

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
Procedura Esecutiva N°94/2018 R.G. Esp.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia

BANCA PER LO SVILUPPO DELLE COOPERAZIONI DI CREDITO S.P.A.

contro



Indice

1.Premessa

2.Svolgimento delle operazioni peritali

3.Risposta ai quesiti

4.Stima del bene immobile

Allegati

Allegato A: Rilievo planimetrico appartamento

Allegato B: Documentazione fotografica;

Allegato C: Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Dir. Prov. Catanzaro;

Allegato D: Documentazione rilasciata dall'area tecnica dei Comune di interessati;

Allegato E: Atti di locazione



Consulenza Tecnica di Ufficio

1. Premessa

Il sottoscritto architetto Giuseppe Arena, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il N° 1518, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, con Studio Tecnico in Catanzaro Lido, Via GianBattista Rodio 13, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio per la procedura di Esecuzione Immobiliare N. 94/2018 R.G. Espr..
previo giuramento relativamente all'incarico conferitogli.

Dal controllo Preliminare è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile (ex art. 567, secondo comma, C.p.c.), con indicazione ventennale antecedente alla data del Pignoramento.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Previo avviso alle parti a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il sottoscritto fissava la data di inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo per il giorno 09/10/2018 alle ore 15.00 presso l'indirizzo degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

In tale data il sottoscritto si recava, nonostante le condizioni climatiche avverse, presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva, dove vi era presente il Custode Giudiziario Dott.ssa Avv. Corapi Doria Rosa, ma non vi era presente nessuno per la parte debitrice e quindi per tale motivo non è stato possibile accedere agli immobili oggetto di procedura esecutiva. Si è provveduto quindi a fare un breve sopralluogo esterno con relativi scatti fotografici e a rinviare l'accesso agli immobili a data da concordarsi successivamente, previo avviso alle parti.

In data 14/10/2018 il sottoscritto CTU, previo avviso tramite PEC, inoltra sia alla Parte Esecutata, sia Al Custode Cautelare, provvedeva ad effettuare il sopralluogo di una parte degli immobili oggetto di pignoramento. Tale sopralluogo ha compreso i rilievi planimetrici e fotografici dei beni oggetto di procedura esecutiva identificati Presso il NCEU nel Comune di Sersale al foglio 20 Part. 978 Sub 6-7-1101;

In tale data il sottoscritto CTU si riservava la possibilità di effettuare un ulteriore sopralluogo in data da destinarsi per la verifica di alcune incongruenze rilevate. Sul Posto oltre il sottoscritto CTU era presente il solo Avv. Antonello Sacco in qualità di Delegato dalla

Per quanto concerne i Terreni, invece si è provveduto in maniera autonoma con l'ausilio di cartografia e Fotogrammetria a effettuare un breve sopralluogo al solo fine di verificare lo stato dei luoghi per meglio poter effettuare una stima veritiera.



3. Risposta ai quesiti

- **Quesito n.1: identificare del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;**

Appartamenti siti in Sersale alla Via Barone Casilini Identificati presso il NCEU

- Foglio 20; Part. 978; sub 1101; piano T- 1 - Cat. A4 – Classe 2 – Consistenza 3 Vani;
Confina a Nord con Via Barone A. Casolini a Sud con Sub 6 e Sub 1102 ed Est con sub 6 ed a Ovest con particella 977;
- Foglio 20; Part. 978; sub 6; pino 1 – Cat. A4 – Classe 1- Consistenza 2 Vani; Proprietà per 1/1
Confina a Nord con Via Barone A. Casolini e sub 1101, a Sud con Via M. Bianchi, ad Est con Part. 980 ed a Ovest con Sub 1101;
- Foglio 20; Part. 978; sub 7; pino 2 – Cat. A4 – Classe 1- Consistenza 2 Vani; Proprietà per 1/1
Confina a Nord con sub 1102, a Sud con via Bianchi, a Est con particella 980 ed a ovest con part. 977;

Tali Immobili, pur risultando Catastalmente unità immobiliari differenti, allo stato attuale sono a tutti gli effetti unificati, in più dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro, Ufficio Provinciale Territorio, non è stata trovata inserita agli atti la planimetria inerente l'appartamento indicato con il Sub.6.

Come si evince dalle fotografie allegate alla presente, l'immobile unificato risulta allo stato dei luoghi come un cantiere.

Infatti manca totalmente di pavimentazioni, porte interne e portoncino d'ingresso. Le murature rimangono allo stato grezzo e persino la scala di collegamento che univa il piano primo al piano secondo ad oggi è stata rimossa.

L'immobile quindi come si può dedurre è totalmente difforme rispetto alla documentazione reperita ad oggi.

