

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

-Proc.n° 42/2018 R.G. -

PARTE ATTRICE: "XXXXXXXXXXXX – SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI
CREDITI S.P.A."

CONTRO

PARTE ESECUTATA: "XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXXXXXX"

Giudice: Dott. Giorgio Previte

C.T.U.: Ing.Nicola Miglino



Indice

Premessa.....	pag.
	3
Inizio Operazioni Peritali.....	pag.
	4
Metodologia di stima del valore degli immobili.....	pag.
	5
Risposte ai quesiti.....	pag.
	8
Conclusioni	pag.
	22



P R E M E S S A

Il giorno 25/09/2019 presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza il sottoscritto ing. Nicola Miglino, nato a Cosenza (Cs) il 07/04/1981, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°4826, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n°4145, accettava la nomina a C.T.U. per la causa in epigrafe dal G.E. Dott. Giorgio Previte.

Dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti riportati nel prosieguo della presente relazione.

Per l'adempimento dell'incarico ed il deposito dell'elaborato peritale il G.E. dispone il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 14/01/2020.

Accettato l'incarico il sottoscritto preliminarmente ha esaminato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, nella fattispecie è stata depositata certificazione notarile ai sensi del succitato articolo 567 a firma del notaio Ilaria Chiaradia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari degli immobili pignorati, nella quale vengono analizzate le risultanza catastali e dei Registri Immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento de quo sino al 14/03/2018, gli immobili oggetto del presente procedimento risultano catastalmente in ditta alla società XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Rende, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1; in merito



alla provenienza la certificazione risale fino ad un atto di acquisto (1995) antecedente almeno un ventennio alla trascrizione del pignoramento (2018).

I dati relativi agli estratti catastali attuali e storici sono riportati nella certificazione notarile depositata, in ogni caso gli stessi sono stati acquisiti presso la conservatoria dell'Agenzia delle Entrate dal sottoscritto e vengono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante.

Essendo la parte una società, il creditore ha depositato la visura camerale della XXXXXXXXXXXX srl I.r.p.t. XXXXXXXXXXXX.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto di concerto con il custode Avv.Pierpaolo Giardino fissava la data ed il luogo di inizio delle indagini peritali coincidenti con il primo accesso sul luogo oggetto di esecuzione per il giorno 11/10/2019 alle ore 15:30.

Il custode, avv. Pierpaolo Giardino, provvedeva ad avvisare la società XXXXXXXXXXXX tramite Posta Ordinaria a mezzo Raccomandata A/R e a mezzo Posta Elettronica Certificata (P.E.C.) al sottoscritto ed a suddetta società all'indirizzo PEC indicato nella visura camerale della Camera di Commercio di Cosenza.

Il giorno 11/10/2019, alle ore 15:30 il sottoscritto si recava presso i terreni oggetto del procedimento, all'ora, nella data e nel luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali trovava presenti il custode l'avv. Pierpaolo Giardino con la collega di studio avv. XXXXXXXXXXXX.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un primo accesso con rilievo visivo, tecnico e fotografico dei terreni al fine di verificarne la consistenza e lo stato, al termine delle



operazioni è stato redatto apposito verbale controfirmato dai presenti e allegato di seguito.

Successivamente ed in diverse date si è proceduto ad effettuare ulteriori ispezioni esterne e fotografiche dello stesso.

Presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza sono state richieste ed ottenute le visure catastali storiche, le visure sintetiche e ipotecarie tutte presenti in allegato ed in originale.

Lo scrivente si è recato inoltre diverse volte presso il comune di San Pietro in Guarano, al fine di effettuare una indagine sui terreni oggetto dell'esecuzione, gli esiti della stessa sono presenti nel prosieguo dell'elaborato peritale.

Contemporaneamente l'indagine è stata estesa alle notizie concernenti il mercato immobiliare in generale e quello dei terreni in particolare, facendo riferimento alle agenzie che operano nel settore ed alle certificazioni comunali acquisite ed allegate alla presente.

Al termine di tutte le operazioni, dichiarate chiuse le operazioni peritali, si è proceduto alla stesura della presente ed alla realizzazione dell'allegato digitale, parte integrante della stessa.

Per tutti gli aspetti giuridici, titoli esecutivi, valore del processo, motivi dell'instaurarsi dell'esecuzione immobiliare, ecc., il sottoscritto CTU rimanda agli Atti di causa.

