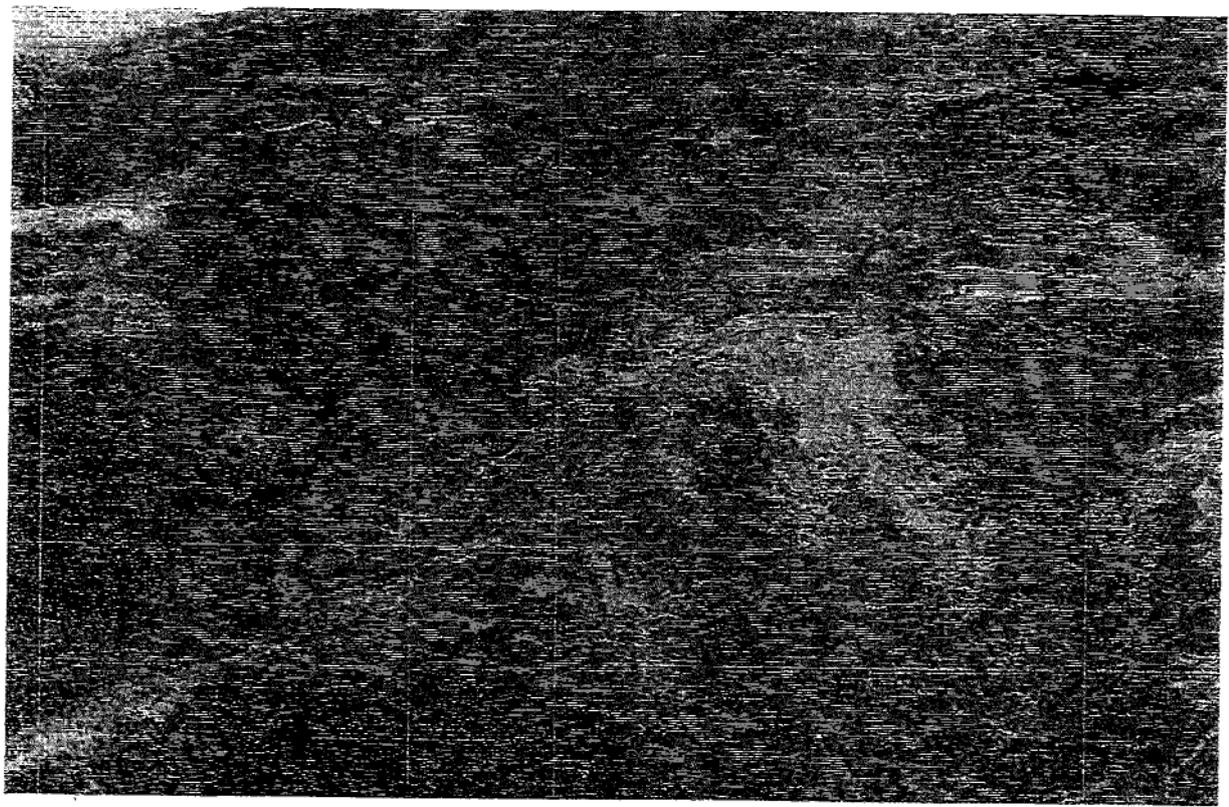
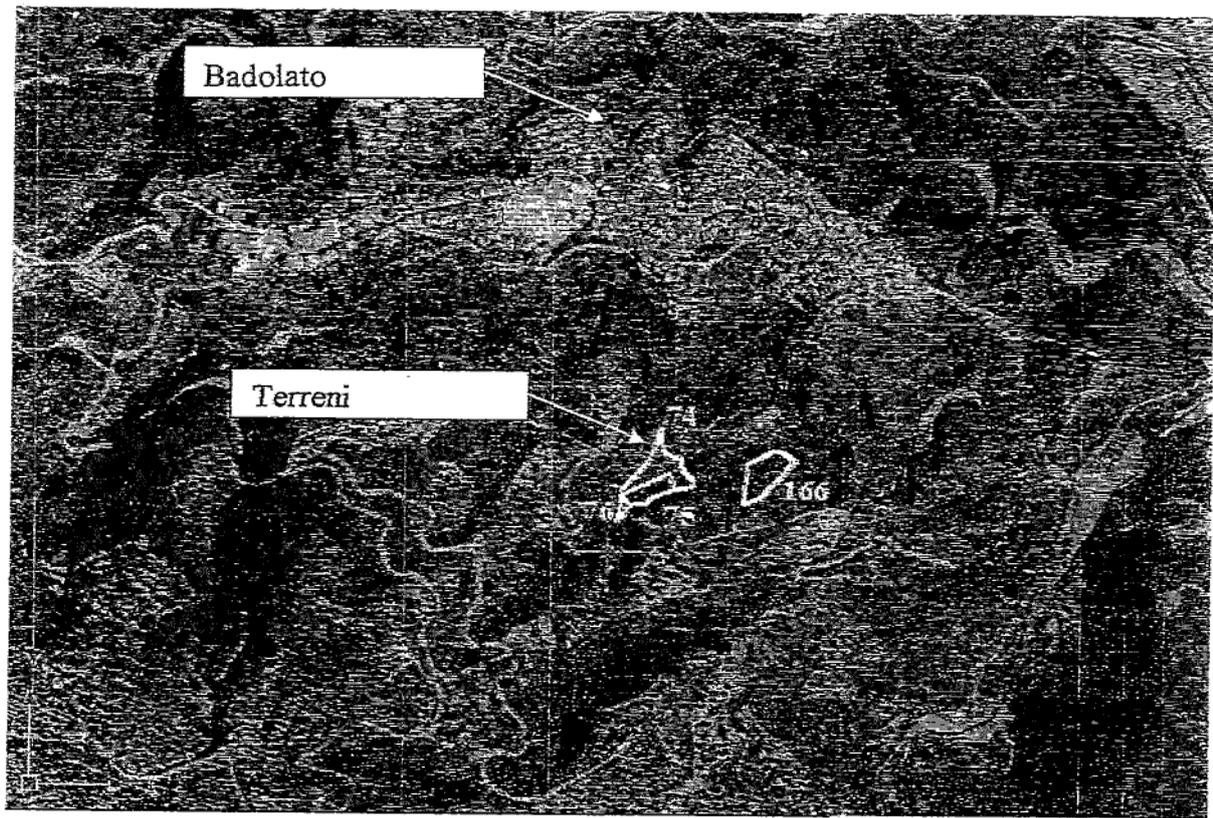
1. Particelle 86, 179, 180 del foglio 24: i terreni relativi alle particelle prima indicate sono localizzati nella parte Nord-Est del territorio del Comune di Badolato, nei pressi del fiume Gallipari, vicino al confine con Isca sullo Ionio; si tratta di uliveti di diversa qualità, da un punto di vista catastale, che versano in un cattivo stato di conservazione: la presenza, infatti, di un alto strato erboso è indice di un terreno non coltivato, o comunque, non soggetto a nessuna pratica di pulitura del fondo. Il terreno è situato nei pressi di una strada comunale, alla quale è collegata mediante un piccolo sentiero, anch'esso inerbito e in condizioni tali da non consentire un facile accesso al fondo.