Per quanto concerne la posizione geografica degli appartamenti, si specifica che gli stessi sono situati in pieno centro storico del Comune di Sersale.

L'immobile in cui sono allocati i beni sopra citati, esternamente è da ristrutturare in quanto ad oggi lasciato con le finiture di intonaco grezzo.



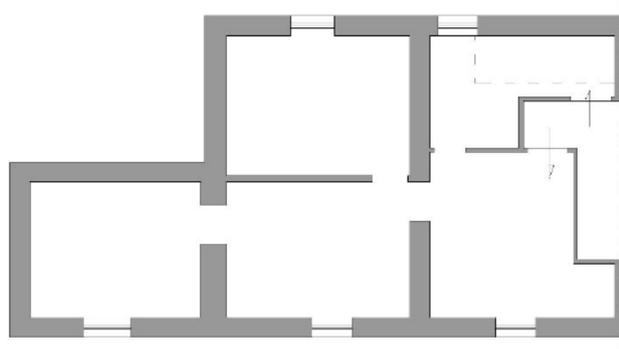




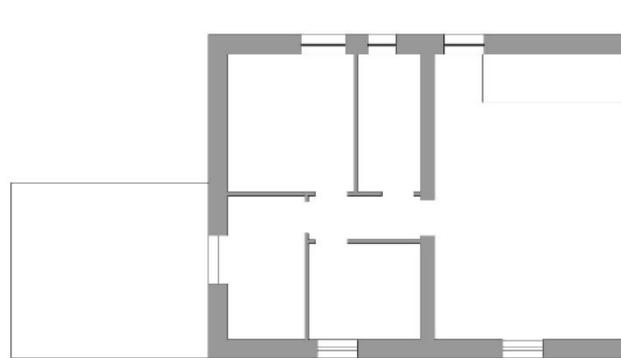


Dai rilievi effettuati attraverso l'ausilio delle planimetrie esistenti e depositate presso il NCEU, si è riscontrato che la fusione in un unico appartamento ha riguardato oltre i subalterni sopra citati, anche il Sub 1102 che risulta ad oggi intestato non alla Esecutata

Per una migliore comprensione di quanto appena affermato si rimanda all'elaborato planimetrico dello stato di fatto allegato alla presente.



Piano Primo



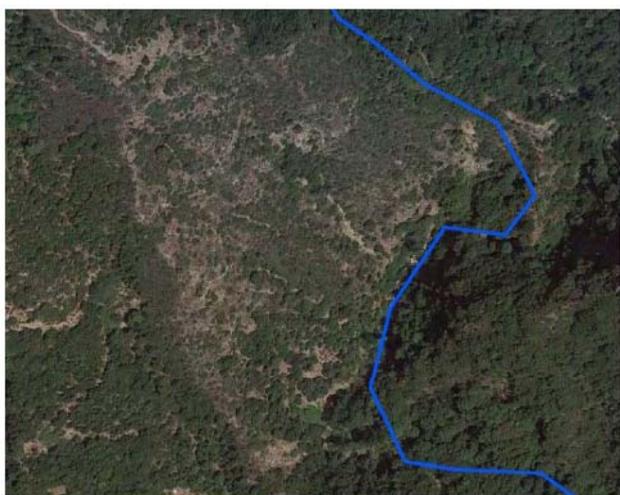
Piano Secondo



Terreni Boschivi Siti in:

- Comune di Magisano identificato presso il NCEU al Foglio 7 Part.53; Qualità: Seminativo Classe 4 e Pascolo Classe 2;
Il bene confina a Nord con le part. 29 e 10, a Sud con la part. 24 ad est con la part. 40 ed ad Ovest con la part. 29
- Comune di Zagarise identificato presso il NCEU al Foglio 13 Part. 99; Qualità: Pascolo Arb; Classe 2;
Il bene confina a Nord con le part. 53 e SS109 della piccola sila, a Sud con le part. 55 e 100 ad est con foglio 22 ed ad Ovest con SS109 e part.93
- Comune di Zagarise identificato presso il NCEU al Foglio 13 Part. 76; Qualità: Pascolo Classe 1 e Pascolo Arb Classe2;
Il bene confina a Nord con la part. 2, a Sud con la part. 6 ad est con part 46 e SS109 ed ad Ovest con Altro Terreno
- Comune di Zagarise identificato presso il NCEU al Foglio 13 Part. 101; Qualità: Pascolo Arb; Classe 2;
Il bene confina a Nord con la part. 11, a Sud con la part. 65 ad est con altro foglio di mappa ed ad Ovest con part. 102
- Comune di Zagarise identificato presso il NCEU al Foglio 15 Part. 363; Qualità: Bosco Ceduo Classe U;
Il bene confina a Nord con la part. 415, a Sud con le part. 458, 459, 460, 461 ad est con altro foglio di mappa ed ad Ovest con le part. 247, 179, 184, 453, 454, 455, 456;

I terreni in oggetto come precedentemente affermato sono tutti boschivi e situati in posizione collinare.



