

TRIBUNALE DI PALMI

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

Penelope SPV s.r.l.

contro

██████████.

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento.....	1
03. Dati catastali attuali	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	5
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	9
06. Suddivisione in lotti.....	9

Allegati:

- i verbali di sopralluogo;
- il frazionamento della part. 741 del foglio 5 del comune di Feroletto della Chiesa;
- i fascicoli relativi ai lotti da 001 a 005.

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sui beni pignorati siti in Rizziconi, Polistena e Feroletto della Chiesa nei giorni 8 e 15 luglio 2023, 22 marzo, 22 aprile e 28 maggio 2024.

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

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

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

contro: ██████████, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg.: Catasto Terreni di Polistena, foglio 18, part. 76, 746;

Catasto Terreni di Polistena, foglio 16, part. 30, 31, 69, 83, 340, 651, 652, 653;



Catasto Fabbricati di Polistena, foglio 16, part. 669;

Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, part. 646, 666, 686, 741, 746, 754,
758, 761, 762;

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

Note:

- Con ordinanza del 23 gennaio 2024 il G.E. ha disposto la prosecuzione delle operazioni di stima sui beni siti in Feroletto della Chiesa inizialmente sospese con ordinanza del 13 giugno 2023.
- Con ordinanza del 15 febbraio 2024 il G.E., in relazione ai beni siti in Polistena, rilevato, che:
 - le particelle 76 e 746 del foglio 18 del Comune di Polistena risultano occupate dall'ATERP per la realizzazione di alloggi popolari e dal Comune per la realizzazione di parcheggi;
 - l'area identificata nel Catasto Terreni di Polistena al foglio 16 con la particella 340, di 66,00 mq, è essenzialmente occupata da una strada di accesso a lotti edificati;
 - l'area identificata nel Catasto Terreni di Polistena al foglio 16 con le particelle 651, di 41,00 mq, 652, di 31,00 mq, e 653, di 3,00 mq, è costituita da relitti di suolo posti tra lotti edificati;ha dichiarato l'improseguibilità parziale dell'esecuzione limitatamente alle predette particelle (già escluse dalla relazione di stima del lotto 001 depositata nel mese di luglio del 2023).
- In relazione ai beni siti in Feroletto della Chiesa, con ordinanza del dì 08 maggio 2024 il G.E., rilevato, che:
 - le particelle 762, 754 e 758 del foglio 5 sono state usucapite da soggetti terzi in forza di sentenze passate in giudicato;
 - la particella 666 risulta di proprietà di terzi in forza di atto traslativo opponibile alla procedura (atto di compravendita del 16.01.1998);
 - la particella 646, foglio 5 è destinata a strada;ha dichiarato l'improseguibilità parziale dell'esecuzione limitatamente alle predette particelle.



Inoltre, riguardo alla necessità di procedere alla suddivisione della particella 741, occupata in parte da strade e in parte da strutture comunali, il G.E. ha assegnato al creditore procedente 30 giorni per determinarsi sulle spese da sostenere per il frazionamento.

Prima della decorrenza del termine assegnato il creditore procedente ha fornito l'assenso per procedere alle operazioni di frazionamento della particella 741.

In seguito all'esecuzione delle suddette operazioni, la particella 741 ha dato origine alla particella 769, terreno edificabile, nonché alle particelle 768 e 700, occupate da strutture comunali e da strade.

- In relazione ai beni siti in Rizziconi, con ordinanza del dì 08 maggio 2024 il G.E., ritenutane l'opportunità, alla luce della nuova situazione culturale accertata *medio tempore*, ha disposto di procedere a nuova stima del lotto 2.

Tanto premesso si allegano alla presente relazione il fascicolo relativo al lotto 1, già stimato nel luglio 2023, il fascicolo relativo al lotto 2, con la stima aggiornata all'attualità, nonché i fascicoli relativi ai terreni siti in Feroleto della Chiesa, contrassegnati con i numeri da 3 a 5.

03. Dati catastali attuali

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

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

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

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

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

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

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

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



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

~ Catasto Fabbricati di Polistena, beni intestati a [REDACTED]

[REDACTED], per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

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

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

~ Catasto Terreni di Rizziconi, beni intestati a [REDACTED],

per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~ Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, beni intestati a [REDACTED]

[REDACTED], per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 5 **particella 761 AA**, seminativo, classe 2, are 00.55, R.D. € 0,18, R.A. € 0,03.



particella 761 AB, uliveto, classe 4, are 33.23, R.D. € 9,44, R.A. € 12,01.

particella 746, vigneto, classe 1, are 47.60, R.D. € 76,21, R.A. € 33,19.

particella 686, pascolo, classe U, are 00.45, R.D. € 0,07, R.A. € 0,01.

particella 769, uliveto, classe 1, are 20.50, R.D. € 21,70, R.A. € 12,18.

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

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

- 1) Intestati: in data antecedente al ventennio, al signor [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero.
- 2) Intestati: dal 24/10/1986, al signor [REDACTED], per diritti
pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: successione di [REDACTED], deceduto il
24/10/1986, den. n. 64, vol. 268, trascritta il 17/09/1987 ai numeri 12674 RG/10806
RP. e successiva den. n. 93, vol. 428, trascritta il 25/06/2007 ai numeri 14965
RG/8531 RP.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Maria Tripodi il dì
08/11/2017, rep. n. 34336, trascritto il 17/11/2017 ai numeri 18017 R.G./14746 R.P.

de cuius: [REDACTED], piena proprietà dell'intero.

erede: [REDACTED], piena proprietà dell'intero.

- 3) Intestati: dal 19/01/1988, al signor [REDACTED], e alla
signora [REDACTED], per diritti pari a un mezzo
ciascuno della piena proprietà.

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



donante: ██████████, diritti pari a un mezzo della piena proprietà.

donataria: ██████████, diritti pari a un mezzo della piena proprietà.

- 4) Intestati: dal dì 11/01/2004, al signor ██████████, per
diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: successione di ██████████, deceduta il dì
11/01/2004, den. n. 81, vol. 462, trascritta il 12/10/2007 ai numeri 22127 RG/13655
RP., den. n. 851, vol. 9990, trascritta il 21/12/2017 ai numeri 19955 RG/16257 RP.,
den. n. 104, vol. 9990 trascritta il 10/08/2022 ai numeri 13837 RG/11251 RP.

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

de cuius: ██████████, diritti pari a un mezzo della piena proprietà.

erede: ██████████, diritti pari a un mezzo della piena proprietà.

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

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

Titolo: successione di ██████████ ai numeri 4740 RG/4390 RP.

- 2) Intestati: dal dì 11/01/2004, al signor ██████████, per
diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: successione di Panato Angela, nata a Polistena il 29/11/1919, deceduta il dì
11/01/2004, den. n. 81, vol. 462, trascritta il 12/10/2007 ai numeri 22127 RG/13655
RP., den. n. 851, vol. 9990, trascritta il 21/12/2017 ai numeri 19955 RG/16257 RP.,
den. n. 104, vol. 9990 trascritta il 10/08/2022 ai numeri 13837 RG/11251 RP.

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



de cuius: [REDACTED], piena proprietà dell'intero.

erede: [REDACTED], piena proprietà dell'intero.

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

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

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

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

Titolo: successione di [REDACTED], deceduta il dì
11/01/2004, den. n. 81, vol. 462, trascritta il 12/10/2007 ai numeri 22127 RG/13655
RP., den. n. 851, vol. 9990, trascritta il 21/12/2017 ai numeri 19955 RG/16257 RP.,
den. n. 104, vol. 9990 trascritta il 10/08/2022 ai numeri 13837 RG/11251 RP.

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

de cuius: [REDACTED], piena proprietà dell'intero.

erede: [REDACTED], piena proprietà dell'intero.

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa al foglio 5 con le particelle 761, 746,
686, 769 (ex 741).**

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

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

Titolo: successione di [REDACTED], deceduto il



24/10/1986, den. n. 64, vol. 268, trascritta il 17/09/1987 ai numeri 12674 RG/10806 RP. e successiva den. n. 93, vol. 428, trascritta il 25/06/2007 ai numeri 14965 RG/8531 RP.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Maria Tripodi il 08/11/2017, rep. n. 34336, trascritto il 17/11/2017 ai numeri 18017 R.G./14746 R.P.

de cuius: [REDACTED], piena proprietà dell'intero.

erede: [REDACTED], piena proprietà dell'intero.

- 3) Intestati: dal 19/01/1988, al signor [REDACTED], per diritti pari a un quarto della piena proprietà, e alla signora [REDACTED], per diritti pari a tre quarti della piena proprietà.

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

donante: [REDACTED], diritti pari a tre quarti della piena proprietà.

donataria: [REDACTED], diritti pari a tre quarti della piena proprietà.

- 4) Intestati: dal dì 11/01/2004, al signor [REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: successione di [REDACTED], deceduta il dì 11/01/2004, den. n. 81, vol. 462, trascritta il 12/10/2007 ai numeri 22127 RG/13655 RP., den. n. 851, vol. 9990, trascritta il 21/12/2017 ai numeri 19955 RG/16257 RP., den. n. 104, vol. 9990 trascritta il 10/08/2022 ai numeri 13837 RG/11251 RP.

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

de cuius: [REDACTED], diritti pari a tre quarti della piena proprietà.

erede: [REDACTED], diritti pari a tre quarti della piena proprietà.