METODOLOGIA DI STIMA DEL VALORE DEI FABBRICATI

Storicamente, l'estimo nasce come tecnica di valutazione dei beni immobili a fini fiscali. Nel tempo la disciplina e la professione si sono grandemente ampliate sia per i beni oggetto di valutazione sia per i motivi per i quali le stime sono richieste.



Relativamente all'oggetto delle valutazioni possiamo individuare fondi agricoli, aree fabbricabili, fabbricati, boschi, frutteti, animali, scorte di magazzino, attrezzature, aziende, navi, quadri, francobolli, oggetti d'antiquariato, azioni, obbligazioni, acque, cave, ecc.

Anche gli scopi delle valutazioni sono molteplici: trattative di compravendita, espropriazioni e limitazioni al diritto di proprietà, indennizzi assicurativi, imponibili fiscali, inventari contabili, divisioni patrimoniali, valutazione economica e di compatibilità ambientale di opere e di progetti complessi, concessioni di credito, fusioni ed incorporazioni di aziende, riparto delle spese condominiali, convenienza economica di investimenti privati e pubblici, ecc.

Come è facile vedere la valutazione interessa un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati e con presenza di aree di sovrapposizione dell'estimo propriamente detto con altre discipline, come ad esempio la consulenza aziendale, la contabilità, la tecnica tributaria, ecc.

Innanzitutto bisogna scegliere un criterio di stima, per criterio di stima si intende il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che si deve seguire per lo svolgimento della stima.

Il criterio di stima ha, pertanto, una validità generale ed ammette diversi modi di soluzione ovvero diversi procedimenti di stima.

I procedimenti di stima sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di dati elementari, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il



massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche.

Distinguiamo sei diversi criteri di stima:

- 1 - comparazione con i prezzi di mercato;
- 2 - valutazione finanziario-reddituale;
- 3 - costo di produzione;
- 4 - costo di surrogazione;
- 5 - valore di trasformazione;
- 6 - valore complementare.

Tra i criteri suddetti, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare, visto il particolare periodo storico, la natura dei terreni oggetto del compendio pignorato, il criterio della comparazione con i prezzi di mercato.

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato. Il mercato immobiliare si



presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano per il mercato dei fabbricati, la destinazione d'uso, la localizzazione, la tipologia.

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano i quesiti posti con le relative risposte, al fine di semplificare la lettura e la ricerca delle informazioni relative al bene oggetto di indagine.

- 1) *L'esperto provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I beni oggetto del pignoramento sono quattro particelle catastali che insieme costituiscono un appezzamento di terreno, confinante con le p.lle 847, 850, 824, 826, 868, 791 e 686 del foglio 28, censiti in catasto come segue: foglio 28, mappale n. 849 ex 449 qualità vigneto classe 2 are 17 centiare 84 reddito domenicale euro 5,99 agrario 5,07, mappale n. 823 ex 421 qualità ficheto classe 1 are 03 centiare 56 reddito



domenicale euro 2,21 agrario 1,65, mappale n. 825 ex 422 qualità ficheto classe 1 are 05 centiare 08 reddito domenicale euro 3,15 agrario 2,36, mappale n. 867 ex 465 qualità seminativo irriguo classe 1 are 05 centiare 69 reddito domenicale euro 4,11 agrario 1,18.

I terreni risultano ubicati nel comune di San Pietro in Guarano, in località Padula alla via due forni, nei pressi della Strada Provinciale 234 (destra Crati) che costeggia la riva destra del fiume Crati, a pochi chilometri dall'abitato di San Pietro in Guarano e dal Comune di Cosenza capoluogo di provincia.

I quattro mappali di fatto, avendo non tutti forma perfettamente regolare, e dimensioni non eccessive, costituiscono nell'insieme un terreno di forma abbastanza regolare e approssimativamente rettangolare, di dimensioni totali pari a 3217 mq, le coordinate geografiche del centro circa del risultante appezzamento sono 39°20'19.4"N 16°15'53.6"E.

Per quanto sopra esposto si ritiene più corretto e più opportuno considerare le quattro particelle come unico appezzamento.

- 2) *L'esperto provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*



Il terreno, per quanto detto sopra, è costituito dall'insieme dei quattro mappali che costituiscono nell'insieme un terreno di forma abbastanza regolare e approssimativamente rettangolare, pressoché pianeggiante, di dimensioni totali pari a 3217 mq.