- **Quesito n. 2: Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari ;**

I beni in oggetto sono di Proprietà esclusiva

- **Quesito n.3: Lo stato di Possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

I beni in oggetto sono di proprietà esclusiva della

Dalle ricerche effettuate si evince che;

- Per quanto concerne le unità immobiliari site in Sersale alla via Barone A. Casolini, ed identificate in presso il NCEU al foglio 20 Part. 978 Sub. 6 – 7 – 1101, viste le condizioni di assoluta inagibilità dei locali, i beni ad oggi risultano non abitati e non abitabili quindi sfitti.

- Per quanto concerne i Terreni sotto elencati

- Comune di Magisano Foglio 7 Part. 53
- Comune di Zagarise Foglio 15 Part. 363
- Comune di Zagarise Foglio 13 Part. 99
- Comune di Zagarise Foglio 13 Part. 76
- Comune di Zagarise Foglio 13 Part. 101

Risulta che i beni in oggetto siano stati dati in Locazione con Contratto decennale decorrente dalla data del 05/04/2013 e regolarmente registrato presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 19/05/2015 al n° 800 serie 3°

- **Quesito n. 4: Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n-132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);**

Il criterio adottato per stabilire un valore di mercato attendibile ai fini della vendita sarà la quotazione immobiliare presente nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente verificandone l'attendibilità comparandone il valore con le quotazioni di mercato osservate presso le agenzie immobiliari su immobili paragonabili al bene oggetto di procedura esecutiva, sia per la zona sia per la tipologia edilizia.

Nel caso specifico quindi, si osserva che:

- Per quanto concerne le unità abitative, l'agenzia delle Entrate per gli immobili di Tipo Economico, fissa una quotazione di mercato che varia da € 550,00 a € 650,00 al mq. Al contempo però si è riscontrato che gli stessi immobili per le agenzie immobiliari attive nella zona, hanno un valore di mercato che oscilla da € 150,00/mq per le abitazioni completamente da ristrutturare ad € 550,00 per immobili completamente ristrutturati e allocati in edifici ad uso residenziale. Detto ciò e tenendo in considerazione sia la posizione centralissima in cui i beni sono allocati, e sia le condizioni di assoluta inabitabilità degli immobili, il sottoscritto CTU ritiene che una stima equa e veritiera dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, sia di € 180,00.
- Per quanto concerne i Terreni, la valutazione degli stessi è molto più complicata, perché al fine di stabilire un valore di mercato veritiero, occorre tenere in considerazioni diverse varianti quali ad esempio la posizione



geografica, il tipo di coltura a cui è destinato e la più importante di tutte probabilmente è la natura edificatoria dei terreni che si andranno a valutare.

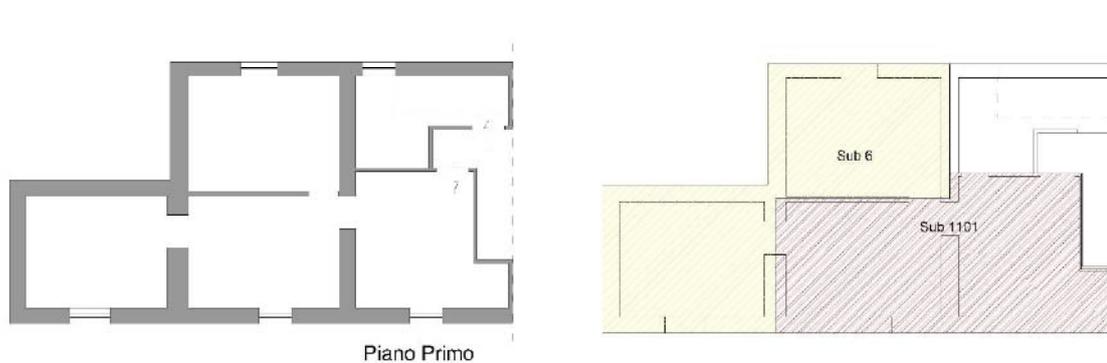
Nel caso specifico trattandosi di terreni ubicati nella presila Catanzarese, quindi non di facile raggiungimento e trattandosi inoltre di terreni boschivi, quindi non di natura edificatoria, per come si evince anche dai certificati di destinazione d'uso allegati alla presente CTU, il valore di mercato riscontrato su appezzamenti aventi caratteristiche simili si aggira da un minimo di € 0,50/mq ad un massimo di € 1,00/mq. Quindi per quanto appena affermato, sembra ragionevole considerare come prezzo di vendita dei terreni sopradescritti € 0,60/mq.