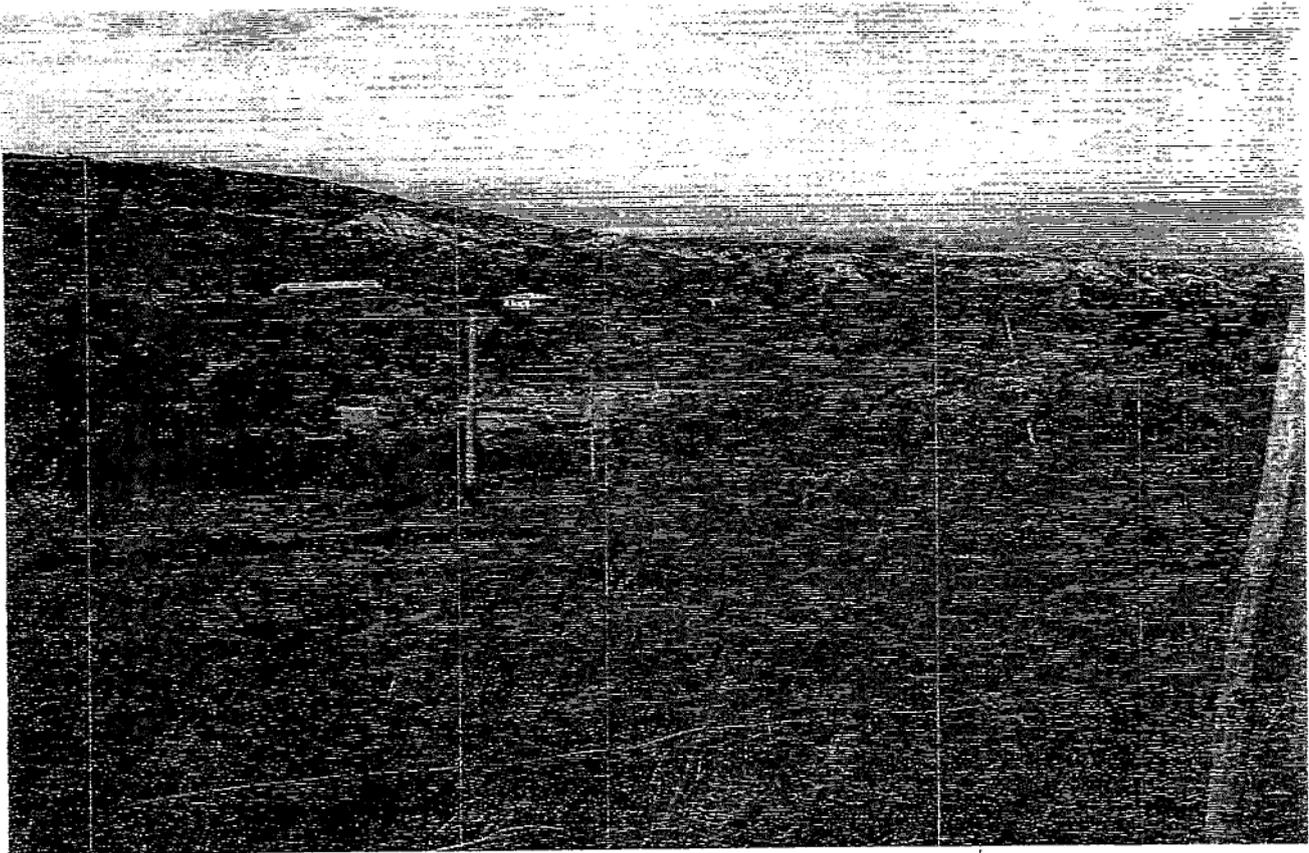


*Terreno di cui al punto 1*

2. Particelle 74, 75, 76, 166 del foglio 21: i terreni relativi alle particelle prima indicate sono localizzati immediatamente a sud del centro abitato di Badolato; si tratta di terreni pascolo di diversa qualità, da un punto di vista catastale, e di un piccolo uliveto, situati su un crinale di un versante, e pertanto caratterizzati da un'elevata pendenza morfologica, che ne impedisce qualsiasi utilizzazione dal punto di vista agricolo. Il terreno è situato nei pressi del centro abitato, al quale è collegato mediante un piccolo sentiero, e in condizioni tali da non consentire un facile accesso al fondo, soprattutto con mezzi meccanici.