Per quanto riguarda il regime fiscale al quale l'immobile verrà assoggettato in caso di compravendita, nel caso in esame sarà quello dell'I.V.A..

Si precisa che, suddetta imposta varia anche in base alla tipologia dell'acquirente (soggetto privato, società, coltivatore diretto, ecc...), pertanto, per ogni altra delucidazione, il sottoscritto rimanda responsabilmente a valutazione più specifica di tipo economico-commerciale da effettuare all'atto della vendita.

- 3) *L'esperto provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Nel caso in esame trattasi di terreni edificabili, pertanto non esiste data di inizio costruzioni.

- 4) *L'esperto provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici*



l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nel caso in esame non vi è la presenza di concessione edilizia.

- 5) *L'esperto provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Sono stati richiesti al Comune di San Pietro in Guarano ed acquisiti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni de quo, gli stessi certificati sono allegati e considerati parte integrante del presente elaborato.



- 6) *L'esperto provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Le quattro particelle catastali oggetto del pignoramento insieme costituiscono un appezzamento di terreno, che nel complesso confina con le p.lle 847, 850, 824, 826, 868, 791 e 686 del foglio 28 del Comune di San Pietro in Guarano.

Le particelle risultano censite in catasto come segue:

- foglio 28, mappale n. 849 ex 449 qualità vigneto classe 2 are 17 centiare 84 reddito domenicale euro 5,99 agrario 5,07;
- foglio 28, mappale n. 823 ex 421 qualità ficheto classe 1 are 03 centiare 56 reddito domenicale euro 2,21 agrario 1,65;
- foglio 28, mappale n. 825 ex 422 qualità ficheto classe 1 are 05 centiare 08 reddito domenicale euro 3,15 agrario 2,36;
- foglio 28, mappale n. 867 ex 465 qualità seminativo irriguo classe 1 are 05 centiare 69 reddito domenicale euro 4,11 agrario 1,18.



- 7) *L'esperto provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Dalla documentazione ipocatastale acquisita ed allegata, si evince che le quattro particelle facenti parte del compendio pignorato hanno la medesima provenienza e proprietà.

Alla data odierna risultano tutte intestate alla XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Rende per proprietà 1/1 dal 31/08/2015, provenienti tutte da atto pubblico di compravendita (n.17852.1/2015) rogante Lanzillotta Stefania in Cosenza, nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/09/2015 repertorio n.82614.

Pertanto la proprietà è unica e risulta già da prima dell'atto di notifica del pignoramento trascritto il 13/02/2018 – Registro Particolare 2917 Registro Generale 3599 del Tribunale di Cosenza repertorio 2821 del 17/01/2018.



- 8) *L'esperto provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dall'analisi della documentazione ipocatastale acquisita ed allegata, dall'analisi dell'atto di compravendita del 31/08/2015 e della certificazione notarile del Notaio Ilaria Chiaradia, risulta che gli immobili provengono a XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Rende da atto pubblico di compravendita del 31/08/2015 (n.17852.1/2015) rogante Lanzillotta Stefania in Cosenza, nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/09/2015 repertorio n.82614. Precedentemente per come meglio descritto e riportato nella suddetta certificazione notarile risulta un atto di compravendita del 10 maggio 1995 a rogito del Notaio Gissona, trascritto a Cosenza il 18 maggio 1995 ai nn. 12120/9967, tra l'acquirente signora XXXXXXXXXXXXXXX e il venditore XXXXXXXXXXXXXXX meglio generalizzati nella suddetta certificazione.

In merito ai gravami risultano esserci una ipoteca volontaria, per atto di mutuo del giorno 11 novembre 2004 a rogito del Notaio Gissona, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza il 15 novembre 2004 ai nn. 31952/6102 a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa contro XXXXXXXXXXXXXXX; ed il pignoramento del 17 gennaio 2018 già citato sopra e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza il 13/02/2018 ai



nn. 2917/3599 a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A. contro la società XXXXXXXXXXXX S.R.L..

- 9) *L'esperto provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

In via preliminare, analizzando l'atto di compravendita del 31/08/2015 si può partire dalle informazioni contenute nello stesso per avere una prima indicazione sul valore di stima.

In suddetto atto le quattro particelle che, per come già ampiamente detto conviene valutare come singolo appezzamento di terreno di 3217 mq, sono state acquistate dalla società XXXXXXXXXXXX in una trattativa che comprendeva anche un altro immobile, sono state valutate, complessivamente 163.000 euro, da questa preliminare informazione si può ricavare un primo parametro approssimativo di stima del terreno pari a circa 50.7 €/mq.