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

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

1) **Ipoteca volontaria:**

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

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

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

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

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

06. **Suddivisione in lotti**

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

LOTTO 001

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

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

LOTTO 002

Comune di Rizziconi, contrada "Cavallaro" – fondo rustico di ettari 9.27.57, destinato alla coltivazione di actinidia, identificato nel Catasto Terreni al foglio 40 con le particelle 52, 71, 142,



143, 144 e 145.

Prezzo base d'asta _____ **€ 469.530,00.**

LOTTO 003

Comune di Feroleto della Chiesa, frazione di “Plaesano” – diritti pari alla piena proprietà dell’intero su un terreno edificabile della superficie catastale di 3.378,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 5 con la particella 761.

Prezzo base d'asta _____ **€ 224.637,00.**

LOTTO 004

Comune di Feroleto della Chiesa, frazione di “Plaesano” – diritti pari alla piena proprietà dell’intero su un terreno edificabile della superficie catastale di 4.805,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 5 con le particelle 746 e 686.

Prezzo base d'asta _____ **€ 251.000,00.**

LOTTO 005

Comune di Feroleto della Chiesa, frazione di “Plaesano” – diritti pari alla piena proprietà dell’intero su un terreno edificabile della superficie catastale di 2.050,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 5 con la particella 769.

Prezzo base d'asta _____ **€ 136.325,00.**

L’ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA
Protocollo n:
Data :
Codice file PREGEO: 13.814.405

Pag. 1 di 13

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto DOTT. AGRONOMO O F. ZINNATO ANTONIO iscritto con il num. 220 della provincia di REGGIO CALABRIA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento è stato depositato presso il Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85);

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

Dichiarazione sostitutiva di certificazioni (Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto DOTT. AGRONOMO O F. ZINNATO ANTONIO iscritto con il num. 220 della provincia di REGGIO CALABRIA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.



Verifica di corrispondenza con il documento originale disponibile fino al 16/12/2024 sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla URL <https://telematici.agenziaentrate.gov.it/VerGlifo/IVerificaGlifo.jsp>
Codice di verifica:e87ef7e7d4 - ID documento: 09004e20f8bad1da



Particelle

Comune: FEROLETO DELLA CHIESA Sez. Censuaria:
Foglio: 0050 Particelle: 741

Firma delle parti o loro delegati

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

RODINO, FRANCESCO, POLISTENA (RC), 27/08/1960 RDNFNC60M27G791M
Proprieta' per 1000/1000

ZINNATO ANTONIO NATO A PALMI IL 01/03/1957, CF. ZNNNTN57C01G288D -
CTU
ZINNATO ANTONIO

Firma _____

Tecnico redattore

Tecnico: ZINNATO ANTONIO Qualifica: DOTT. AGRONOMO O F.
Provincia: REGGIO CALABRIA N. iscrizione: 220
Cod. Fisc.: ZNNNTN57C01G288D

E' presente lettera di incarico ai sensi del D.M. n.701 del 1994 e della Circolare n.49/T del 1996

luogo e data

timbro e firma

Attestazione di avvenuto deposito

Si attesta che il presente atto di aggiornamento catastale è stato depositato presso questo Comune ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma5.

luogo e data

timbro e firma



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 13.814.405

Pag. 3 di 13

Dati generali del tipo

Comune: FEROLETO DELLA CHIESA
Foglio: 0050
Tecnico: ZINNATO ANTONIO
Provincia: REGGIO CALABRIA

Sez. Censuaria: 741
Particelle: 741
Qualifica: DOTT. AGRONOMO O F.
N. iscrizione: 220

Modello censuario

Frazionamento

Operazione	Identificativo						Superficie				Dati Censuari		Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0050	741	000			00000	55	50	SN	036	01		
S		0050	741	000			00000	00	00		000			
C		0050		000	a	AAA	00000	34	80	SN	000			
C		0050		000	b	BBB	00000	20	50	SN	000			
C		0050		000	c	CCC	00000	00	20	SN	000			

Informazioni Complementari



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 13.814.405

Pag. 4 di 13

Dati generali del tipo

Comune: FEROLETO DELLA CHIESA
Foglio: 0050
Tecnico: ZINNATO ANTONIO
Provincia: REGGIO CALABRIA

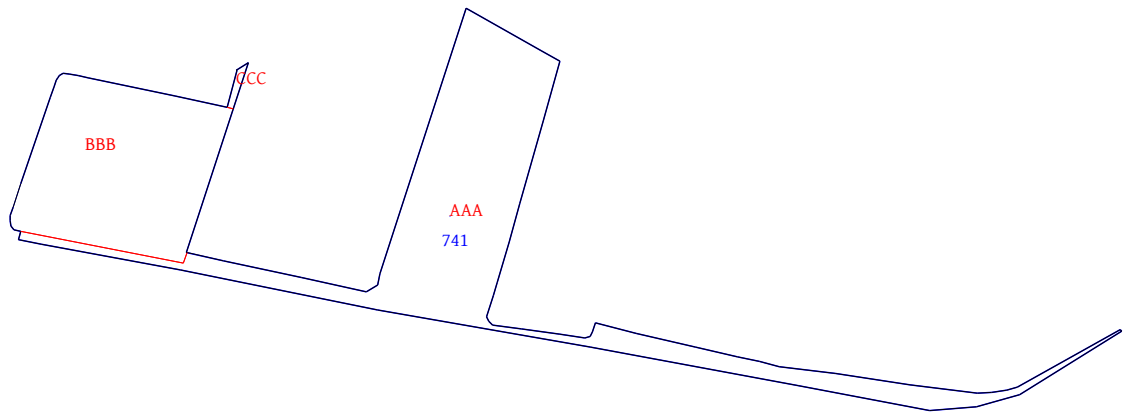
Sez. Censuaria: 741
Particelle: 741
Qualifica: DOTT. AGRONOMO O F.
N. iscrizione: 220

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione grafica

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 2000



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 13.814.405

Pag. 5 di 13

Dati generali del tipo

Comune:	FEROLETO DELLA CHIESA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0050	Particelle:	741
Tecnico:	ZINNATO ANTONIO	Qualifica:	DOTT. AGRONOMO O F.
Provincia:	REGGIO CALABRIA	N. iscrizione:	220

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

Estratto di mappa

Rilasciato dall'UP di REGGIO CALABRIA

Protocollo: RC0075786/2024 Data: 13/06/2024 Codice Riscontro: 21991007615916

8|1%|-74123.409|-30637.045|
8|2%|-74129.451|-30639.070|
8|3%|-74131.791|-30639.858|
8|4%|-74133.164|-30639.906|
8|5%|-74134.625|-30639.636|
8|6%|-74135.576|-30638.953|
8|7%|-74136.014|-30637.174|
8|8%|-74138.137|-30637.746|
8|9%|-74139.301|-30631.638|
8|10%|-74146.208|-30594.781|
8|11%|-74156.719|-30542.702|
8|12%|-74166.489|-30486.563|
8|13%|-74176.653|-30431.566|
8|14%|-74183.336|-30396.689|
8|15%|-74182.347|-30384.354|
8|16%|-74179.149|-30372.859|
8|17%|-74162.391|-30345.818|
8|18%|-74162.016|-30346.368|
8|19%|-74177.070|-30373.546|
8|20%|-74178.005|-30376.260|
8|21%|-74178.516|-30380.371|
8|22%|-74178.669|-30384.096|
8|23%|-74176.602|-30401.853|
8|24%|-74173.491|-30421.564|
8|25%|-74171.759|-30436.427|
8|26%|-74170.359|-30441.692|
8|27%|-74169.060|-30447.397|
8|28%|-74166.431|-30458.765|
8|29%|-74162.938|-30474.312|
8|30%|-74160.196|-30485.176|
8|31%|-74162.548|-30485.903|
8|32%|-74163.711|-30486.577|
8|33%|-74164.187|-30487.842|
8|34%|-74163.216|-30494.447|
8|35%|-74161.733|-30504.761|
8|36%|-74160.650|-30512.319|
8|37%|-74159.810|-30513.353|
8|38%|-74158.532|-30513.808|
8|39%|-74152.919|-30512.116|
8|40%|-74149.576|-30511.008|
8|41%|-74138.829|-30507.902|
8|42%|-74128.542|-30505.085|
8|43%|-74106.631|-30498.952|
8|44%|-74090.946|-30494.403|
8|45%|-74088.087|-30499.526|
8|46%|-74076.911|-30519.293|
8|47%|-74132.846|-30537.434|
8|48%|-74147.205|-30542.050|
8|49%|-74150.066|-30542.761|
8|50%|-74151.858|-30545.669|
8|51%|-74148.119|-30562.923|



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 13.814.405

Pag. 6 di 13

Dati generali del tipo

Comune:	FEROLETO DELLA CHIESA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0050	Particelle:	741
Tecnico:	ZINNATO ANTONIO	Qualifica:	DOTT. AGRONOMO O F.
Provincia:	REGGIO CALABRIA	N. iscrizione:	220