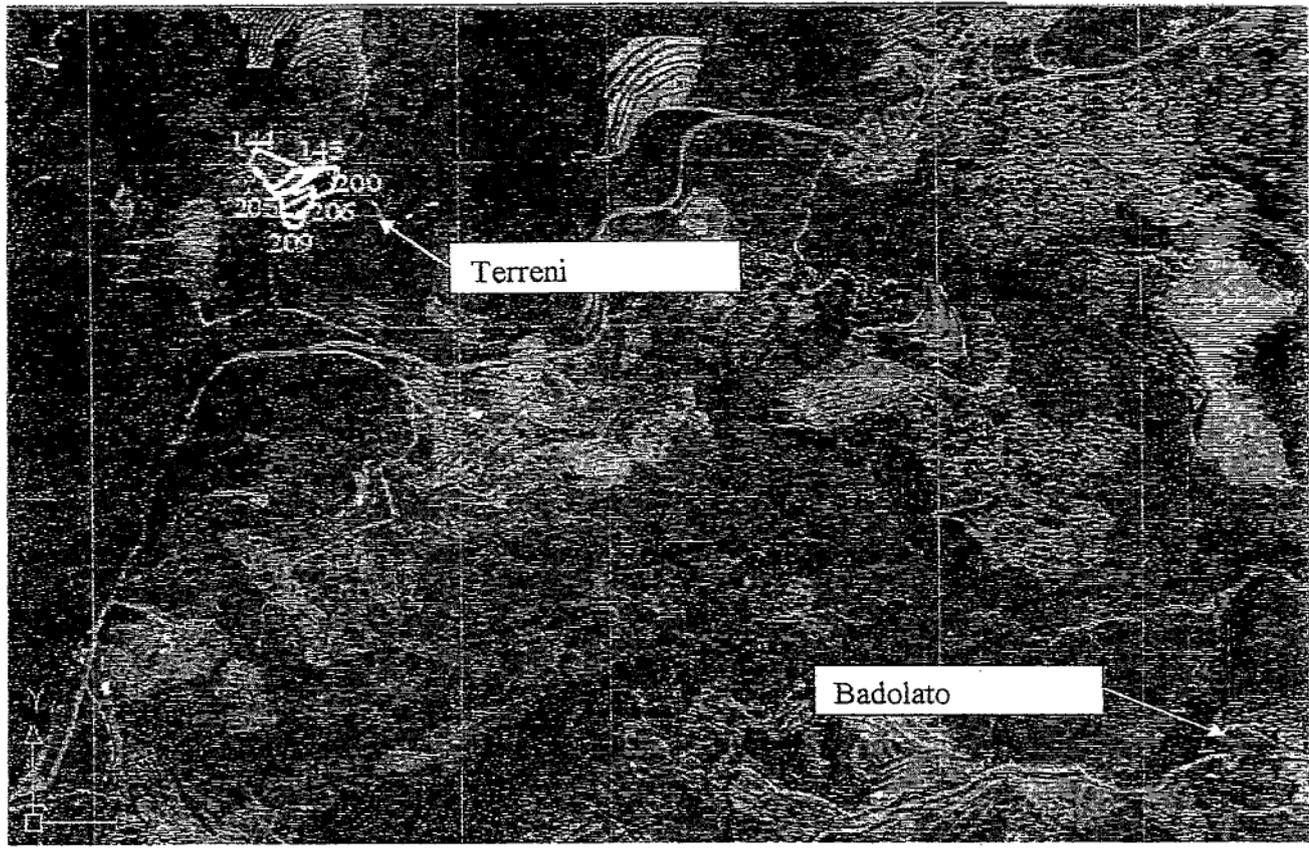


*Terreno di cui al punto 2*

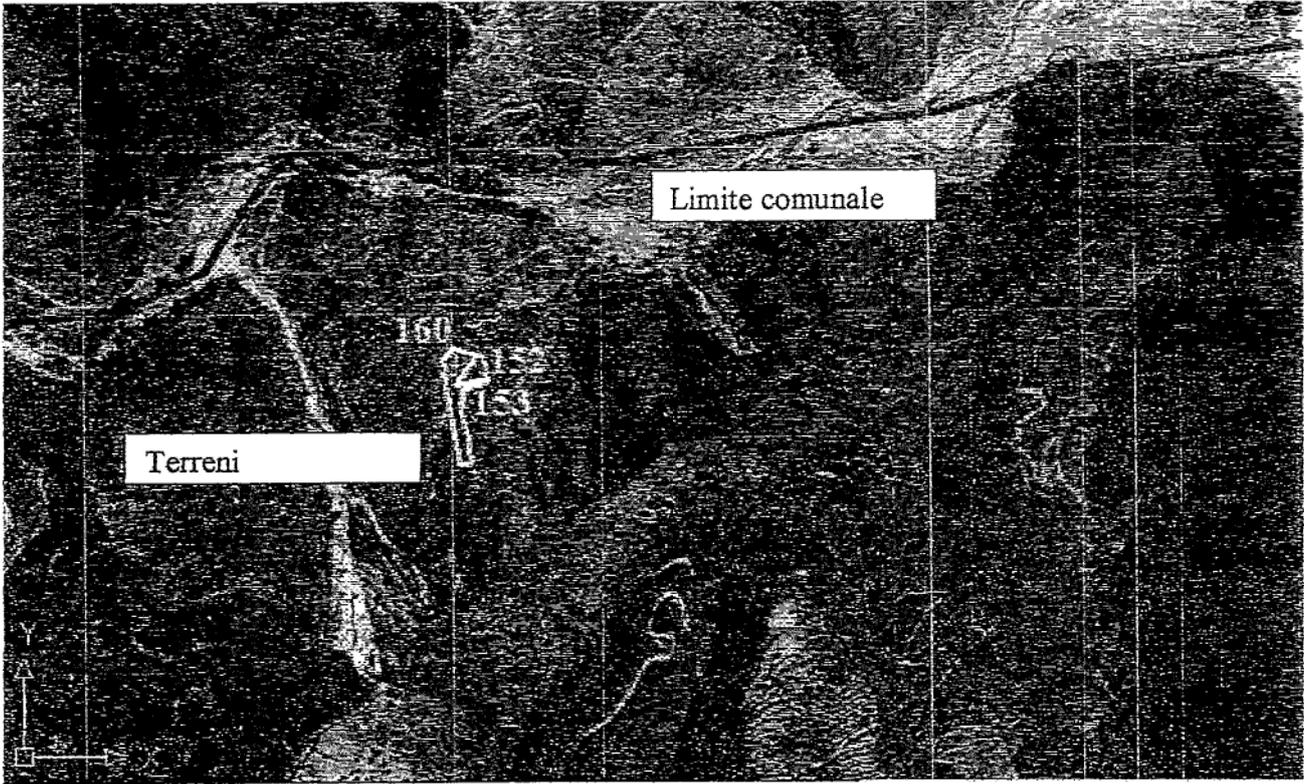


*Terreno di cui al punto 3*

4. Particelle 144, 145, 200, 205, 206, 209 del foglio 10: i terreni relativi alle particelle prima indicate sono localizzati immediatamente a est del centro abitato di Badolato; si tratta di terreni pascolo di diversa qualità, da un punto di vista catastale, e di vigneti, situati a ridosso della strada statale che porta a Santa Caterina dello Ionio. Dal momento che il signor \_\_\_\_\_ ha dichiarato la sua non conoscenza dei luoghi, così come risulta dal verbale di sopralluogo, non è stato possibile recarsi sui luoghi, tra l'altro, difficilmente raggiungibili e rintracciabili dai dati catastali e dalle cartografie disponibili, anche se la fotointerpretazione dell'immagine ortofoto 2001 conferma la che si tratta di terreni pascolo, vigneti ed uliveti.