Per la determinazione del valore dei terreni pignorati, fermo restando quanto premesso in precedenza nel paragrafo dedicato, il sottoscritto ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica del Comune di San Pietro in Guarano che, allegati alla presente, ne costituiscono parte integrante e dai quali si evince anche che non risultano pendenze o oneri da versare, risulta inoltre decaduto il permesso a costruire menzionato nell'atto di compravendita succitato.

Tutte le particelle, secondo il Piano Regolatore Generale vigente fino all'adozione del nuovo Piano Strutturale Associato (approvato con D.C.C. n.33 del 20/11/2017 dal Comune di San Pietro in Guarano) ricadevano in Zona R (Zone di ristrutturazione) ed erano tutte quindi edificabili.

A seguito dell'adozione del nuovo PSA la situazione è diventata la seguente:

Foglio 28 Particella 823 (*superficie censuaria complessiva 356 mq*)

a. 356 mq TU Tessuti Consolidati, di cui: 356 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 28 Particella 825 (*superficie censuaria complessiva 508 mq*)

a. 6 mq TU Tessuti Consolidati, di cui: 6 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

b. 502 mq TU Servizi e attrezzature, di cui: 502 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 28 Particella 849 (*superficie censuaria complessiva 1.784 mq*)

a. 1.720 mq TU Tessuti Consolidati, di cui: 1.720 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

b. 64 mq Area Agricola E5, di cui: 64 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 28 Particella 867 (*superficie censuaria complessiva 569 mq*)



a. 10 mq TU Tessuti Consolidati, di cui: 10 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

b. 559 mq TU Servizi e attrezzature, di cui: 559 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Una ulteriore informazione viene data dalla deliberazione della Giunta Comunale n.92 del 12/12/2018 che ha per oggetto la "RIDETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AL 01/01/2019 AI FINI DELL'IMU/TASI", in quest'ultima, per la tipologia di terreni de quo (TU Tessuti Consolidati ai sensi del nuovo PSA) si ha un altro riferimento che può essere ragionevolmente inteso come indicazione di un prezzo base, pari a 27,05 €/mq.

In ultimo e non per ultimo il sottoscritto ha inoltre proceduto a informarsi, tramite agenzie e siti specializzati nel campo della compravendita immobiliare dei valori di terreni edificabili con caratteristiche analoghe ricadenti nel territorio di San Pietro in Guarano, da suddetta analisi è emersa una forbice di prezzo che parte dai circa 40 euro al mq fino ai circa 60 euro al mq.

Da tutti i dati sopra esposti e dalle informazioni riportate anche nei certificati urbanistici, tenuto conto anche della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si rende necessario pervenire a 3 valori di stima, per le superfici TU Tessuti Consolidati edificabili, si ritiene corretto un valore di 50 €/mq, per le superfici TU Servizi e attrezzature invece un valore di 20 €/mq mentre per le restanti superfici agricole (da parametri Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e valori derivanti da compravendite simili) 2,5 €/mq.

Utilizzando quanto sopra descritto si arriva ad un valore di stima delle particelle sintetizzato nelle tabelle seguenti:



Foglio 28 particella 823 (superficie complessiva 356 mq tutti TU)

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m²)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.03.56	50	17800

Foglio 28 particella 825 (superficie complessiva 508 mq di cui 6 mq TU e 502 mq TU Servizi e attrezzature)

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m²)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.00.06	50	300
00.05.02	20	10040

Foglio 28 particella 849 (superficie complessiva 1784 mq di cui 1720 mq TU e 64 mq Area Agricola E5)

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m²)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.00.64	2.5	160
00.17.20	50	86000

Foglio 28 particella 867 (superficie complessiva 569 mq di cui 10 mq TU e 559 mq TU Servizi e attrezzature)

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m²)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.00.10	50	1000
00.05.59	20	11180



In sintesi per la particella 823 si ha un valore di stima pari a 17800 euro, per la 825 si ha un valore di 10340 euro, per la 849 si ha un valore di 86160 euro ed infine per la 867 si ha un valore di 12180 euro.

Sommando i suddetti valori si ha un valore di stima complessivo dell'appezzamento completo pari a **126.480 euro**.