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

8|52%|-74143.652|-30583.450|
8|53%|-74141.521|-30593.257|
8|54%|-74091.325|-30576.947|
8|55%|-74093.278|-30580.042|
8|56%|-74093.302|-30579.933|
8|57%|-74103.136|-30582.435|
8|58%|-74100.074|-30596.239|
8|59%|-74095.233|-30619.213|
8|60%|-74094.733|-30621.957|
8|61%|-74094.245|-30624.246|
8|62%|-74094.138|-30625.791|
8|63%|-74094.736|-30626.858|
8|64%|-74095.359|-30627.367|
8|65%|-74095.895|-30627.751|
8|66%|-74097.816|-30628.367|
8|67%|-74100.451|-30629.257|
7|68|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|10%|NC|741|741|5339|
7|0|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|20%|NC|
7|0|21%|22%|23%|24%|25%|26%|27%|28%|29%|30%|NC|
7|0|31%|32%|33%|34%|35%|36%|37%|38%|39%|40%|NC|
7|0|41%|42%|43%|44%|45%|46%|47%|48%|49%|50%|NC|
7|0|51%|52%|53%|54%|55%|56%|57%|58%|59%|60%|NC|
7|0|61%|62%|63%|64%|65%|66%|67%|1%|NC|
6|DITTA|741|RODINO, FRANCESCO, POLISTENA (RC), 27/08/1960|RDNFNC60M2G791M|Proprieta' per 1000/1000|
6|PARTICELLA|741|01|ULIVETO |5550|5339|32.96|32.96|SN|
6|PFCART|PF02/0050/D545|-74083.196|-30474.821|
6|PFCART|PF04/0050/D545|-73810.403|-31061.818|
6|PFCART|PF05/0050/D545|-74203.973|-31139.258|
6|PFCART|PF06/0050/D545|-73409.276|-30608.893|
6|PFCART|PF07/0050/D545|-74047.461|-30815.606|
6|PFCART|PF08/0050/D545|-73871.163|-30610.887|
6|ZONA|1 - Zona Urbana o di espansione urbanistica|
6|DISTORSIONE|2.05|
6|SCALAORIGINARIA|2000|
6|INQUADRAMENTO|-73827.764|-30910.862|0.1693333333|0|0|0|

Estratto di mappa aggiornato

8|PF02/0050/D545*|-74087.154|-30477.318|
8|107*|-74144.388|-30594.173|
8|PF07/0050/D545*|-74044.490|-30817.937|
8|106*|-74103.136|-30582.435|
8|103*|-74136.014|-30637.174|
8|109*|-74103.531|-30580.913|
8|PF07/0040/D545*|-74348.676|-30565.025|
8|108*|-74141.548|-30593.132|
6|PV|106*|57%|
6|PV|103*|7%|
6|PV|108*|53%|
7|49|52%|108*|NC|AAA|741|3271|
7|0|107*|103*|RC|
7|0|8%|9%|10%|11%|12%|13%|14%|15%|16%|NC|
7|0|17%|18%|19%|20%|21%|22%|23%|24%|25%|26%|NC|



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 13.814.405

Pag. 7 di 13

Dati generali del tipo

Comune:	FEROLETO DELLA CHIESA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0050	Particelle:	741
Tecnico:	ZINNATO ANTONIO	Qualifica:	DOTT. AGRONOMO O F.
Provincia:	REGGIO CALABRIA	N. iscrizione:	220

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

7|0|27%|28%|29%|30%|31%|32%|33%|34%|35%|36%|NC|
7|0|37%|38%|39%|40%|41%|42%|43%|44%|45%|46%|NC|
7|0|47%|48%|49%|50%|51%|52%|NC|
7|23|67%|1%|2%|3%|4%|5%|6%|103*|NC|BBB|741|2046|
7|0|107*|108*|RC|
7|0|53%|109*|NC|
7|0|106*|RC|
7|0|58%|59%|60%|61%|62%|63%|64%|65%|66%|NC|
7|0|67%|NC|
7|6|56%|106*|NC|CCC|741|22|
7|0|109*|RC|
7|0|54%|55%|56%|NC|



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 13.814.405

Pag. 8 di 13

Dati generali del tipo

Comune:	FEROLETO DELLA CHIESA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0050	Particelle:	741
Tecnico:	ZINNATO ANTONIO	Qualifica:	DOTT. AGRONOMO O F.
Provincia:	REGGIO CALABRIA	N. iscrizione:	220

0|22052024|605|D545|0050|741|ZINNATO ANTONIO|DOTT. AGRONOMO O F.|REGGIO CALABRIA|
9|200|10|100|-30620|PREGEO 10.00-G, APAG 2.15|FR|Nota:|
1|100|4804711.78,1384223.20,3946818.45|0.000|stazione|
6|L2|21052024-15:39|21052024-15:54|RTK|GDOP=2|
2|PF02/0050/D545|-34.119,93.009,13.458|0.000373600,0.000139400,0.000231500,0.000095100,0.000116600,0.000200700
|GDOP=3|0.000|spig. muro|
2|PF07/0040/D545|137.314,56.484,-199.858|0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|SPIG S-E FABBR IMPIANTO|
2|PF07/0050/D545|13.401,-248.587,20.538|0.001895000,0.000885600,0.001438300,0.000944700,0.000870800,0.00148410
0|GDOP=3|0.000|spig. muro|
2|101|39.099,-67.521,-28.889|0.000116600,0.000053900,0.000074600,0.000081600,0.000048400,0.000095000|GDOP=3|0.
000|punto in allineam.|
2|102|31.106,-12.409,-35.122|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|punto battuto|
2|103|36.884,-51.751,-30.467|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|punto battuto|
2|104|32.536,-54.724,-24.437|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|punto battuto|
2|105|18.947,-52.050,-8.561|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|punto battuto|
2|106|2.946,-5.292,-2.037|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|punto battuto|
2|107|30.567,-8.773,-35.563|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|
2|108|29.122,-8.480,-33.903|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|
2|109|2.693,-3.825,-2.227|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|
2|110|6.633,-32.090,1.138|0,0,0,0,0,0|GDOP=2|0.000|spig. muro|
6|dividente 1|
7|3|103|107|108|RC|
6|dividente 2|
7|2|106|109|RC|
8|PF07/0050/D545|-74048.000000|-30815.800000|12|SPIG. SUD PLINTO TRALICCIO ENEL|
8|PF07/0050/D545|9999.000000|04|SOMMITA PLINTO|
8|PF07/0040/D545|-74348.768000|-30560.156000|52|SPIG S-E FABBR IMPIANTO|
8|PF07/0040/D545|191.200000|04|PIANO DI CAMPAGNA|
8|PF02/0050/D545|-74087.715000|-30473.332000|52|SPIG. EST FABBR. |
8|PF02/0050/D545|202.800000|04|PIANO MARCIAPIEDE|



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 13.814.405

Relazione Tecnica

Pag. 9 di 13

Dati generali del tipo

Comune:	FEROLETO DELLA CHIESA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0050	Particelle:	741
Tecnico:	ZINNATO ANTONIO	Qualifica:	DOTT. AGRONOMO O F.
Provincia:	REGGIO CALABRIA	N. iscrizione:	220

*DICHIARAZIONI TECNICHE***Il sottoscritto professionista ZINNATO ANTONIO dichiara che:***- Il rilievo è stato effettuato in Zona Urbana o di espansione urbanistica -*

Il controllo delle mutue relazioni (distanze) fra Punti Fiduciali ha evidenziato differenze oltre le tolleranze ammesse tra i seguenti punti fiduciali: PF02/0050/D545 - PF07/0040/D545 pertanto, sono state prodotte misure sovrabbondanti ed iperdeterminazioni della/e relazione/i in esame, le quali hanno dimostrato la validità delle misure assunte.

Le particelle di superficie inferiore a 2000 mq non sono state rilevate integralmente in quanto i confini non sono materializzati interamente e la committenza non ne ha richiesto la materializzazione.



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 13.814.405

Pag. 10 di 13

Dati generali del tipo

Comune:	FEROLETO DELLA CHIESA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0050	Particelle:	741
Tecnico:	ZINNATO ANTONIO	Qualifica:	DOTT. AGRONOMO O F.
Provincia:	REGGIO CALABRIA	N. iscrizione:	220

Il Sottoscritto Tecnico incaricato, dr agronomo Zinnato Antonio, regolarmente iscritto all'Ordine dei dottori Agronomi e Forestali della provincia di Reggio Calabria, CTU nella procedura n° 4 /2023 R.G.E., su mandato conferitogli dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Palmi, ha Provveduto, dopo averne accertata l'ubicazione, la consistenza e la natura, alla redazione di un TIPO DI FRAZIONAMENTO del terreno riportato in catasto nel Comune di FEROLETO DELLA CHIESA al foglio 5 numero di particella 741. Per il rilievo è stata utilizzata attrezzatura GPS Leica Viva. Tutto quanto è stato eseguito in linea con quanto previsto dalla Circolare 2/88 e s.m.i. Gli altri aspetti di ordine tecnico-operativo e di calcolo potranno essere rilevati da tutti gli altri elaborati allegati alla presente. Palmi li 01.06.2024 Il CTU dr agronomo Zinnato Antonio