- **Quesito n.5: Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;**

Nello specifico va detto che per quanto concerne i Terreni oggetto di procedura esecutivi, gli stessi sono già suddivisi in lotti separati e quindi vendibili in maniera autonoma.

Per quanto invece concerne le unità immobiliari, pur essendo di fatto catastalmente dei sub separati, nello stato di fatto, come già descritto precedentemente, risultano essere un unico appartamento composto da 4 diversi subalterni di cui uno attualmente non intestato alla ditta esecutata.

Al fine di una migliore vendibilità dei beni si consiglia quindi, visto che i beni in oggetto risulterebbero poco appetibili alla vendita per come nelle planimetrie catastali, di procedere per lo meno alla fusione tramite SCIA Urbanistica dei subalterni 6 e 1101 al fine di creare una unità immobiliare di dimensioni adeguate.



- **Quesito n.6: In caso di proprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruaglio;**

Gli immobili come già affermato precedentemente risultano essere di proprietà esclusiva della Sig.ra Spadafora Rosaria.

- **Quesito n.7: Esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Catanzaro, sono state riscontrate le seguenti formalità:



- **Bene 1:** Appartamento sito in Sersale Identificato Presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub 6
 - ISCRIZIONE del 15/10/2015 – Registro Particolare 1180 Registro Generale 11796
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1483 del 15/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 12/07/2018 – Registro Particolare 7268 Registro Generale 9263
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3973 del 21/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Bene 2:** Appartamento sito in Sersale Identificato Presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub 1101
 - ISCRIZIONE del 15/10/2015 – Registro Particolare 1180 Registro Generale 11796
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1483 del 15/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 12/07/2018 – Registro Particolare 7268 Registro Generale 9263
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3973 del 21/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Bene 3:** Appartamento sito in Sersale Identificato Presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub 7
 - ISCRIZIONE del 15/10/2015 – Registro Particolare 1180 Registro Generale 11796
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1483 del 15/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 12/07/2018 – Registro Particolare 7268 Registro Generale 9263
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3973 del 21/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Bene 4:** Terreno sito in Magisano Identificato Presso il NCT al Foglio 7 Part. 53
 - ISCRIZIONE del 15/10/2015 – Registro Particolare 1180 Registro Generale 11796
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1483 del 15/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 12/07/2018 – Registro Particolare 7268 Registro Generale 9263
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3973 del 21/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Bene 5:** Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 13 Part. 101
 - ISCRIZIONE del 15/10/2015 – Registro Particolare 1180 Registro Generale 11796
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1483 del 15/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 12/07/2018 – Registro Particolare 7268 Registro Generale 9263
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3973 del 21/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Bene 6:** Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 13 Part. 76
 - ISCRIZIONE del 15/10/2015 – Registro Particolare 1180 Registro Generale 11796
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1483 del 15/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 12/07/2018 – Registro Particolare 7268 Registro Generale 9263



Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3973 del 21/05/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Bene 7:** Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 13 Part. 99
 - ISCRIZIONE del 15/10/2015 – Registro Particolare 1180 Registro Generale 11796
 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1483 del 15/04/2013
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 12/07/2018 – Registro Particolare 7268 Registro Generale 9263
 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3973 del 21/05/2018
 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Bene 8:** Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 15 Part. 363
 - ISCRIZIONE del 15/10/2015 – Registro Particolare 1180 Registro Generale 11796
 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1483 del 15/04/2013
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 12/07/2018 – Registro Particolare 7268 Registro Generale 9263
 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3973 del 21/05/2018
 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate non risultano esserci altri tipi di oneri di natura Condominiale o di altra natura.

- **Quesito n.8:** *La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni Pignorati non risultano gravanti di censo, livello o uso civico.

I beni derivano da:

- **Bene 1:** Appartamento sito in Sersale Identificato Presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub 6
Il bene deriva da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 51694 del 24/08/2000
- **Bene 2:** Appartamento sito in Sersale Identificato Presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub 1101
Il bene deriva da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 51694 del 24/08/2000
- **Bene 3:** Appartamento sito in Sersale Identificato Presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub 7
Il bene deriva da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 86803 del 30/09/2008
- **Bene 4:** Terreno sito in Magisano Identificato Presso il NCT al Foglio 7 Part. 53
Il bene deriva da:
Trascrizione del 03/08/2011 – Registro Particolare 8024 Registro Generale 11284
Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 148853/27495 del 08/07/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/01/2013 – Registro Particolare 812 Registro Generale 982
Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 148821/29594 del 21/12/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **Bene 5:** Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 13 Part. 101



Il bene deriva da:

Trascrizione del 28/05/2012 – Registro Particolare 5745 Registro Generale 7021

Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 147070/28728 del 03/05/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- **Bene 6:** Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 13 Part. 76