- 10) *L'esperto provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Per come ampiamente descritto nel corso dell'elaborato, le quattro particelle saranno vendute come un unico appezzamento di terreno con superficie complessiva pari a **3217 mq** e valore di **126.480 euro**, confinante con le p.lle 847, 850, 824, 826, 868, 791 e 686 del foglio 28 del Comune di San Pietro in Guarano.

- 11) *L'esperto provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di*



rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

Il terreno risulta in proprietà 1/1 a XXXXXXXXXXXX per come già descritto in precedenza, non occupato, sgombero da costruzioni, libero da vincoli o oneri da pagare, le spese di gestione sono limitate alla cura ed alla pulizia, almeno annuale, del bene, che possono essere quantificate in circa 500 euro all'anno.

- 12) *L'esperto provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*



Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

- 13) *L'esperto provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Si allega alla presente ampia documentazione fotografica, aerofotogrammetria dell'area (fonte Google Maps) con evidenziata la posizione del terreno e relativa mappa catastale.

- 14) *L'esperto provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

LOTTO UNICO

Ubicazione	Beni	Stato	Valore Particella (€)	Valore Lotto (€)
San Pietro in Guarano	Fg. 28 Part. 823	Libero	17800	126480
		Libero	10340	



- Località Padula	Fg. 28 Part. 825			
	Fg. 28 Part. 849	Libero	86160	
	Fg. 28 Part. 867	Libero	12180	

- 15) *L'esperto provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

Redatta altra copia con dati sensibili oscurati.

CONCLUSIONI



Dalle analisi e dalle valutazioni effettuate, per come riportato e sintetizzato al punto precedente, gli immobili oggetto della procedura potranno essere venduti in un unico lotto, per un valore di **€ 126.480**.

Ritenendo di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

- n°1 Verbale di primo accesso (1 facciata);
- n°4 Ispezioni ipotecarie ventennali (4 facciate);
- n°4 Visure storiche per particella (14 facciate);
- n.1 mappa catastale (1 facciata);
- n°1 certificato di destinazione urbanistica Comune di San Pietro in Guarano (2 facciate);
- n°1 Aerofotogrammetria dell'area con confini (fonte Google Maps);
- n°1 Aerofotogrammetria dell'area (fonte Google Maps);
- n°16 Foto dei luoghi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Nicola MIGLINO





COMUNE DI SAN PIETRO IN GUARANO

(Prov. di COSENZA)

IV SETTORE: URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA/PUBBLICA – ATTIVITA' PRODUTTIVA -
TRASPORTI SCOLASTICI – PATRIMONIO – IGIENE URBANA – SERVIZI CIMITERIALI

Largo Municipio n°1 – 87047 San Pietro in Guarano (CS) – Tel. 0984.472524 – PI. 01040920785

E-mail : urbanistica@comune.sanpietroin guarano.cs.it – Pec. comunesanpietroin guarano.urbanistica@pec.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i. - D.Lgs. n.301 del 27/12/2002 - Art.15 L.183

Comune di San Pietro in Guarano

Prot. n° 0007075 del 28/11/2019



IL RESPONSABILE IV° SETTORE

(Arch. Alfonso QUINTIERI)

Vista l'istanza Prot. n. 6797 del 14/11/2019 presentata dall'Ing. Nicola Miglino, nella sua qualità di C.T.U. per il Tribunale di Cosenza, Ufficio Esecuzioni Immobiliari proc. N. 42/2018 RGEI;

Visto il Decreto Sindacale n.15 del 01/08/2019 di nomina a responsabile del IV° Settore - Urbanistica all'Arch. Alfonso QUINTIERI;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n.616 del 22/04/1986 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano Strutturale Associato (approvato con D.C.C. n.41 del 23/11/2017 dal Comune di Castiglione Cosentino, con D.C.C. n.32 del 01/12/2017 dal Comune di Lappano, con D.C.C. n.37 del 30/11/2017 dal Comune di Rovito e con D.C.C. n.33 del 20/11/2017 dal Comune di San Pietro in Guarano);

Visto l'avviso dell'avvenuta approvazione del PSA e del suo deposito sul BURC n.4 del 09/01/2018;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.;

Viste le disposizioni del QTRP - Tomo IV approvato con D.C.R. n.134 del 01/08/2016;

Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del 11/05/2007 e aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale n.27 del 02/08/2011;

Visto l'art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923, "Vincolo Idrogeologico Forestale";

Visto il D.Lgs. n.42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;

Visto l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";