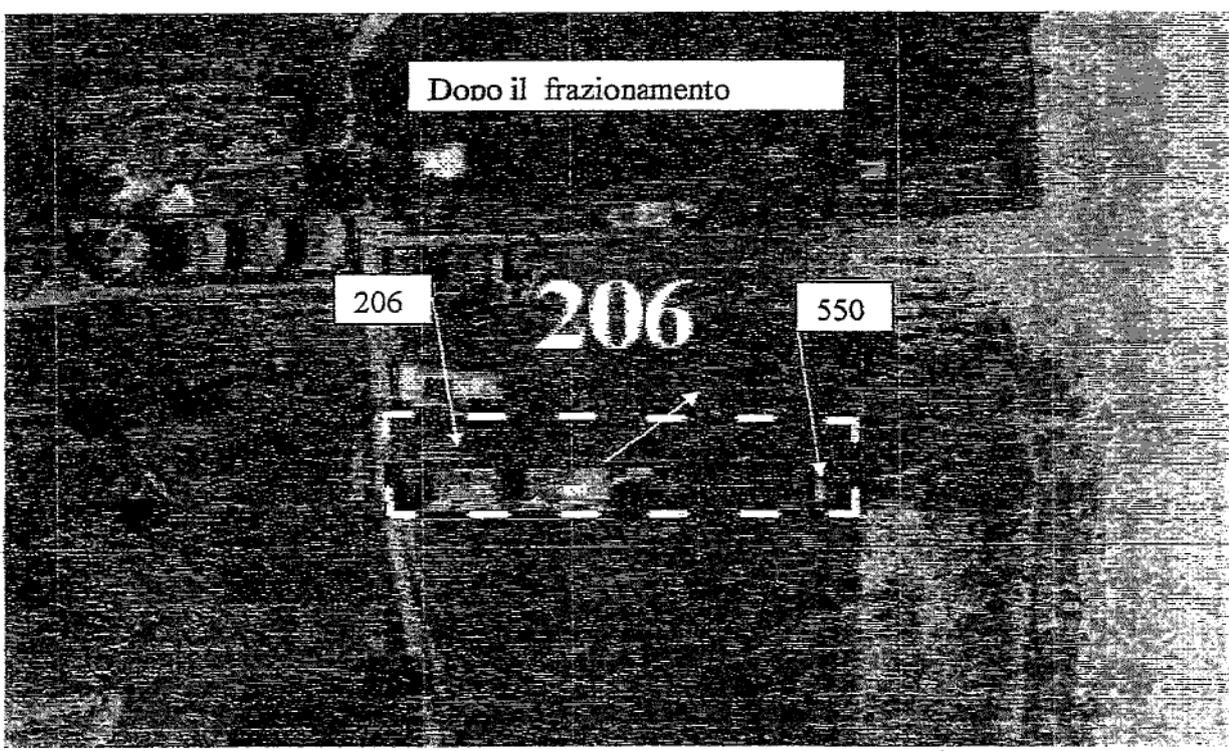


5. Particelle 152 , 153 e 160 del foglio 6: i terreni relativi alle particelle prima indicate sono localizzati nella parte Nord del territorio del Comune di Badolato, vicino al confine con Isca sullo Ionio; si tratta di terreni pascolo di diversa qualità, da un punto di vista catastale, e di un fabbricato rurale, situati a ridosso della strada comunale che porta sulle rive del Fiume Gallipari. Dal momento che il signor \_\_\_\_\_ ha dichiarato la sua non conoscenza dei luoghi, così come risulta dal verbale di sopralluogo, non è stato possibile recarsi sui luoghi, tra l'altro, difficilmente raggiungibili e rintracciabili dai dati catastali e dalle cartografie disponibili, anche se la fotointerpretazione dell'immagine ortofoto 2001 conferma la che si tratta di terreni pascolo.



6. Particelle 206/A del foglio 26. Relativamente alla particella, così come documentabile dal verbale di sopralluogo, il signor [redacted] ha dichiarato che la stessa particella 206 è stata frazionata divenendo in parte la particella 206, restata di proprietà di uno degli eredi [redacted] e in parte la particella 550, di cui è stato proprietario, fino alla fine degli anni ottanta. Lo stesso signor [redacted] ha altresì dichiarato che la particella 550 è stata venduta, così come può essere documentabile dagli atti notarili. I terreni, in ogni caso, sono situati in una zona pianeggiante, e risultano avere favorevoli condizioni di ubicazione, essendo la zona servita da tutti i servizi di rete: acqua potabile, fognatura, elettricità, ecc. La zona in questione è stata fin dagli anni settanta, come tutte le frazioni marine, oggetto di uno sviluppo edilizio notevole, con la

realizzazione di fabbricati di ogni tipo, adibiti a civile abitazione, magazzini e locali per il piccolo commercio e depositi in generale.



## STIMA DEI VALORI

La stima è stata effettuata tenendo in considerazione i principi e i parametri economici: il principio di anticipazione, in base al quale il prezzo è stato determinato dall'aspettativa di futuri vantaggi derivanti dal bene stesso il principio di sostituzione, in base al quale la domanda sul mercato si concentra sul bene che ha il prezzo più basso, per cui è stata effettuata una stima dell'offerta, effettiva e potenziale, sulla base della quale effettuare una stima attendibile dei fondi; il principio di equilibrio, in base al quale l'equilibrio tra le tipologie di utilizzo dei terreni e la loro localizzazione in una determinata area condiziona il prezzo dei terreni stessi.

In considerazione, pertanto, della perfetta corrispondenza tra destinazione colturale reale dei terreni e qualifica catastale, ed essendo recente l'ultima revisione degli estimi, si ritiene che il Reddito Dominicale possa costituire un buon parametro di stima per i terreni. E' stato preso in considerazione il quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Catanzaro.