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 13.814.405

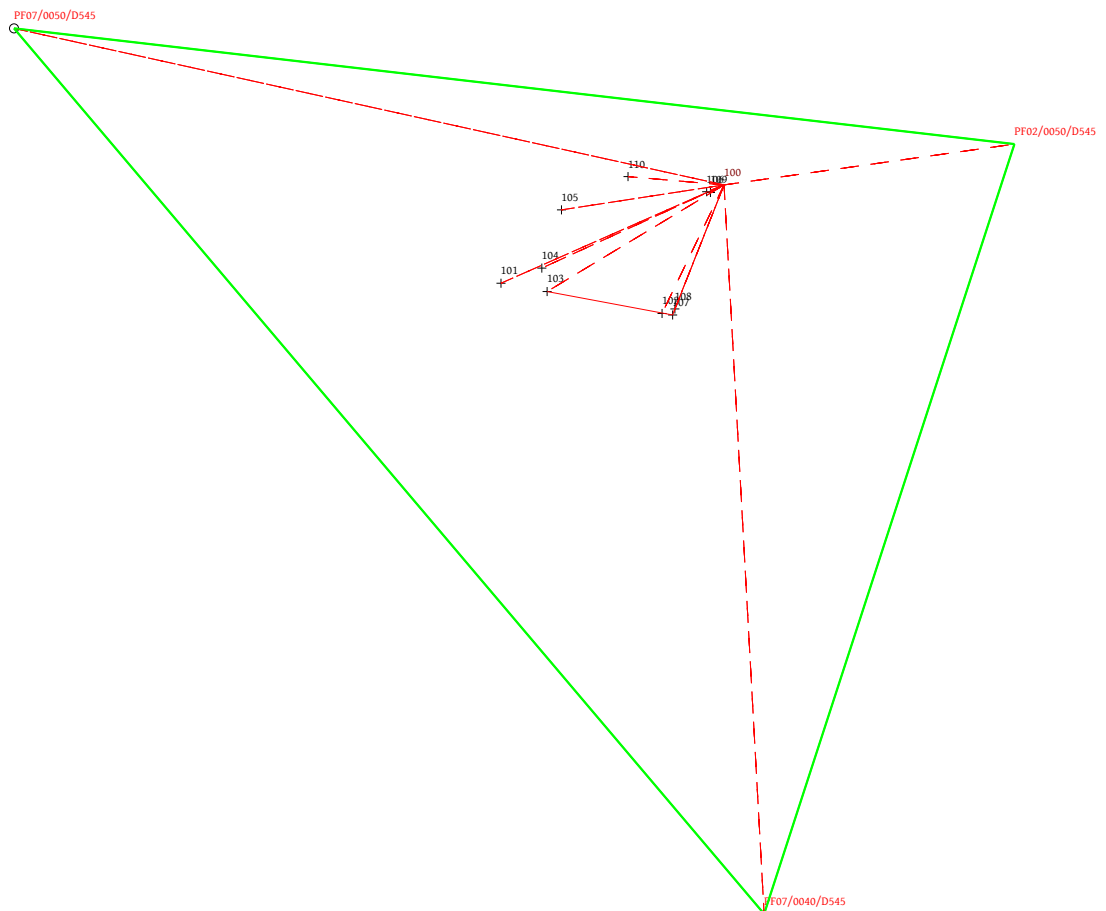
Pag. 11 di 13

Dati generali del tipo

Comune: FEROLETO DELLA CHIESA
Foglio: 0050
Tecnico: ZINNATO ANTONIO
Provincia: REGGIO CALABRIA

Sez. Censuaria: 741
Particelle: 741
Qualifica: DOTT. AGRONOMO O F.
N. iscrizione: 220

Scala 1 : 2577



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 13.814.405

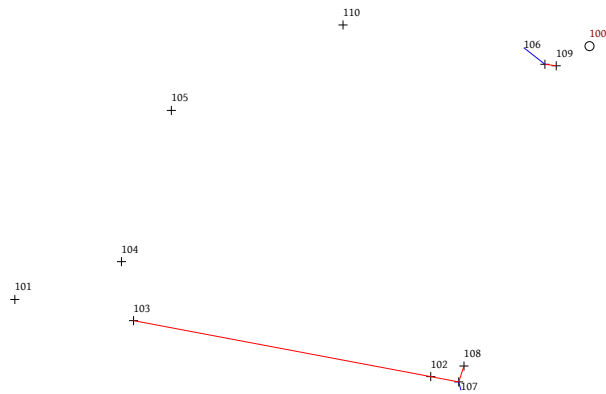
Pag. 12 di 13

Dati generali del tipo

Comune: FEROLETO DELLA CHIESA
Foglio: 0050
Tecnico: ZINNATO ANTONIO
Provincia: REGGIO CALABRIA

Sez. Censuaria: 741
Particelle: 741
Qualifica: DOTT. AGRONOMO O F.
N. iscrizione: 220

Scala 1 : 1000



Il sottoscritto ZINNATO ANTONIO DOTT. AGRONOMO O F. iscritto all'Albo con il num 220 della provincia di REGGIO CALABRIA nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal Tribunale, per la redazione e presentazione in ca
tasto degli atti di aggiornamento interessanti l'immobile nel comune di del comune di FEROLETO DELLA CHIESA foglio
0050, mappali 741

Dichiara inoltre sotto la propria responsabilità:

A - che i rimanenti contitolari di diritti sono i soggetti di seguito indicati:

RODINO, FRANCESCO, POLISTENA (RC), 27/08/1960 RDNFNC60M27G791M Proprieta' per 1000/1000
ZINNATO ANTONIO NATO A PALMI IL 01/03/1957, CF. ZNNNTN57C01G288D - CTU

B - Di non essere stato autorizzato al conferimento del mandato da tutti i soggetti indicati nella precedente lette
ra A per la seguente motivazione: Ordinanza dell'Autorita Giudiziaria

Dichiaro di aver accettato l'incarico come sopra conferitomi.

_____.li_____
Luogo Data

Il Tecnico
(timbro e firma)



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA - Territorio

Protocollo: 2024/77616

Data: 17/06/2024

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune	FEROLETO DELLA CHIESA	Sez. Censuaria	
Foglio	5	Particelle	741
Tecnico	ZINNATO ANTONIO	Qualifica	DOTT. AGRONOMO O F.
Provincia	REGGIO CALABRIA		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	741	000			00000	55	50	SN			036	01			
S	741	000			00000	00	00				000				
C		000	a	768	00000	34	80	SN			000		36.84	20.67	
C		000	b	769	00000	20	50	SN			000		21.7	12.18	
C		000	c	770	00000	00	20	SN			000		.21	.12	

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0075786/2024 del 13/06/2024 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2024/RC0077616

Data di approvazione: 17/06/2024

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:

TERRANOVA VALENTINA

(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 12738

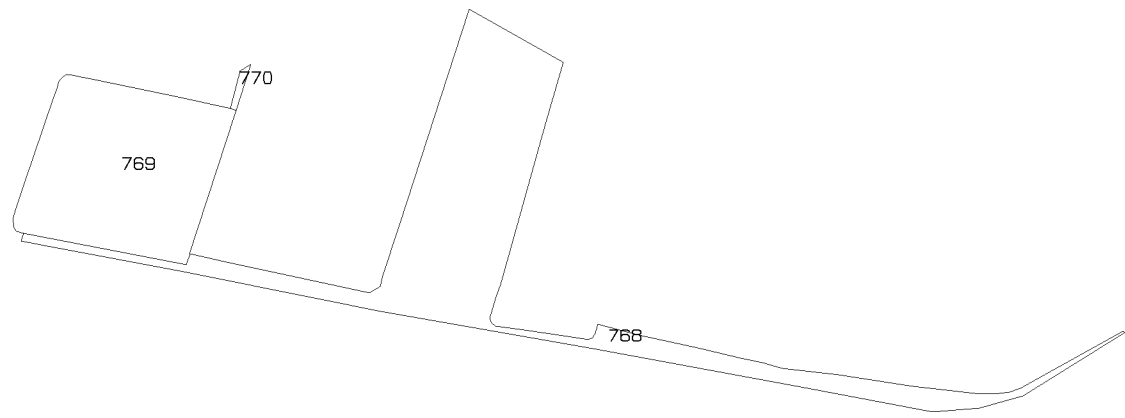
Data di richiesta del servizio: 17/06/2024

Riscossi € 0.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 0.00

per tributi speciali catastali



Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. RC202477616 del 17/6/2024



N=-74300

E=-30700

3 Particelle: 768,769,770

Comune: (RC) FEROLETO DELLA CHIESA Scala originale: 1:2000
Foglio: 5 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica RC202477616
Richiedente: ZINNATO ANTONIO 17-Giu-2024 17:36:55

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

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

INDICE

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

Allegati:

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

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

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

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



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

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



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

- **fondo rustico** di ettari 2.78.70

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

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

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

Valore complessivo: € 89.563,95.

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

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

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

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

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





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



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





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



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





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



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





N=-82600

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



COMUNE DI POLISTENA

Città Metropolitana Di Reggio Calabria

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Sportello Unico per l'Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

n. 41 del 13/07/2023

IL RESPONSABILE DELLA RIPARTIZIONE

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

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

Vista la Legge Regionale n. 19 del 06.04.2002;

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

CERTIFICA

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

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

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

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

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



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



esigenze dell'Ambito da destinare spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le strade).