Vista la Legge Regionale n.51 del 22 dicembre 2017 "Norme di attuazione della legge 21 novembre 2000, n.353 (Legge quadro in materia di incendi boschivi)";

Visto l'art.40 "Certificati" del D.P.R. n.445 del 28/12/2000, per come modificato dall'art.15 della Legge n.183 del 12/11/2011;

Visti gli Atti di Ufficio;

Ai sensi e per gli effetti di cui al secondo e al terzo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di San Pietro in Guarano (CS), distinto in Catasto Terreni al Foglio 28 Particelle 823, 825, 849, 867, ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 28 Particella 823 (superficie censuaria complessiva 356 mq)

Piano Strutturale Associato (vigente dal 09/01/2018 a tutt'oggi)

a. 356 mq TU Tessuti Consolidati, di cui:

356 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Piano Regolatore Generale (vigente dal 22/04/1986 al 08/01/2018)

a. 356 mq Zona R (Zone di ristrutturazione), di cui:

356 mq - Aree Lottizzate - Lottizzazione Poggio Ameno

- Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 28 Particella 825 (superficie censuaria complessiva 508 mq)

Piano Strutturale Associato (vigente dal 09/01/2018 a tutt'oggi)

a. 6 mq TU Tessuti Consolidati, di cui:

6 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

b. 502 mq TU Servizi e attrezzature, di cui:

502 mq - Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Piano Regolatore Generale (vigente dal 22/04/1986 al 08/01/2018)

a. 508 mq Zona R (Zone di ristrutturazione), di cui:

508 mq - Aree Lottizzate - Lottizzazione Poggio Ameno

- Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 28 Particella 849 (superficie censuaria complessiva 1.784 mq)

Piano Strutturale Associato (vigente dal 09/01/2018 a tutt'oggi)

- a. 1.720 mq TU Tessuti Consolidati, di cui:
 1.720 mq - Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- b. 64 mq Area Agricola E5, di cui:
 64 mq - Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- Piano Regolatore Generale (vigente dal 22/04/1986 al 08/01/2018)
- a. 1.784 mq Zona R (Zone di ristrutturazione), di cui:
 1.784 mq - Aree Lottizzate - Lottizzazione Poggio Ameno
 - Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 28 Particella 867 (superficie censuaria complessiva 569 mq)

Piano Strutturale Associato (vigente dal 09/01/2018 a tutt'oggi)

- a. 10 mq TU Tessuti Consolidati, di cui:
 10 mq - Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- b. 559 mq TU Servizi e attrezzature, di cui:
 559 mq - Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- Piano Regolatore Generale (vigente dal 22/04/1986 al 08/01/2018)
- a. 569 mq Zona R (Zone di ristrutturazione), di cui:
 569 mq - Aree Lottizzate - Lottizzazione Poggio Ameno
 - Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

SI CERTIFICA INOLTRE:

- sulle sopra richiamate Particelle sono stati rilasciati i seguenti Permessi di Costruire: n. 28 del 26/05/2004, n. 36 del 06/08/2007 e n. 36 del 06/12/2010, tutti decaduti di diritto, per decorrenza del termine di inizio lavori;
- non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale;
- non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;

Si rilascia a richiesta del CTU Ing. **Nicola Miglino** per i soli usi consentiti dalla Legge.
 Si allega al presente Certificato normativa dello Strumento Urbanistico vigente.
 San Pietro in Guarano (CS), **12 8 NOV 2019**

Il Responsabile del Procedimento
 (Geom. Claudio Noza)



Il Responsabile IV° Settore
 (Arch. Alfonso Quinteri)

NORMATIVA TECNICA P.S.A. (PIANO STRUTTURALE ASSOCIATO)

articolo 27. Tessuti consolidati.