1 Particelle 86, 179, 180 del foglio 24: Tipologia uliveto: R.D./ ha = € 18.521

Valore ordinario di tutta le paricelle  $V_o = R.D. * Superficie\ del\ fondo = € 7.834,38$

Correzione del valore ordinario  $C_o$ . Il fondo in oggetto è situato in una posizione di minor comodo, dal momento che è più addentrato nel territorio ed è collegato alla strada comunale da un piccolo sentiero, inerbito e in condizioni tali da non

consentire un facile accesso al fondo. Si ritiene, pertanto, che tale situazione ne possa determinare una riduzione di valore del 5% rispetto al valore ordinario:

Valore effettivo Ve:  $Ve = Vo * (1 + Co) = € 7.834,38 * 0.95 = € 7.442,66$

Valore effettivo di proprietà del signor  $Vp : Vp = Ve / 36 = € 206,74$



- 2 Particelle 74, 75, 76, 166 del foglio 21: Tipologia uliveto: R.D./ ha = € 18.521; seminativo arb. Irr. : R.D./ ha = € 11123; pascolo: : R.D./ ha = € 2.548

Valore ordinario di tutta le paricelle  $Vo = R.D. * Superficie del fondo = € 5.802,37$

Correzione del valore ordinario Co. Il fondo in oggetto è situato in una posizione di minor comodo, dal momento che è più addentrato nel territorio ed è collegato alla al centro abitato da un piccolo sentiero, inerbito e in condizioni tali da non consentire un facile accesso al fondo. Si ritiene, pertanto, anche in virtù delle sue caratteristiche morfologiche, che tale situazione ne possa determinare una riduzione di valore del 10% rispetto al valore ordinario:

Valore effettivo Ve:  $Ve = Vo * (1 + Co) = € 5.802,37 * 0.9 = € 5.222,13$

Valore effettivo di proprietà del signor  $Vp : Vp = Ve / 36 = € 145,06$



- 3 Particelle 32, 44, 56, 57, 58, 218, 219, 220, 221,222, 223, 224,225, 226, 227,228, del foglio 23: Tipologia uliveto: R.D./ ha = € 18.521; seminativo: R.D./ ha = € 6.118; pascolo: : R.D./ ha = € 2.548

Valore ordinario di tutta le paricelle  $Vo = R.D. * Superficie del fondo = € 3.3438,25$



Correzione del valore ordinario Co. Il fondo in oggetto è situato in una posizione di comodo, dal momento che è più addentrato nel territorio ed è collegato al centro abitato da una strada in discrete condizioni, che ne consente un facile accesso. Si ritiene, comunque, in virtù delle sue caratteristiche idrogeologiche, che tale situazione ne possa determinare una riduzione di valore del 5% rispetto al valore ordinario:

Valore effettivo Ve:  $Ve = Vo * (1 + Co) = € 33438.25 * 0.95 = € 31.766,34$

Valore effettivo di proprietà del signor  $Vp : Vp = Ve / 36 = € 882,40$

- 4 Particelle 144, 145, 200, 205, 206, 209 del foglio 10: Tipologia vigneto: R.D./ ha = € 16.407; seminativo arb.: R.D./ ha = € 8.954; pascolo arb.: R.D./ ha = € 4.029

Valore ordinario di tutta le particelle  $Vo = R.D. * Superficie del fondo = € 3.966,75$

Correzione del valore ordinario Co. Il fondo in oggetto è situato in una posizione di minor comodo, dal momento che è più addentrato nel territorio, ed è collegato a una strada da un piccolo sentiero, inerbito e in condizioni tali da non consentire un facile accesso al fondo. Si ritiene, pertanto che tale situazione ne possa determinare una riduzione del valore ordinario del 5%:

Valore effettivo Ve:  $Ve = Vo * (1 + Co) = € 3.966,75 * 0.95 = € 3.768,41$

Valore effettivo di proprietà del signor  $Vp : Vp = Ve / 36 = € 104,67$

- 5 Particelle 152, 153 e 160 del foglio 6: Tipologia seminativo arb.: R.D./ ha = € 8.954; pascolo : R.D./ ha = € 2.548

Valore ordinario di tutta le paricelle  $V_0 = R.D. * Superficie\ del\ fondo = €\ 1.763,43$

Correzione del valore ordinario Co. Il fondo in oggetto è situato in una posizione di minor comodo, dal momento che è più addentrato nel territorio, situato a ridosso di un sentiero che porta sulle rive del Fiume Gallipari. Si ritiene, pertanto, che tale situazione ne possa determinare una riduzione di valore del 5% rispetto al valore ordinario:

Valore effettivo Ve:  $Ve = V_0 * (1 + Co) = €\ 3.966,75 * 0.95 = €\ 1.675,26$

Valore effettivo di proprietà del signor  $V_p : V_p = Ve / 36 = €\ 46,53$

Per ciò che riguarda la particella 153, relativa ad un fabbricato rurale di superficie di 20 mq, in relazione anche alle testimonianze di gente del luogo, si ritiene trattasi di un rudere in pessime condizioni di conservazioni per cui il suo valore è stato valutato, in maniera forfettaria, di € 500.

6 Particelle 206/A del foglio 26 : Tipologia vigneto.:  $R.D./ha = €\ 16.407$

Valore ordinario di tutta le paricelle  $V_0 = (0.3 * R.D. + 0.7 * 45\ €/mq) * Superficie\ del\ fondo = €\ 83.659,63$

Correzione del valore ordinario Co. Il terreno è situato in una zona pianeggiante, e risulta avere favorevoli condizioni di ubicazione, essendo la zona servita da tutti i servizi di rete: acqua potabile, fognatura, elettricità, ecc. Inoltre, una parte di esso, circa il 70%, è inserita nel P.R.G. del Comune di Badolato come zona C.T. (residenziale, turistico alberghiera) con un indice di cubatura territoriale di mc/mq 0.6. Si ritiene, pertanto, anche in virtù della sua destinazione urbanistica, che tale

situazione ne possa determinare un valore del 45 €/mq, per ciò che riguarda la parte edificabile, mentre per il restante 30%, si è applicata una riduzione di valore del 5% rispetto al valore ordinario, in virtù di un terreno sabbioso, non adatto ad uno scopo agricolo.