14. Per gli interventi di completamento dei lotti ineditati con insediamenti produttivi o commerciali ammissibili nell'ambito, si rispettano i seguenti indici:
 - a. Indice di Edificabilità Fondiaria: $IF_{max}=0,6 \text{ mq/mq}$
 - b. H max: 9
 - c. Ip minimo: 35% della sup. fondiaria di cui 50% destinato a verde ornamentale
 - d. Indice di piantumazione: 1 albero/100 mq superficie scoperta
 - e. Standard: Cessione gratuita al Comune di porzione unitaria di area pari almeno al 20% della superficie del lotto confinante con strade e/o aree pubbliche esistenti o da concordare sulla base delle esigenze dell'Ambito da destinare spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le strade).
15. Per gli insediamenti di carattere commerciale è fatto obbligo il rispetto delle norme vigenti in materia di dotazione di parcheggi e spazi di pertinenza.
16. I progetti di nuovi paesaggi urbani finalizzati a riqualificare e rigenerare ambiti di paesaggio urbano con interventi di demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, viabilità e spazi da destinare all'uso pubblico si attuano attraverso Piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata con interventi pubblici e privati con il rispetto dei seguenti indici:
 - a. lotto minimo di progetto: $ST = \text{mq } 5000$
 - b. Indice di Edificabilità Territoriale: $IT_{max} = 1 \text{ mc/mq}$ – oppure la volumetria esistente documentata oggetto di demolizione
 - c. H max: 18 mt.
 - d. Ip minimo: 40% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale
 - e. Indice di piantumazione: 1 alberi/100 mq superficie scopertaStandard e cessioni: da fissare in sede di strumento attuativo.

Art. 156 - ATO 7. AMBITO DELLA TUTELA DEL VERDE. I PARCHI URBANI

1. L'Ambito è assimilato prevalentemente alla zona F del DM 1444/68.
2. L'ambito della tutela del verde è la porzione di territorio naturalistica in ambito urbano e periurbano destinata all'ampliamento del sistema dei Parchi urbani e comprende:
 - a. Il Parco fluviale Urbano Jerapotamo-Grecà (Sud)
 - b. Il Parco fluviale Urbano Jerapotamo - Gaetanello fino alla Mola (Nord)
 - c. Parco Urbano Jarulli.
3. Obiettivo principale per l'Ambito è valorizzare gli ambiti naturalistici interni e prossimi al centro abitato come Parchi attrezzati funzionali al sistema del benessere della Comunità di Polistena e luoghi dove praticare attività di conservazione della natura e attività per il tempo libero, educative formative, sociali, culturali e sportive. Attraverso l'Ambito di Tutela del verde il PSC intende ampliare il sistema dei parchi urbani, valorizzare i paesaggi dell'acqua e rafforzare la rete ecologica provinciale.
4. Il PSC prevede le seguenti Azioni strategiche:
 - a. Azioni di tutela e conservazione del corridoio ecologico del Torrente Jerapotamo.
 - b. Interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica e creazione di piccole infrastrutture per la fruizione dei parchi.
 - c. All'interno del Parco Jerapotamo sud (Grecà), sull'argine dx del Fiume Jerapotamo è prevista la localizzazione di un parcheggio di uso pubblico a servizio della città storica integrato con il sistema ambientale e paesaggistico.
5. Sono ammessi:
 - a. Modalità d'uso:
 - i.culturale per la crescita sociale dei singoli e delle comunità;
 - ii.produttivo (piccolo artigianale e commercio di vicinato);
 - iii.insediativa.
 - b. Destinazioni d'uso degli immobili:
 - i.Residenziale, solo per gli immobili già esistenti
 - ii.Commerciale purché compatibile con la destinazione dell'ambito (per la vendita solo strutture di vicinato; parcheggi di uso pubblico - Servizi e attrezzature di interesse comune. Sono escluse le



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

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

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

i. manutenzione ordinaria

ii. manutenzione straordinaria

iii. restauro e risanamento conservativo

iv. ristrutturazione edilizia

v. demolizione senza ricostruzione

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

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

Sono ammessi i seguenti strumenti attuativi:

a. Piani attuativi

b. Permesso di costruire convenzionato.

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

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

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

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

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

b. H max: 4,50 mt.

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

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

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

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

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

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

a) Modalità d'uso: agricolo-forestale

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

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

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

iii. attività vivaistiche e relativi eventuali spazi commerciali;

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

v. impianti di fitodepurazione;

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



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

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



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



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

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



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

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

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

Polistena, 13/07/2023

g/a

Il Resp. della Ripartizione Urbanistica

(Arch. Domenico Sidari)



Sidari Domenico

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T60295/2023
13-Lug-2023 9:47:14

Comune: (RC) POLISTENA
Foglio: 18
I Particella: 746



N=82100

11=30600

I Particella: 746



REGIONE PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA Ufficio Provinciale - Territorio
CANTINA TERRANUOVA tel. esente per fini istituzionali



E=-30600

N=-82400

I Particella: 30

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65f77bb045b4f938





I Particella: 340

E=30200

N=82200

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

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

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	3
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
05. Identificazione catastale.....	3
06. Confini.....	3
07. Conformità catastale.....	4
08. Destinazione urbanistica.....	4
09. Valutazione.....	4

Allegati:

- n. 10 fotografie;
- la documentazione catastale (~~visure~~, estratto di mappa);
- due planimetrie indicative dello stato dei luoghi;
- il certificato di destinazione urbanistica.

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



ettari 2.08.35, sono occupate da un actinidiето allevato a tendone, senza copertura antigrandine.

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

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

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

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

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.



03. **Stato di possesso:** occupato da terzo in virtù di contratto di affitto registrato in data antecedente al pignoramento, avente durata di anni 12 (dodici) con decorrenza dal 02/05/2017. Il contratto di affitto non indica la particella 71, di are 11.35, occupata sempre dallo stesso soggetto ma senza titolo.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
- Ipoteca volontaria iscritta in data 13 luglio 2015 ai numeri 11343 R.G./993 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 23 febbraio 2023 ai numeri 3338 R.G./2656 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, particelle 52, 71, 142, 143, 144 e 145.
06. **Confini:** le particelle 52, 71, 142, 143, 144 e 145 confinano, nel loro giro, con la particella 126, con strada comunale, con le particelle 123, 124, 76, 123, 27, 25, 58, 59, 38, 53, 60, 7 e con strada comunale (vedi estratto di mappa allegato).

In relazione allo stato dei luoghi si espone quanto segue:

- la particella 126 del foglio 40 del comune di Rizziconi, ente urbano di are 41.50, non oggetto della presente procedura, è stata recintata in maniera non conforme all'effettivo andamento del confine catastale, racchiudendo all'interno della sua recinzione una porzione di circa 6 mq della confinante particella 145 e lasciando altresì all'esterno della recinzione stessa due distinte porzioni di terreno della particella 126: la prima, posta a nord, misura all'incirca 250 mq mentre la seconda, posta a sud, misura all'incirca 910 mq.
- La porzione sud della particella 126 confina con la particella 145, di ettari 4.50.72, occupata da un actinidiato allevato a tendone con copertura antigrandine. La prima fila dell'impianto, posta sul lato nord della particella 145, interseca il confine catastale con la particella 126 e in conseguenza di ciò circa n. 8 piante di actinidia insistono sulla superficie della particella 126 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).



- La porzione nord della particella 126 confina con la particella 142, di are 90.00, occupata da un impianto di actinidia allevato a tendone. La prima fila e metà della seconda fila dell'impianto, sul lato sud della particella 142, sono situate oltre il confine catastale con la particella 126 e, per tale ragione, circa n. 9 piante di actinidia insistono sulla superficie della particella 126 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).

Tanto premesso si specifica che sono escluse dalla vendita le piante poste al di fuori del confine catastale della particella 145 (che occupano la porzione sud della particella 126) e al di fuori del confine catastale della particella 142 (che occupano la porzione nord della particella 126) e che, al contempo, è inclusa nella vendita, la porzione di circa 6 mq della particella 145 posta all'interno della recinzione della particella 126 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).

07. **Conformità catastale:** piccoli manufatti non censiti.
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Rizziconi i beni di cui al presente lotto ricadono in ambito agricolo-forestale (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
09. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:
- **fondo rustico** destinato alla coltivazione di actinidia
- | | |
|-------------------------------------|---|
| actinidieta con rete antigrandine | 4.50.72 ha x 57.000,00 € = 256.910,40 € |
| actinidieta senza rete antigrandine | 2.68.50 ha x 52.000,00 € = 139.620,00 € |



actinidiato senza rete antigrandine 2.08.35 ha x 52.000,00 € = 108.342,00 €

Valore complessivo: € 504.872,40.

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

Valore al netto della decurtazione: € 504.872,40 x 0,93 = € 469.531,33.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 469.530,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





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



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





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



Foto 4: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, particelle 142 e 71 – actinidiato di giovane impianto allevato a tendone.





Foto 5: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 40, particella 143 – actinidiato di giovane impianto allevato a tendone.