1. L'ambito dei tessuti consolidati comprende le espansioni urbane sorte a ridosso o a breve distanza dai centri storici del PSA, con caratteri di compattezza e ormai sostanzialmente sature.
2. In tale ambito il PSA si attua per intervento diretto e sono consentiti le seguenti categorie di intervento:
 - MO - manutenzione ordinaria;
 - MS - manutenzione straordinaria;
 - RE - ristrutturazione edilizia semplice;
 - RE/V - ristrutturazione edilizia (con incremento volumetrico del 20%);
 - RE/V.e - ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 35%);
 - D/R - demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%);
 - D/R.c - demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico);
 - NE - nuova edificazione.
3. In tale ambito sono consentiti i seguenti usi:
 - Res 1, 2, 3, 4;
 - Alb 1, 2, 3;
 - NrC 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13;
 - AeP 1, 2, 3, 4;
 - SeP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (ad esclusione di quelle destinazioni con Cu_E);
4. Parametri urbanistici ed edilizi: $U_f = 0,4375$ mq/mq;
 $H_{max} = mt$ 13,50 (? h/edifici circostanti); $NL = 4$;
 $DS = mt$ 5,00, lo Sportello Unico per l'Edilizia può autorizzare deroghe specifiche per allineamento al filo degli edifici circostanti o per costruzione sul confine pubblico;
 $De = mt$ 10,00 (fra pareti finestrate, la metà della somma delle altezze dei due edifici minimo mt 10,00);
 $DC =$ allineamento al filo degli edifici circostanti / costruzione in aderenza / costruzione sul confine / mt 5.00. $RC = 1/3$.

articolo 34. Aree per servizi e attrezzature pubbliche di livello locale (DM. 1444/68)

1. Tale ambito comprende tutte le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche di livello locale così come definite dal DM. 1444 del 1968 e quantificate dal presente REU. Più esattamente, si tratta di aree di proprietà pubblica o convenzionate con atto d'obbligo o preordinate all'esproprio per essere acquisite alla proprietà pubblica. In tale ambito vi sono localizzate esclusivamente le destinazioni SeP del seguente tipo:
 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (pubbliche o private convenzionate);
 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti (con esclusione di

fasce verdi lungo le strade ;

- aree per parcheggi pubblici (anche distribuite su diversi livelli).
2. In tale ambito il PSA si attua sia mediante intervento diretto che mediante Progetto di Opera Pubblica nel rispetto di quanto previsto dal DPR 8 giugno 2001, n. 327, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modificazioni e integrazioni.
3. Il PSA indica le diverse tipologie di servizi e attrezzature da insediare mediante gli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) di cui al successivo Titolo II della Parte Terza del presente REU.

articolo 41. Area agricola

1. Si articola in:

- E1, aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate;
- E2, aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3, aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- E4, aree boscate o da rimboschire;
- E5, aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.

2. In tutte queste aree l'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al punto 1 dell'art.52 della LR 19 del 2002, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici specifici fissati dal presente REU.

3. Per le categorie di intervento vale quanto definito agli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del presente regolamento ad esclusione delle zone ricadenti nelle aree E4 ed E5; per le zone ricadenti in classe 3 e classe 4 di fattibilità geologica si fa riferimento a quanto definito ai successivi artt. 130 e 131 del presente REU.

4. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq/mq come previsto all'art.52 della LR della LR 19 del 2002.

5. Aree E1: caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate. Sono aree interessate da colture specializzate e nella quasi totalità di uliveti secolari che possiedono già i requisiti agronomici e legislativi per ottenere la certificazione dei prodotti come regolamentato dalle leggi italiane e comunitarie, sia per quanto attiene la tracciabilità che il legame con il territorio con caratteristiche geologiche agronomiche e climatiche inimitabili. In queste aree il PSA si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Lm	lotto minimo	10.000 mq
If	indice di edificabilità	0,013 mq/mq
Dc	distanza dai confini	m 10,00
Df	distanza dai fabbricati di altra proprietà	m 20,00
Ds	distanza dalle strade	Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495, e al relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione"
H	altezza massima dei fabbricati	m. 7,50
Sc	Superficie coperta	4,00 %

6. Aree E2: di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. In queste aree il PSA si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Lm	lotto minimo	10.000 mq
If	indice di edificabilità fondiaria	0,013 mq/mq
Dc	distanza dai confini	m 10,00
Df	distanza dai fabbricati di altra proprietà	m 20,00
Ds	distanza dalle strade	Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495, e al relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione"
H	altezza massima dei fabbricati	m. 7,50
Sc	Superficie coperta	4,00 %

7. Aree E3: caratterizzate da preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i limiti di edificabilità sono incrementabili massimo fino al 20% (una tantum) fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti. In queste aree il PSA si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Lm	lotto minimo	10.000 mq
If	indice di edificabilità fondiaria	0,013 mq/mq (+20% una tantum)
Dc	distanza dai confini	m 10,00
Df	distanza dai fabbricati di altra proprietà	m 20,00
Ds	distanza dalle strade	Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495, e al relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione"
H	altezza massima dei fabbricati	m. 7,50
Sc	Superficie coperta	4,00 %

8. Aree E4: boscate o da rimboschire. Si tratta, in particolare: di aree pressoché inedificate su cui insiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha; di aree che rientrano in specifici piani di rimboschimento; di aree già boscate e percorse dal fuoco (siano esse comprese o no nel catasto incendi).