Il bene deriva da:

Trascrizione del 03/08/2011 – Registro Particolare 8024 Registro Generale 11284

Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 148853/27495 del 08/07/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/01/2013 – Registro Particolare 812 Registro Generale 982

Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 148821/29594 del 21/12/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- **Bene 7:** Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 13 Part. 99

Il bene deriva da:

Trascrizione del 03/08/2011 – Registro Particolare 8024 Registro Generale 11284

Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 148853/27495 del 08/07/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/01/2013 – Registro Particolare 812 Registro Generale 982

Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 148821/29594 del 21/12/2012

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **Bene 8:** Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 15 Part. 363

Il bene deriva da:

Trascrizione del 03/08/2011 – Registro Particolare 8024 Registro Generale 11284

Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 148853/27495 del 08/07/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/01/2013 – Registro Particolare 812 Registro Generale 982

Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 148821/29594 del 21/12/2012

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **Quesito n.9:** *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*

Per quanto concerne le unità abitative identificate presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub. 6 – 7 – 1101, risultano allocate in centro storico “Zona omogena A” ed esattamente in un palazzo che dalle informazioni reperite risulta essere stato edificato intorno agli anni 40 del secolo scorso.

Si specifica inoltre che le unità immobiliari non risultano conformi fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali rinvenute, e che presumibilmente sono stati fatti lavori tendenti a ristrutturazione interna senza le necessarie Autorizzazioni. Si precisa inoltre che anche se fosse stata depositata una SCIA per lavori di ristrutturazione e di fusione di unità immobiliari, al stessa ad oggi sarebbe scaduta e quindi non valevole.

Per quanto concerne i terreni risulta:

Comune di Magisano Foglio 7 Particella 53 Destinazione Urbanistica “E” ZONA Agricola;

Comune di Zagarise Foglio 15 Part. 363 e Foglio 13 Part.le 99 – 76 – 101 Destinazione Urbanistica “E” Zona Agricola;



- **Quesito n.10:** *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46 comma5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Come già affermato precedentemente, per quanto concerne le unità abitative, sono state riscontrate anomalie fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. Tali anomalie però sono facilmente sanabili con regolare presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

Tale adeguamento potrebbe portare ad una spesa massima di € 4.500,00 che comprenderebbe anche la S.C.I.A. in sanatoria. In tale somma sono ovviamente compresi gli oneri sanatori, l'elaborazione di nuovo Docfa e il compenso del professionista abilitato.

Tale somma sarà divisa per le tre unità immobiliari in equa parte.

- **Quesito n. 11:** *La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) l costo pretassato di € 200,00*

Da come si evince dalle fotografie allegare alla presente, e da quanto affermato in precedenza, appare evidente che gli immobili siano privi di qualsiasi tipo di impianto.

Inoltre visto che ad oggi l'immobile è da considerarsi un cantiere aperto ed inoltre vista la fusione dei subalterni comprensivi del sub 1102 di altra ditta, non si ritiene possibile effettuare allo stato dei fatti alcun A.P.E.

- **Quesito n.12:** *Procedere alla valutazione dei beni*

Calcolare il valore di un immobile è un'operazione non sempre facile. La difficoltà è dovuta alla mancanza di una regola matematica oggettiva e rigorosa per stabilire senza ambiguità il valore di un immobile sul mercato.

Questo perché il valore non è basato solo sulle caratteristiche dell'immobile ma anche su fattori aleatori (quotazioni di immobili simili sul mercato, svalutazione, variazioni della domanda, quantità di immobili simili sul mercato...) e su criteri soggettivi (grado di ristrutturazione, stato degli interni, vicinanza a mezzi pubblici o al posto di lavoro,...).

La stima immobiliare è quindi composta da due fattori imprescindibili: il valore oggettivo e il valore soggettivo.

Detto questo la formula che verrà utilizzata per il calcolo del valore dell'immobile sarà:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

dove

- VI: valore dell'immobile espresso in €
- Sc: superficie commerciale espressa in mq
- Vu: valore unitario commerciale espresso in €/ m2
- SP: spese derivanti da difformità urbanistiche e Catastali, stato d'uso e manutenzione ecc.

Nello specifico:

SC: (Superficie Commerciale) Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750 (sc).



Punto di partenza per ogni tipo di calcolo è l'esatta definizione della superficie commerciale. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si considerano:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc;

effettuato con i criteri seguenti:

- 30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 40% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%. Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine
- 30% dei box e posti auto scoperti;

VU: (Valore Unitario) Il valore unitario delle "quotazioni immobiliari".

Per il calcolo del VU si utilizzeranno i parametri per come descritti precedentemente in fase di risposta ai quesiti.