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





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



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





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

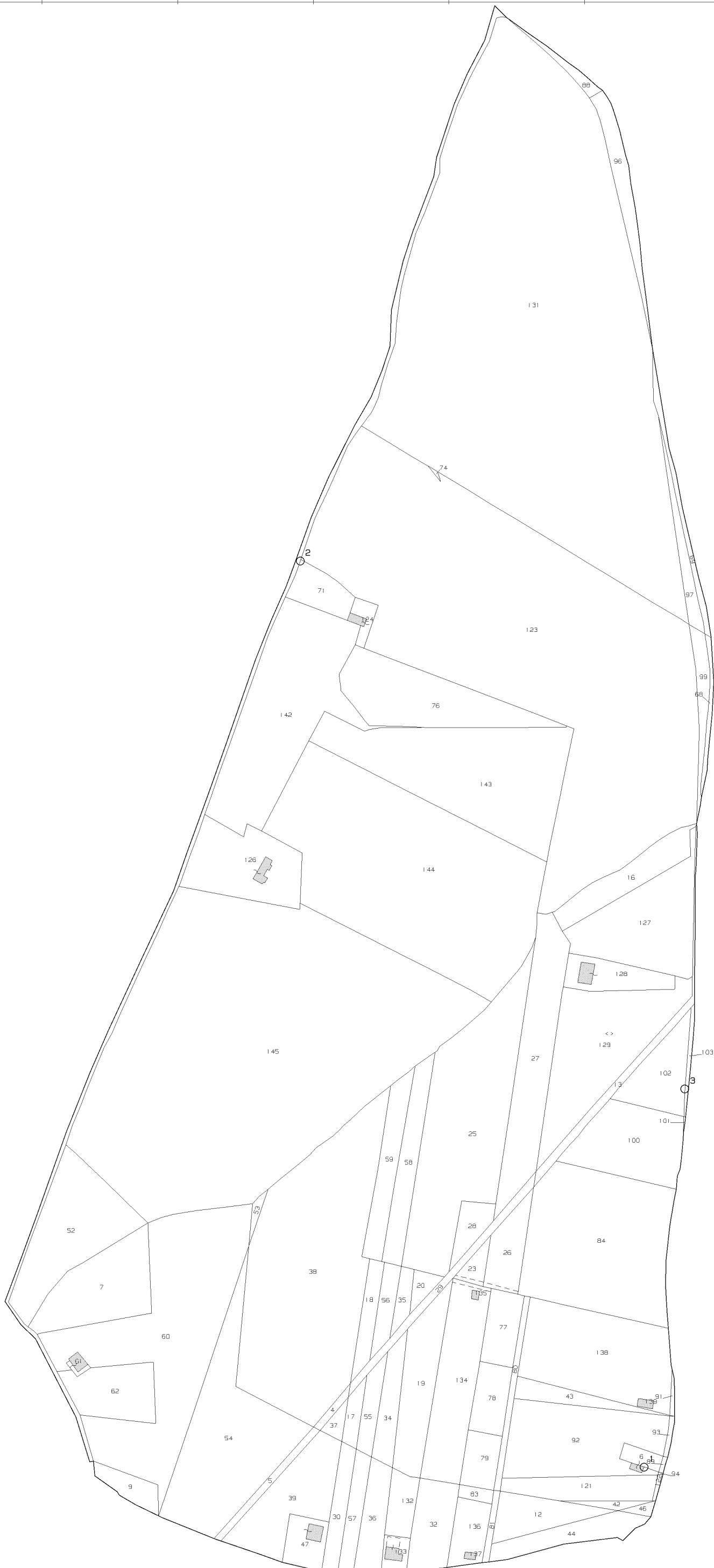


Foto 10: dettaglio della coltura in produzione.



E=-43000

N=-82800

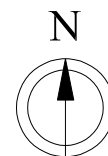


Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA TERRANOVA

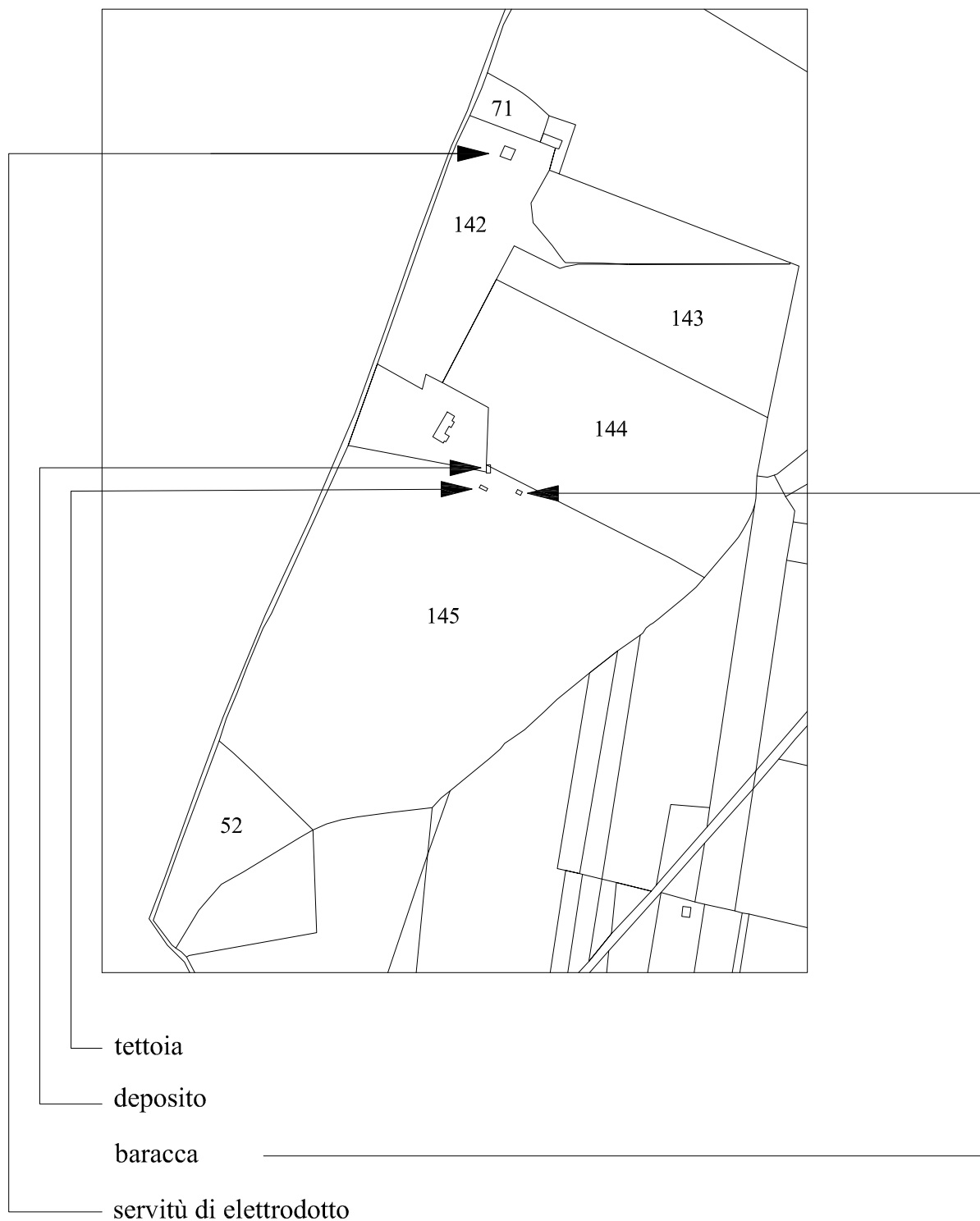
Vis. tel (0.90 euro) Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Enesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65f77bb045b4f938



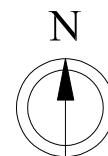
Catasto Terreni - Comune di Rizziconi
Foglio 40 - particelle 52, 71, 142, 143, 144, 145
Scala 1:4000



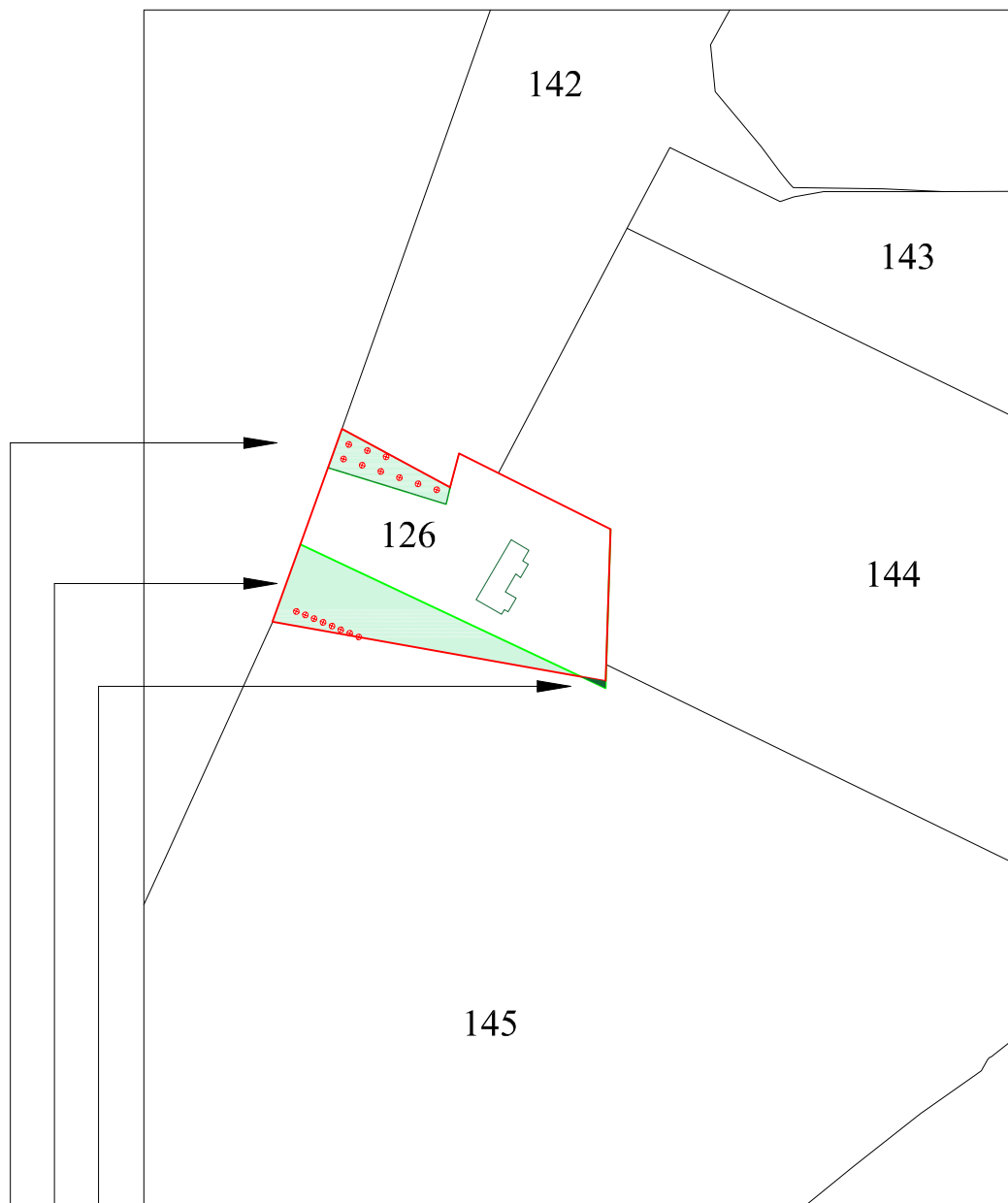
Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