Valore effettivo Ve:  $Ve = (0.3 * R.D * (1 + Co/100) + 0.7 * 45) * \text{Superficie del fondo} = \text{€ } 83.595,27$

Valore effettivo di proprietà del signor

$Vp : Vp = Ve/2 = \text{€ } 41.797,64$

LOCALIZZAZIONE			DESCRIZIONE				REDDITO	V <sub>o</sub>	Co	Ve	V <sub>p</sub>
Comune	Foglio	Particella	Qualità	Ha	Are	Ca	Domi/ha	Euro	%	Effettivo	Proprietà
Badolato	6	152	pascolo U	-	4	90	2548	124.85	-5	118.61	3.29
Badolato	6	153	fabb. Rurale	-	0	20	-	500	-	500	500
Badolato	6	160	Semi. 2 Arb.	-	18	30	8954	1638.58	-5	1556.65	43.24
Badolato	10	144	vigneto 2	-	14	90	16407	2444.64	-5	2322.41	64.51
Badolato	10	145	pascolo 2 arb.	-	7	10	4029	286.06	-5	286.06	7.95
Badolato	10	200	pasc 2 u ceasp.	-	10	70	4029	431.10	-5	431.10	11.98
Badolato	10	205	pascolo 2 arb.	-	4	90	4029	197.42	-5	197.42	5.48
Badolato	10	206	Sem 3 Arbo	-	5	30	8954	474.56	-5	474.56	13.18
Badolato	10	209	pascolo 2 arb.	-	3	30	4029	132.96	-5	132.96	3.69
Badolato	21	74	uliveto 3	-	20	80	18521	3852.37	-10	3467.13	96.31
Badolato	21	75	sem irr arb 1	-	12	40	11123	1379.25	-10	1241.33	34.48
Badolato	21	76	pascolo u	-	1	90	2548	48.41	-10	43.57	1.21
Badolato	21	166	pascolo u	-	20	50	2548	522.34	-10	470.11	13.06
Badolato	23	32	uliveto	-	17	40	18521	3222.65	-5	3061.52	85.04
Badolato	23	44	uliveto 2	-	22		18521	4074.62	-5	3870.89	107.52
Badolato	23	56	vigneto 3	-	5	50	16407	902.39	-5	857.27	23.81
Badolato	23	57	pascolo u	-	13	50	2548	343.98	-5	326.78	9.08
Badolato	23	58	seminativo 1	-	12	0	6118	734.16	-5	697.45	19.37
Badolato	23	218	uliveto 2	-	31	0	18521	5741.51	-5	5454.43	151.51
Badolato	23	219	uliveto 3	-	36	60	18521	6778.69	-5	6439.75	178.88
Badolato	23	220	uliveto 2	-	47	60	18521	8816.00	-5	8375.20	232.64
Badolato	23	221	pascolo u	-	17	80	2548	453.54	-5	430.87	11.97
Badolato	23	222	pascolo u	-	0	60	2548	15.29	-5	14.52	0.40
Badolato	23	223	seminativo 1	-	0	70	6118	42.83	-5	40.68	1.13
Badolato	23	224	seminativo 1	-	10	40	6118	636.27	-5	604.46	16.79
Badolato	23	225	seminativo 1	-	13	30	6118	813.69	-5	773.01	21.47
Badolato	23	226	seminativo 1	-	13	60	6118	832.05	-5	790.45	21.96
Badolato	23	227	seminativo 1	-	0	44	6118	26.92	-5	25.57	0.71
Badolato	23	228	seminativo 1	-	0	6	6118	3.67	-5	3.49	0.10
Badolato	24	86	uliveto 2	-	12	80	18521	2370.69	-5	2252.15	62.56
Badolato	24	179	uliveto 3	-	16	80	18521	3111.53	-5	2955.95	82.11
Badolato	24	180	uliveto 3	-	12	70	18521	2352.17	-5	2234.56	62.07
Badolato	26	206/A	vigneto	-	26	15	16407	83659.63	-5	83595.27	41797.64

Il valore stimato per tutti i terreni del signor \_\_\_\_\_ è di € 43.685,16  
approssimato a € 43.700,00

Si allega stralcio del Piano Regolatore del Comune di Badolato, stralcio delle norme tecniche.

In fede ad espletamento dell'incarico.

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO  
(Ing. Eugenio Canino)

Taverna, li 16/03/200

21

# COMUNE DI BADOLATO

## PROVINCIA DI CATANZARO

REGIONE CALABRIA  
6° Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque  
Settore 24  
Geologico - Regionale  
CATANZARO

*Il presente elaborato è  
stato posto a libera visione  
dal 01/02/2000  
al 01/03/2000  
il 28/04/2000*

Visto ai sensi dell'art. 13 dell' L. n. 2-1974,  
n. 64 con l. n. 30 del 28/2/1999 e le sue modificazioni  
cui al parere di pari data e numero.  
n. 193 del 30 DIC. 1999



IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
(Dott. Antonio Rugiero)



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Vincenzo Pretestini

# PIANO REGOLATORE GENERALE

*Adunanza Gr. Municipale Consiglio Comunale, Badolato, 12-02-2000*

*Badolato, Li 02-02-2000*



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Vincenzo Pretestini



PROGETTISTA: Ing GIOVANNI ANGOTTI

COLLABORATORE: Ing DOMENICO ANGOTTI

SCALA

REGIONE CALABRIA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
E' copia conforme all'originale  
n. 416  
del 09/10/2000  
IL I

ALL.  
10

DATA  
OTTOBRE 1999

# COMUNE DI BADOLATO

PROVINCIA DI CATANZARO

REGIONE CALABRIA

Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque

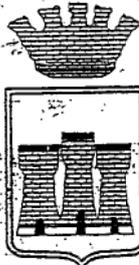
Settore 24

Geologico - Regionale

CATANZARO

ai sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974,  
con le prescrizioni e raccomandazioni di  
parere di pari data e numero.

del 30 DIC 1999



*Il presente elaborato è stato  
fatto a libere visioni sul  
territorio dal 02/02/2000 al  
08/03/2000.  
L. 28/04/2000*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
(Dott. Antonio Rugiero)