- **Bene 1: Appartamento sito in Sersale Identificato Presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub 6****Tabella per il calcolo delle superfici commerciali**

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Unità Immobiliare	47.00	100	47.00

Totale Superficie commerciale**MQ 47.00****Calcolo Valore Reale dell'immobile:**

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 47.00 \text{ mq}$$

$$Vu = € 180,00$$

Si tiene conto per tale valore anche delle condizioni dell'immobile, che allo stato attuale risulta completamente inabitabile.

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

Il Valore di cui sopra è stato inoltre verificato con l'ausilio della banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA DELLE ENTRATE.

$$SP = € 1500,00$$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (47,00 \text{ mq} * 180,00 \text{ €/mq}) - € 1.500,00 = € 6.960,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 348,00, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 6.612,00**

- **Bene 2: Appartamento sito in Sersale Identificato Presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub 1101****Tabella per il calcolo delle superfici commerciali**

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Unità Immobiliare	41.50	100	41.50
Cantina	18.00	75	13.50

Totale Superficie commerciale**MQ 55.00****Calcolo Valore Reale dell'immobile:**

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 55.00 \text{ mq}$$

$$Vu = € 180,00$$

Si tiene conto per tale valore anche delle condizioni dell'immobile, che allo stato attuale risulta completamente inabitabile.



Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

Il Valore di cui sopra è stato inoltre verificato con l'ausilio della banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA DELLE ENTRATE.

SP = € 1500,00

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (55,00 \text{ mq} * 180,00 \text{ €/mq}) - € 1.500,00 = € 8.400,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 420,00, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 7.980,00**

Bene 3: Appartamento sito in Sersale Identificato Presso il NCEU al Foglio 20 Part. 978 Sub 7

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Unità Immobiliare	39.00	100	39.00

Totale Superficie commerciale

MQ 39.00

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

Sc = 39.00 mq

Vu = € 180,00

Si tiene conto per tale valore anche delle condizioni dell'immobile, che allo stato attuale risulta completamente inabitabile.

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

Il Valore di cui sopra è stato inoltre verificato con l'ausilio della banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA DELLE ENTRATE.

SP = € 1500,00

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (39,00 \text{ mq} * 180,00 \text{ €/mq}) - € 1.500,00 = € 5.520,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 276,00, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 5.244,00**



- **Bene 4: Terreno sito in Maqisano Identificato Presso il NCT al Foglio 7 Part. 53****Tabella per il calcolo delle superfici commerciali**

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Terreno	25.600	100	25.600

Totale Superficie commerciale**MQ 25.600*****Calcolo Valore Reale dell'immobile:***

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 25.600 \text{ mq}$$

$$Vu = € 0,60$$

Si tiene conto per tale valore anche delle condizioni dell'immobile, che allo stato attuale risulta completamente inabitabile.

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

$$SP = € 0,00$$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (25.600,00 \text{ mq} * 0,60 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 15.360,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto fin'ora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 768,00, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 14.592,00**

- **Bene 5: Terreno sito in Zaqarise Identificato Presso il NCT al Foglio 13 Part. 101****Tabella per il calcolo delle superfici commerciali**

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Terreno	88.450	100	88.450

Totale Superficie commerciale**MQ 88.450*****Calcolo Valore Reale dell'immobile:***

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 88.450 \text{ mq}$$

$$Vu = € 0,60$$

Si tiene conto per tale valore anche delle condizioni dell'immobile, che allo stato attuale risulta completamente inabitabile.

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

$$SP = € 0,00$$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (88.450,00 \text{ mq} * 0,60 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 53.070,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto fin'ora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato



dell'immobile del 10%. cioè pari ad € 5.307,00, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 47.763,00**

Bene 6: Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 13 Part. 76

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Terreno	33.260	100	33.260

Totale Superficie commerciale

MQ 33.260

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 33.260 \text{ mq}$$

$$Vu = € 0,60$$

Si tiene conto per tale valore anche delle condizioni dell'immobile, che allo stato attuale risulta completamente inabitabile.

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

$$SP = € 0,00$$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (33.260,00 \text{ mq} * 0,60 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 19.956,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto fin'ora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 997,80, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 18.958,20**

Bene 7: Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 13 Part. 99

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Terreno	37.730	100	37.730

Totale Superficie commerciale

MQ 37.730

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 37.730 \text{ mq}$$

$$Vu = € 0,60$$

Si tiene conto per tale valore anche delle condizioni dell'immobile, che allo stato attuale risulta completamente inabitabile.