Catasto Terreni - Comune di Rizziconi
Foglio 40 - particelle 126, 142, 143, 144, 145
Scala 1:2000



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



porzione della part. 145, di circa 6 mq, posta all'interno della recinzione della part. 126

porzione sud della particella 126, di circa 910 mq, di fatto accorpata alla particella 145

porzione nord della part. 126, di circa 250 mq, di fatto accorpata alla part. 142

..... filari di actinidia

———— confine catastale della part. 126





Comune di Rizziconi

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

Marca
da bollo
(€ 16,00)
ESENTE

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

Prot. n. 10973 del 01/08/2023

Certificato n. 50/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA URBANISTICA

- **VISTA** l'istanza, prot. 10141 del 12.07.2023, (Codice univoco SUE 759) del sig. Zinnato Antonio, nato a Palmi il 01.03.1957, C.F. ZNNNTN57C01G288D, residente in Palmi, alla via Rodi n. 2, in qualità di c.t.u. incaricato dal Tribunale di Palmi, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica dei terreni, siti in questo Comune, riportati in Catasto al F. 40 particelle 52, 71, 142, 143, 144 e 145;
- **VISTO** il P. di F. comunale, approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria n° 930 del 27/07/1993;
- **VISTA** la variante generale al suddetto P. di F. comunale approvata con decreto del Dirigente Generale n° 296 del 02 Agosto 2000;
- **VISTO** l'art. 73 della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 046 del 28/04/2003;
- **VISTO** l'art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, modificato dal D. Lgs. n. 301/2002;
- **VISTA** la perimetrazione del suolo urbanizzato, redatta con le modalità ed i limiti dettati dalle Linee Guida emanate dalla Regione Calabria, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 13 agosto 2007;
- **VISTA** la nota della Regione Calabria, prot. n. 2937 del 13/09/2007, con la quale si comunica l'avvenuta presa d'atto della perimetrazione così come approvata dal Consiglio Comunale di Rizziconi con la succitata delibera n. 12 del 13.08.2007;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica n. 2 del 26/03/2008;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica n. 30 del 23/04/2020;
- **VISTA** l'attestazione di versamento di **€. 31,00**, effettuato con bollettino CBY 00060747447 del 11/07/2023;

CERTIFICA

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

ZONA OMOGENEA DI TIPO "E" (Terreno agricolo)

i cui indici urbanistici sono:

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



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

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

- **Modalità di attuazione:**

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

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

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

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

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

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

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

- **Standard di edificabilità:**

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

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

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

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

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

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

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



- **Caratteristiche edilizie:**

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

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

- **Unità Aziendale Minima:**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Rizziconi, 01/08/2023

Il responsabile dell’Area Tecnica
arch. Maria ABBIA
(F.to digitalmente)



TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Feroletto della Chiesa, frazione di “Plaesano” – diritti pari alla piena proprietà dell’intero su un terreno edificabile della superficie catastale di 3.378,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 5 con la particella 761.

INDICE

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

Allegati:

- n. 4 fotografie;
- la documentazione catastale (~~visura~~, estratto di mappa);
- il certificato di destinazione urbanistica.

- 01. Descrizione:** il lotto è ubicato alla periferia del centro abitato di Plaesano di Feroletto della Chiesa. La qualificazione catastale attuale non corrisponde più allo stato dei luoghi: la particella 761, infatti, qualificata come seminativo e uliveto è, allo stato, fatta eccezione per la presenza da qualche albero sparso, incolta e priva di coltivazioni arboree. Il terreno, di forma regolare e con giacitura pianeggiante, confina a sud e a ovest, per circa 100 metri, con la strada provinciale n. 4 (ex S.S. n.536), e a nord e a est, per circa 70 metri, con strada di piano (vedi estratto di mappa allegato, particella 701). L’intera area è, al momento, priva di recinzioni.
- 02. Diritto da vendere:** piena proprietà dell’intero.
- 03. Stato di possesso:** libero per la procedura.



04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
- pignoramento trascritto in data 23 febbraio 2023 ai numeri 3338 R.G./2656 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 761.
06. **Confini:** la particella 761 confina, nel suo giro, con la particella 762, con la strada provinciale n. 4 (ex S.S. 536), con la particella 700 e con strada di piano identificata con la particella 701 (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** qualità di coltura da aggiornare.
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Feroletto della Chiesa il bene di cui al presente lotto ricade in area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
09. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

Terreno edificabile della superficie catastale di 3.378,00 mq

Valore dell'intero: 3.378,00 mq x 70,00 €/mq = € 236.460,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5 % che tiene conto della maggiore



difficoltà di vendita dei beni pignorati:

Valore al netto della decurtazione: € 236.460,00 x 0,95 = € 224.637,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 224.637,00**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 761 – terreno edificabile.
Il lotto confina a sud con la strada provinciale n. 4 (ex S.S. n. 536).



Foto 2: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 761 – terreno edificabile.
Il lotto confina a ovest con la strada provinciale n. 4 (ex S.S. n. 536).





Foto 3: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 761 – terreno edificabile. Il lotto confina a est con strada di piano (particella 701), cui si accede dalla strada provinciale n. 4 (ex S.S. n. 536).



Foto 4: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 761 – terreno edificabile. Il lotto confina a nord con strada di piano identificata con il mappale 701.





N=74300

F=30900

19-Giu-2024 9:51:47 Protocollo pratica T64206/2024
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: (RC) FEROLETO DELLA CHIESA
Foglio: 5



COMUNE DI FEROLETO DELLA CHIESA

CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

* * * * *

AREA TECNICA

UFFICIO URBANISTICA – EDILIZIA - SUAP
Sportello Unico per l'Edilizia

Comune di Feroletto della Chiesa (RC)

24/04/2024

0002178

Tit. VI.1



URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP

TRASMESSO TRAMITE CALABRIASUE

ZINNATO ANTONIO

Via Rodi n° 2
89015 PLAMI (RC)

OGGETTO:

Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori del foglio di mappa n° 5 - p.lle n° 646, 666, 686, 741, 746, 754, 758, 761, 762;
Rettifica certificato;
Rif. prot. com. n° 629 del 02/02/2024, Codice Univoco CalabriaSUE n° 219.

Si trasmette il Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori di cui in oggetto, richiesto con la nota in epigrafe per le particelle catastali indicate nella stessa.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI INIBITORI

(Art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380)

Imposta di bolla assolta con marca da bollo da € 16,00 - identificativo n° 01220382955437

VISTA l'istanza del 02/02/2024 prot. n° 629, presentata in modalità telematica attraverso il portale CalabriaSUE (codice univoco n° 219 prot. reg. n° 70093/2024), tendente ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica e relativi Vincoli Inibitori per uso **Estimazione di vendita**, delle aree censite al Catasto terreni di Reggio Calabria - Sezione del Comune di Feroletto della Chiesa, **folio di mappa n° 5 - p.lle n° 646, 666, 686, 741, 746, 754, 758, 761, 762**, presentata da **Zinnato Antonio** nato/a a **Palmi (RC)** il 01/03/1957 C.F.: **ZNNNTN57C01G288D**, residente in **Palmi (RC)** alla via **Rodi n° 2**, in qualità di Esperto Estimatore per esecuzione immobiliare giusta nomina del Tribunale di Palmi - Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari N. 4 / 2023 R.G.E. del 04/04/2023

VISTA la dichiarazione sostituiva circa il corretto assolvimento dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 3 del DM 10 novembre 2011 (ex DPR 642/1972), con la quale sono state annullate n° 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna, sia per l'istanza il cui codice identificativo è 01220382955426 che per il presente certificato il cui codice identificativo è riportato in epigrafe;

VISTA l'esenzione del pagamento dei Diritti di Segreteria relativi al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori;

VISTO il vigente Strumento Urbanistico: variante al Pdf vigente, (variante al Piano di Fabbricazione) adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 30 marzo 2004 ed approvata con D.P.G.R. n° 15236 del 24 settembre 2004, ed altre cartografie attestanti la presenza di Vincoli Inibitori;

VISTO l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

VISTO l'art. 65 della L.R. n° 19/2002 e s.m.i. "Legge Urbanistica della Calabria";

VISTE le cartografie attestanti la presenza di Vincoli Inibitori.