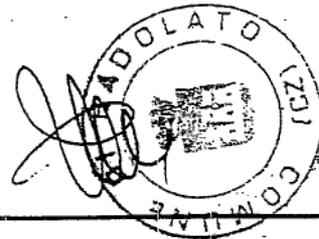
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Vincenzo Pretestini



## PIANO REGOLATORE GENERALE

*Adottato dal Consiglio Comunale, approvato  
in data di 06/05/2000, n. 3 del 12-05-2000  
Badolato, Li 02-02-2000*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Vincenzo Pretestini



PROGETTISTA:



Ing GIOVANNI ANGOTTI

COLLABORATORE:

Ing DOMENICO ANGOTTI

SCALA

1:2000

DATA

OCTOBRE 1999



REGIONE CALABRIA

E' copia conforme all'originale approvato

ZONIZZAZIONE MARINA

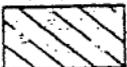
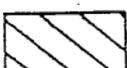
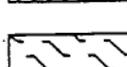
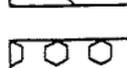
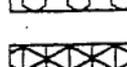
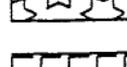
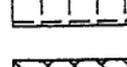
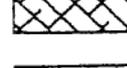
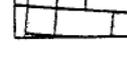
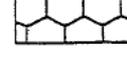
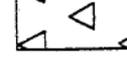
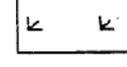
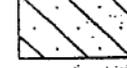
09 NOV 2000

de cui fa parte integrante

IL DIRIGENTE

ALL.

6.1

-  B -- Zona di Completamento
-  Bs - Zona Saturata
-  C - Zona di Espansione
-  P.E.E.P.
-  Piano Particolareggiato
-  Ct - Zona Turistica
-  Zona Servizi Turistici
-  Darsena
-  Zona Servizi alla Darsena
-  Lottizzazioni "Tiratore"
-  Lottizzazioni "Cardarella"
-  Superficie Fondiaria Lottizzazione Monte Manna
-  Dc- Zona Commerciale
-  Dpp - Zona PRODUTTIVA (Artigianale ed Industriale)
-  Dpl - Zona Produttiva di iniziativa privata
-  Zona Agro-turistica
-  Da - Zona Produttiva di Tipo Agricola
-  I - Zona per l'Istruzione
-  Verde a Parco
-  V - Verde attrezzato e sport



<b>PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	2
ART. 1 - FINALITÀ DELLE NORME .....	2
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI P.R.G.....	2
ART. 3 - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO.....	3
ART. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	4
ART. 5 - AZZONAMENTO.....	5
ART. 6 - NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	6
ART. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI E DEI PARAMETRI.....	6
ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITÀ .....	8
ART. 9 - CRITERI PER IL COMPUTO DEGLI INDICI.....	8
ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	9
<b>PARTE SECONDA - ZONIZZAZIONE</b> .....	10
ART. 11 - ZONIZZAZIONE.....	10
ART. 12 - ZONE RESIDENZIALI.....	10
ART. 13/1 - ZONA A - URBANA, DI INTERESSE STORICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.....	11
ART. 13/2 - ZONA B: TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.....	11
ART. 14 - ZONA C - .....	12
ART. 15 - ZONA D - INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE - AGRICOLA .....	14
ART. 16 - ZONA E.....	15
ART. 17 - ZONA PER L'AGRITURISMO.....	16
ART. 18 - STRUMENTI ESECUTIVI VIGENTI.....	16
ART. 19 - ZONA F: SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	17
ART. 20 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE SCOLASTICHE.....	17
ART. 21 - ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO .....	17
ART. 22 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE.....	18
ART. 23 - AREE PER PARCHEGGIO.....	18
ART. 24 - ZONE DESTINATE A VERDE PRIVATO.....	19
ART. 25 - AREE DESTINATE A SERVIZI TURISTICI .....	19
ART. 26 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ .....	19
ART. 27 - ZONE A VINCOLO CIMITERIALE.....	21
ART. 28 - ZONE A VERDE DI RISPETTO .....	21

**Attività edilizia consentita:** ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Soltanto per la zona di completamento sono consentite nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti.

**Modalità di attuazione:** l'edificazione avviene per concessione edilizia singola od altre modalità consentite dal Regolamento Edilizio.

In zone integralmente edificate, ove si debba intervenire per una demolizione e successiva ricostruzione, l'attività edilizia si potrà attivare anche con semplice concessione edilizia.

In deroga agli indici stabiliti è consentito l'allineamento plano-altimetrico dei fabbricati da realizzare su lotti interclusi o confinati fra fabbricati esistenti, fino al raggiungimento dell'altezza del fabbricato più alto ma non superiore a mt. 10,50.

**Altezza massima degli edifici:** l'altezza massima degli edifici nuovi non può superare l'altezza media degli edifici circostanti, preesistenti nella zona. Non è comunque consentita una altezza superiore a 10,50 metri (tre piani fuori terra) oltre seminterrato.

**Distanza minima dai confini di proprietà:** per le nuove costruzioni la distanza minima dai confini di altre proprietà sarà di m. 5,00.

Sarà consentito costruire a confine, o in aderenza ad altri edifici a norma di legge.

**Distanza minima tra i fabbricati:** la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e, comunque, mai inferiore a m 10,00, in conformità all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

**Distanze minime dai cigli stradali:** per le nuove costruzioni che si dispongono in linea lungo gli assi stradali preesistenti, la distanza minima dai cigli stradali sarà quella degli altri edifici adiacenti; ciò al fine di mantenere l'allineamento preesistente.

Negli altri casi la distanza minima sarà di m. 5,00.

Queste prescrizioni non si applicano alla viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici ed insediamenti residenziali; comunque il distacco minimo tra edifici che si affacciano sulla medesima strada non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

**Indice massimo di fabbricabilità fondiaria:**

$I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$

## Art. 14

### Zona C

Per zone C si intendono quelle parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale. Si distinguono due zone, quelle residenziali (C) e quelle turistiche (CT).

#### Zona C: residenziale

**Destinazione di zona:** residenziale (vedi art. 12 delle presenti norme).

Attività edilizia consentita: nuove costruzioni, ricostruzioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, ampliamenti, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopraelevazione.