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

$$SP = € 0,00$$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (37.730,00 \text{ mq} * 0,60 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 22.638,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto fin'ora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del



mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 1.131,90 il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 21.506,10**

- **Bene 8: Terreno sito in Zagarise Identificato Presso il NCT al Foglio 15 Part. 363**

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Terreno	63.750	100	63.750

Totale Superficie commerciale

MQ 63.750

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 63.750 \text{ mq}$$

$$Vu = € 0,60$$

Si tiene conto per tale valore anche delle condizioni dell'immobile, che allo stato attuale risulta completamente inabitabile.

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

$$SP = € 0,00$$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (63.750,00 \text{ mq} * 0,60 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 38.250,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto fin'ora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 10%. cioè pari ad € 3.825,00, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 34.425,00**

TOTALE COMPLESSIVO Dei Beni Oggetto di Procedura

€ 157.080,30

Catanzaro, li 11/03/2019

Il C.T.U

Dott. Arch. Giuseppe Arena



ALLEGATO D

**UFFICIO TECNICO
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

- Vista la richiesta per il rilascio di certificazione urbanistica a nome dell'Arch. Giuseppe Arena in qualità di C.T.U. con studio tecnico alla via Gian Battista Rodio n° 13 Catanzaro Lido;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001;
- Vista la Legge Regionale n° 35 del 10.08.2012 che apporta Modifiche ed Integrazioni alla legge regionale 16 aprile 2002 n° 19" Norme per la tutela, governo ed uso del territorio- Legge Urbanistica della Calabria";
- Visti gli atti d'Ufficio,

Certifica

Che il terreno distinto in Catasto di questo Comune:

Foglio di mappa n° 15 particella n° 363=====

Foglio di mappa n° 13 particelle n° 99-76-101=====

STRUMENTI URBANISTICI:

**PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON DECRETO DELLA REGIONE CALABRIA ASSESSORATO URBANISTICA N° 294 DEL 02.08.2000;
AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N° 19/2002 e s.m.i. ED IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC), TUTTE LE PREVISIONI RIGUARDANTI LE AREE ESTERNE AL PERIMETRO DEI SUOLI URBANIZZATI DEL PRG SONO DECADUTE.**

NEL PRG DECADUTO IL TERRENO RICADE, ai sensi della L.R. n° 35 del 10.08.2012 art. 30 comma 6 bis IN ZONA "E" AGRICOLA.

INDICI URBANISTICI:

AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA PREFATA LEGGE REGIONALE N° 35/2012

-0,013 MQ/MQ DI SUPERFICIE UTILE PER STRUTTURE A SCOPO RESIDENZIALE AL DI FUORI DEI PIANI DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE O INTERAZIENDALE;

-0,1 MQ/MQ PER ATTIVITA' DI PRODUTTIVITA' E DI TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI;

1)CHE RELATIVAMENTE A DETTI BENI A TUTT'OGGI NON SONO EMESSI NE' PRESENTATI PROVVEDIMENTI COMUNALI DI DIVIETI DI DISPOSIZIONE O DI ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE E NON SONO STATI ADOTTATI NE' SONO PENDENTI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI;

2)CHE IL TERRENO IN OGGETTO A SEGUITO DELL'INCENDIO DEL 24.07.2007, RICADE NELLA PLANIMETRIA PREVISTA DALL'ART. 9 DELLA LEGGE 1.3.1975 N° 47 MODIFICATA DALL'ART. 1 BIS DELLA LEGGE 428/93 E LEGGE QUADRO DEL 21.11.2000 N° 253 IN MATERIA DI INCENDI BOSCHIVI, PER CUI SOGGIACE AI VINCOLI DI LEGGE;

DALLA SEDE MUNICIPALE il 11.02.2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Gallèlli Domenico



COMUNE DI MAGISANO
(CATANZARO)

Viale Maurizio Giglio ,47- 88050 Magisano (CZ) tel. 0961 926015 fax 0961 926473

Certificato n 03 del registro.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto l'art.18 della legge 28.02.1985 n,47;
Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
Visti gli atti di ufficio;
Vista la legge n.127/97;
VISTO il P D F approvato con decreto del Presidente Giunta Regionale n.158 del 20.02.1997;
VISTA la Legge Regionale 16 Aprile 2002 n. 19 ;
VISTA la Delibera Del Consiglio Regionale n. 106 del 10.11.2006;
Vista la Legge Regionale n. 29 del 28.12.2007.

CERTIFICA

Che i terreni sotto elencati, risultano avere la seguente destinazione urbanistica .

FOGLIO 07

-Particella: 53..... " E" Zona Agricola

PRESCRIZIONI: Vedi riepilogo "NORME TECNICHE " allegate al presente certificato.

Si attesta che relativamente al bene in oggetto, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto , di disposizioni o acquisizioni al patrimonio comunale, né sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori- Si certifica , inoltre l'assenza di vincoli.

Si rilascia a richiesta di arch. Giuseppe Arena in qualità di CTU procedura esecutiva N. 94/2018 r.g.espr., su carta semplice .