Lm	lotto minimo	50.000 mq
If	indice di edificabilità fondiaria	0,003 mq/mq
Dc	distanza dai confini	m 10,00
Df	distanza dai fabbricati di altra proprietà	m 20,00
Ds	distanza dalle strade	Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495, e al relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione"

H	altezza massima dei fabbricati	m. 7,50
Sc	Superficie coperta	4,00 %

9. Aree E5: Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti. Comprende aree agricole caratterizzate da scarsissima produttività, aree a forte rischio per le eccessive pendenze e l'instabilità idro-geologica. In tali aree è esclusa qualsiasi attività edilizia ad eccezione degli interventi così come definiti dall'art.31, lettere a) e b) della Legge 457 del 1978, nonché interventi di adeguamento sismico.
10. Nelle aree E1, E2 e E3 è consentito il computo di aree E5 adiacenti al fine del raggiungimento dell'Unità Minima Aziendale prescritta dal Piano di Utilizzazione Aziendale.
11. I nuovi edifici rurali (stalle, porclai, pollai industriali, concimaie, ecc.) dovranno rispettare un distacco minimo di mt. 200 dalle strade pubbliche e dal limite delle aree edificabili, dagli edifici residenziali esterni all'area agricola e da edifici e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui agli artt. 34 e 35 del presente REU.
12. Tutte le attività di trasformazione del territorio ricadenti all'interno di territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, sono inibite ai sensi dell'art. 25 del Tomo 4 del QTRP vigente fatte salve le opere di cui al comma 1 del medesimo articolo (tavole allegate al PSA dello studio agronomico).
13. In tutte le aree edificabili previste dal PSA compresa la zona agricola, dove esistono impianti colturali di alberi di ulivo, prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi, venga demandato al Dipartimento Agricoltura competente il rilascio del parere previsto per l'espianto degli stessi ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 della L.R. 48/2012 e ss.mm.ii.. Costituiscono riferimento le aree dove insiste tale tipologia di coltura per come indicata nelle tavole del PSA.
14. Venga effettuato l'accertamento dei vincoli di Uso Civico da parte del Perito Istruttore Demaniale (PID), prima della fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del Permesso di Costruire negli altri casi per come previsto dall'art. 50 comma 3 bis della L.R. 19/2002.

Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Art. 142 - Aree tutelate per legge

(articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
 - a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
 - b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - d. le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
 - e. i ghiacciai e i circhi glaciali;
 - f. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - g. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
 - h. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
 - i. le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
 - l. i vulcani;
 - m. le zone di interesse archeologico.
2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
 - a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
 - b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
 - c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.
4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

NORMATIVA TECNICA PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 24 - Zone di ristrutturazione (Tipo R)

Nelle zone di ristrutturazione la destinazione d'uso da perseguire è quella residenziale.

È consentita la destinazione d'uso attuale ma ogni trasformazione o nuova costruzione deve rispettare la normativa prevista per la zona tipo C2.

Il piano si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione su una superficie minima di interventi di 7.000 mq, applicando i seguenti indici:

- a. It = Indice di fabbricabilità territoriale = 8.000 mc/ha
- b. R = Rapporto di copertura = 0.25
- c. H = Altezza massima = 10.50 mt.
- d. VI = Visuale libera = 0.5
- e. Aree private condominiali (verde di vicinato) = 10 mq/100 mc
- f. Standard = 18 mq. ad abitante

Ove sono presenti insediamenti abitativi già dotati delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, sono consentiti interventi diretti limitatamente ad ampliamenti di fabbricati esistenti nel rispetto delle seguenti condizioni:

1. Che i fabbricati esistenti ricadano in aree site in comparti mai assoggettati a Piani di Lottizzazione di cui al vigente P.R.G.;
2. Che i fabbricati esistenti siano stati regolarmente autorizzati e realizzati prima dell'entrata in vigore del vigente Piano Regolatore Generale (22/04/1986);
3. Che l'ampliamento dei fabbricati esistenti non dovrà superare il 30% del volume esistente e comunque non superiore di 200 mc.