**Modalità di Attuazione:** l'edificazione può avvenire esclusivamente previa approvazione di piani di lottizzazione o piani particolareggiati.

Per quanto riguarda gli standard si dovranno osservare i vincoli indicati nelle tavole di piano precisando che i piani particolareggiati e di lottizzazione sono tenuti ad osservare gli standards prescritti dalle presenti norme.

Le aree per standard dovranno essere previste all'interno delle aree individuate in misura non inferiore a 18 mq/ab.

**Indice massimo di fabbricabilità territoriale:** 0,80 mc/mq

**Altezza massima degli edifici e numero piani fuori terra:** m 10,50 e 3 piani fuori terra oltre seminterrato.

**Distanza minima dai cigli stradali:** valgono le norme prescritte per le zone B di completamento

**Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà:** m. 5,00

**Distanza minima tra fabbricati:** è prescritta, fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Deroghe:** sono ammesse deroghe alle altezze e alle distanze (dai cigli stradali, dai confini e tra i fabbricati), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate, con previsioni planivolumetriche.

Aree per Standard:

Le aree per standard, da prevedere con gli strumenti attuativi sono, per ogni abitante da insediare non meno di:

- istruzione 4,50 mq
- interesse comune 2,00 "
- verde attrezzato e sport 9,00 "
- parcheggi 2,50 "

**Zona C.T.: residenziale, turistico-alberghiera**

**Destinazione di zona: residenziale** (vedi art. 12 delle presenti norme), e turistico-alberghiero.

**Attività edilizia consentita:** nuove costruzioni, ricostruzioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, ampliamenti, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopraelevazione.

**Modalità di Attuazione:** l'edificazione può avvenire esclusivamente previa approvazione di piani di lottizzazione, di piani particolareggiati.

Per quanto riguarda gli standards si dovranno osservare i vincoli indicati nelle tavole di piano ed i limiti fissati dalle presenti norme.

Le aree per standard da prevedere sono pari a 24 mq/abitante.

**Indice Massimo di fabbricabilità territoriale:** 0,60 mc/mq

Altezza massima degli edifici e numero piani fuori terra:

m 17,50 e 2 piani fuori terra oltre seminterrato.

Distanza minima dai cigli stradali: valgono le norme prescritte per le zone B.

Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà: m 5,00 .

Distanza minima tra fabbricati: é prescritta, fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Per i nuovi edifici é prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Deroghe: sono ammesse deroghe alle altezze e alle distanze (dai cigli stradali dei confini e tra i fabbricati), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Aree per Standard: gli standard minimi sono:

- istruzione 4,5 mq/abitante
- interesse comune 2 "
- verde attrezzato e sport 15 "
- parcheggi 2,5 "

Art. 15

Zona D

**Industriale - Artigianale- Commerciale - Agricola**

Per zone D si intendono quelle parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi o ad essi assimilabili di tipo industriale ed artigianale (Dpp se di iniziativa pubblica, Dpl se di iniziativa privata), commerciale (Dc), agricolo (Da) così come individuate sulle tavole del P.R.G.

Destinazioni: sono comuni a tutte le aree D tali seguenti destinazioni:

- costruzione ed installazione di magazzini, depositi, sili, autorimesse, capannoni, laboratori, locali per uffici collegati alle attività, zone ed attrezzature per containers, abitazioni per il personale addetto e di custodia, attrezzature di uso comune quali negozi, spacci, mense, attrezzature ricreative, aree di sosta e di parcheggio.

Le destinazioni specifiche per ciascuna delle zone D come sopra individuate riguardano:

- zone Dpp e Dpl tutte le attività produttive a carattere industriale ed artigianale che rientrino nei limiti di accettabilità fissati dall' Amministrazione comunale negli strumenti attuativi anche per quanto concerne gli scarichi solidi, liquidi ed aerei ad integrazione delle leggi vigenti.
- zona DC tutte le attività a carattere commerciale in particolare della grossa distribuzione, relative a centri commerciali, supermarket, ecc. con i limiti di cui alle zone Dp
- zona Da tutte le attività a carattere produttivo più direttamente connesse con l'agricoltura e la zootecnia quali ad esempio serre, fungaie, salumifici, ecc.

Verbale di sopralluogo

L'anno che viene scritto il giorno 15  
del mese di agosto, alle ore 15  
il sottoscritto C.T.U. debitamente  
unitamente con ordine del  
F.lli/2005 dal giudice dott. ssr  
Androschi, nella casa in F.lli/205  
Reg. 2<sup>a</sup> sec. I. un. vertice in  
S.I.G.C. SPA

presente con voce invitato con  
rappresentante A.R. avv.  
e del 22/08/06 alle

parti, mi sono recato nel luogo  
oggetto di causa e qui ho incontrato  
il sig.

Risultava  
in veste assente un rappresentante della

parte Attiva. Il sig.  
dichiarò la sua disponibilità ad  
accompagnarmi sui terreni in oggetto,  
obbligandosi altresì da me conosciuto  
il posizionamento esatto del momento  
che ~~non~~ i terreni non sono stati mai  
gestiti personalmente e direttamente.

Insieme al sig. mi sono  
recato sulle parti della 179/180/186 foglio 20

Ull

sulle part. velle 206 del foglio 20  
e sulle part. velle F4, F5, F6, F6 del  
foglio 21, e 3144-56-57-58-718-209-220  
221-222-223-224-225-226-227-228

del foglio 23, provvedendo al  
relativo sopralluogo e rilievo fotografico

Il sig. <sup>relativamente</sup>

alla part. velle 206 del foglio 20 di cui  
di essere stato proprietario della part. velle

550 e di aver provveduto alla vendita  
della stessa, venute documentate con  
atti notorici, e che la part. velle 206

non è di sua proprietà ma un  
erede - Relativamente alle

part. velle in elenco, il sig.

dischiama di non conoscere il possidente,

peraltro il CTU si riserva eventualmente

di effettuare altri sopralluoghi per verificare

lo stato dei luoghi - Il CTU suggerisce

di essere recati presso l'ufficio

tecniche del Comune di Bobbio per

prendere visione della destinazione

urbanistica dei terreni interessati e

altre informazioni utili - Non occorrendo

altro da aggiungere, il sottoscritto