MAGISANO 08.03.2019



IL RESPONSABILE
(geom. Francesco Rotella)

SIMBOLO GRAFICO	ZONIZZAZIONE	INDICE DI FABBR. TERRIT. mc/mq	INDICE DI FABBR. FOND. mc/mq	STANDARD mc/db	ALTEZZA MAX. ml.	N° PIANI	DISTANZA STRADA ml.	DISTANZA DA FABBRIC. ml.	DISTANZA TRA FABBRIC. ml.	DESTINAZIONE D'USO SPECIFICA	DESTINAZIONE D'USO AMMISSIBILE	ATTUAZIONE ATTRAVERSO	NOTE	INDICE DI COPERTURA
A	RISTRUTTURAZIONE ED INTERVENTI CONSERVATIVI NEL PERIMETRO URBANO			vedere quanto prescritto nella N.T.A. art. II	vedere quanto prescritto nella N.T.A. art. II					riservato di restauro conservativo	residenziale di culto	C.E.	vedere quanto altro prescritto nella N.T.A.	
B1	RISANAMENTO CONSERVATIVO E COMPLEMENTO	2 mc/mq	2 mc/mq		11,00	3	3,00/5,00	5,00	10,00	abitazioni, studi professionali, autorimesse private	abitazioni, negozi, depositi, officine, artigianati non metallici, artigiani, negozi	C.E.	" "	" "
B2	RISTRUTTURAZIONE ED INTERVENTI CONSERVATIVI FUORI DEL PERIMETRO URBANO	1,5 mc/mq	1,5 mc/mq		11,00	3	3,00/5,00	5,00	10,00	" "	" "	C.E.	" "	" "
C1	ESPANSIONE RESIDENZIALE DI TIPO INTENSIVO	0,78 mc/mq	1,40 mc/mq	24,00	11,00	3	5,00/7,50/10,00/15,00/30,00	5,00	10,00	residenziale di tipo intensivo	" "	P.P. P.d.L.	seroga per altre ragioni distinzioni etc.	
C2	ESPANSIONE RESIDENZIALE DI TIPO SEMINTENSIVO	0,38 mc/mq	0,80 mc/mq	24,00	10,50	3	"	5,00	10,00	residenziale di tipo semintensivo	" "	P.P. P.d.L.	" "	" "
C3	ESPANSIONE RESIDENZIALE DI TIPO ESTENSIVO	0,25 mc/mq	0,35 mc/mq	24,00	9,50	3	"	5,00	10,00	residenziale di tipo estensivo	" "	P.P. P.d.L.	" "	" "
C4	ESPANSIONE RESIDENZIALE DI TIPO TURISTICO	0,20 mc/mq	0,30 mc/mq	24,00	24,00		5,00	10,00	10,00	residenziale di tipo turistico	" "	P.P. P.d.L.	" "	" "
D	INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI			10% sup.terr.	15,00		5,00+7,50/10,00/15,00/30,00	5,00	10,00	insegniamenti industriali e artigianali su edifici non metallici	residenze, per il personale di custodia, negozi, zoccolati, etc.	P.P. P.d.L.	vedere quanto altro prescritto nella N.T.A.	0,50
D1	INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLEMENTO			10% sup.terr.	15,00		5,00+7,50/10,00/15,00/30,00	5,00	10,00	" "	" "	C.E.	" "	0,50
F1	AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO		0,50 mc/mq		11,00		5,00+7,50/10,00/15,00/30,00	3,00	10,00	edifici per giochi ricreativi, sale riunioni e spettacoli all'aperto.	edifici pubblici per il tempo libero a ricreativo	C.E.	vedere quanto altro prescritto nella N.T.A.	
F2	ATTREZZATURE SCOLASTICHE		3,00 mc/mq		14,50		5,00+7,50/10,00/15,00/30,00	5,00	10,00	insegniamenti culturali, sportivi, ricreativi	residenze per il personale di sorveglianza.	C.E.	" "	
F3	SERVIZI GENERALI ATTREZZATURE PUBBLICHE E SOCIALI		3,00 mc/mq		14,50		5,00+7,50/10,00/15,00/30,00	5,00	10,00	attrezzature interesse comune	" "	C.E.	" "	
F4	IMPIANTI SPORTIVI		1,00 mc/mq		7,00		5,00+7,50/10,00/15,00/30,00	6,00	12,00	insegniamenti per impianti sportivi.	residenze per il personale di sorveglianza	C.E.	" "	
	VERDE DI RISPETTO													
	VINCOLO CIMITERIALE													
E	ZONA AGRICOLA	0,03 0,60 0,30		6,00	6,70 6,00 6,00		5,00	6,00		spB A B D		C.E.	" "	0,1/4 1/4/1/3