SI CERTIFICA

ad integrazione e correzione del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17/04/2024 con prot. n° 2039 che la Destinazione Urbanistica riportata sugli elaborati progettuali del Pdf ed eventuali vincoli inibitori delle aree di cui in epigrafe sono i seguenti:

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 646:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - "Strade principali esistenti";
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);



➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 666-686:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - “ZONA B1 (Completamente costruite)”;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 741:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Parte in “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999;
 - parte in “Strada di Progetto”. Si precisa che ai sensi dell’art. 65 della L.U.R. 19/02, l’attuale destinazione Urbanistica delle suddette aree è: “Zona E (Zone Agricole)¹”. (vedi nota 1)
 - parte in “Verde con attrezzature comunitarie – 11V”. Si precisa che sulla presente parte di area insiste una parte di verde attrezzato realizzato da questo Ente;
 - fascia di rispetto alla viabilità “E.E.E. profondità 10 mt”;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 754-761-762:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 746:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Parte in “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999;
 - parte in “Strada di Progetto”. Si precisa che ai sensi dell’art. 65 della L.U.R. 19/02, l’attuale destinazione Urbanistica delle suddette aree è: “Zona E (Zone Agricole)²”. (vedi nota 1);
 - parte in “ZONA B1 (Completamente costruite)”;
 - parte in “Verde con attrezzature comunitarie – 11V”. Si precisa che sulla presente parte di area insiste una parte di verde attrezzato realizzato da questo Ente;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 758:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - “Parcheggi” di cui alla lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione

¹ Ai sensi del comma 2, lett. A) del predetto articolo «I Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60».

² Ai sensi del comma 2, lett. A) del predetto articolo «I Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60».



Calabria n° 1215 del 18/01//1999;

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE PER LE AREE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO:

ZONA B1 (Completamente costruite)

- *Indice di fabbricazione fondiaria: in caso di demolizione e ricostruzione il volume ricostruito non può superare i 5 mc/mq; in caso di nuova costruzione il volume costruito non può superare i 3 mc/mq;*
- *Altezza dei fabbricati: l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza media degli edifici circostanti: Per uniformare i tetti è, ammesso un "premio di cubatura per sottotetto", da escludere dal computo dei volumi ammissibili, quando l'edificio viene coperto con tetto le cui falde siano protette da tegole in cotto e abbiano una pendenza non superiore al 35%. Esso è consentito solo per le parti del tetto coperte a falde.*
- *gli interventi edilizi analizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri, di cui al presente comma;*
- *per i seminterrati e gli interrati:*
 - *altezza intima non inferiore a metri 2,50;*
 - *aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianti di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;*
 - *gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;*
 - *è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente antenato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario/commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,50;*
 - *gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali integrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a DIA.*

3. *Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun comune per le opere di urbanizzazione. Gli interventi di cui ai commi precedenti non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo, in quanto la volumetria, così ricavata non incide sul calcolo dell'indice di fabbricabilità della zona. La Regione promuove il recupero volumetrico dei piani sottotetto, seminterrati e interrati esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio o di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento di consumi energetici.*

Le altezze libere interne devono essere in ogni punto non inferiori a quelle prescritte dall'art 38.

- *altezza dei fabbricati: l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza media degli edifici circostanti.*
- *distanza dei fabbricati dai cigli stradali (come definiti dal D.M. 1° aprile 1968): si mantiene l'allineamento stradale preesistente, con la tolleranza di minime rettifiche che debbono essere fissate dal Comune;*
- *distanza dei confini: minimo m. 5,00;*
- *distanza tra i fabbricati: le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a m 10,00.*

Sono ammesse costruzioni in aderenza.

Sono ammessi: uffici, negozi, studi professionali e commerciali, residenze.

Sono escluse: tutte le attività non compatibili con caratteri di quiete e di igiene ad esse proprie, industrie, stalle e tutte quelle attività che l'amministrazione comunale riterrà, a suo giudizio incompatibili con tali zone.

Sono tollerate: costruzioni accessorie non adibite ad abitazione e piccole attività artigiane, a carattere familiare e non fastidioso.

Per le zone B1 si applica l'art. 49 della L.U.R. con il titolo "Miglioramenti tecnologici" prima riportato per le zone A.

Art 49 della L.U.R. Miglioramenti tecnologici

1. *Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione della norma sul risparmio energetico degli edifici nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:*
 - a) *I tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente I trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino a un massimo di ulteriori centimetri venticinque;*
 - b) *il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente I venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;*
 - c) *le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, e dalle strade, fermi restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.*
2. *Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati (intervento consentito ai sensi del D.L. 1444/68 nelle zone A) e B), il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo ai fini commerciali dei piani seminterrati e interrati così definiti:*
 - a) *sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;*
 - b) *seminterrati, I piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;*
 - c) *interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;*

purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

 - *altezza media ponderale di almeno metri 2,20;*
 - *requisiti di idoneità statica attestati mediante certificate di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazioni di cui alla legge n° 1086 del 15.11.1971;*
 - *gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opera interne soggette a DIA;*
 - *la realizzazione di aperture, botole, scale e ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti e soggetta a DIA;*

L'art. 49 della L. R. si applica anche nelle zone B_{1A}, nelle zone B₁ e nelle zone B₂.

ZONE C (per edilizia residenziale)

- *indice di fabbricazione territoriale (mc/mq): 1,2;*
- *indice di fabbricazione fondiaria(mc/mq): viene fissato dai piani di lottizzazione redatti secondo quanto prescritto dall'art. 21 del Regolamento Edilizio.*

Nel caso di proprietà eccessivamente frazionata sarà il Comune a proporre un piano di lottizzazione.

- *altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m. 10.50*
- *distanza dei fabbricati dai cigli stradali (definiti come al D.M 2/4/1968, n. 1444):*
 - *per strade di lunghezza inferiore a m. 7;*
 - *ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;*
 - *ml. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15.*

È esclusa da questa normativa la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici e insediamenti, nonché le strade pedonali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle su indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate, con previsioni planovolumetriche.

- *distanza dai confini: i ritiri nelle zone di confine con le altre proprietà dovranno essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiori a m. 5,00.*
- *distanza tra i fabbricati: m. 10.00 minimo;*
- *area da destinare agli standards: 12 mq/ab.*

Ammissioni, esclusioni, tolleranze: valgono quelle previste per le zone B.

Zona E (Zone Agricole)

- *interventi nelle zone agricole: le strutture a scopo residenziale al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq. su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq. su mq. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati ai fini colturali;*
- *altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m. 7,50 (silos, serbatoi e costruzioni di servizio non sono soggetti a limiti d'altezza);*
- *distanze dei fabbricati dai cigli stradali: m. 20.00 - m. 30.00 - m. 40.00 - m. 60.00 - come definite nell'art. 4 del D.M. 1.4.1968;*
- *distanze dei fabbricati dai confini: non inferiori a m. 7.50;*
- *Sono ammesse: costruzioni ad uso agricolo, destinate alle attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, destinate a magazzini, stalle, laboratori ad uso agricolo, scuola agraria ed industriale - agricola, il tutto commisurato alle reali esigenze delle aziende al cui servizio devono essere adibiti;*
- *Sono tollerate: costruzioni per residenza*

C) NORME RIGUARDANTI GLI SPAZI PUBBLICI

Per gli spazi di interesse pubblico, le zone vincolate e di rispetto, come sotto specificate, valgono le seguenti prescrizioni generali:

- edifici vincolati: sono soggetti a vincolo monumentale;
- verde pubblico: non sono ammesse costruzioni di alcun genere; sono ammesse soltanto centine, impianti di illuminazione, arredi semplici e costruzioni di tipo mobile (chioschi ecc.), purché opportunamente distanziati;
- verde pubblico attrezzato: sono ammesse attrezzature mobili e fisse per la ricreazione e il gioco dei bambini.

È ammessa anche la costruzione di edifici pubblici e di interesse ricreativo e culturale, secondo le seguenti norme:

- *indice di fabbricazione fondiaria(mc/mq): 2,50;*
- *rapporto tra superficie coperta e superficie scoperta: 1/3;*
- *altezza massima consentita: non superiore a m. 10,50;*
- *distanza delle costruzioni dai cigli stradali: valgono le norme definite alle zone C;*
- *distanza degli edifici dai confini: non inferiore a m. 6,00;*
- *distanza tra i fabbricati: è prescritta fra pareti di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e mai inferiore a m. 10.*
- verde sportivo: vi è ammessa la costruzione di edifici a carattere sportivo, completi di relative costruzioni accessorie (stadio per atletica e calcio, piscina, palestra, tennis, ecc.) secondo le seguenti norme:
 - *indice di fabbricazione fondiaria (mc/mq): 3,00;*
 - *rapporto tra superficie coperta e superficie scoperta: 1/4;*
 - *altezza massima consentita: m. 10,50.*

Per tutte le restanti caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il precedente verde pubblico attrezzato:

- aree per servizi generali (nell'ambito delle zone E): sono consentite attrezzature di interesse comune (per l'istruzione, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi e altre, secondo le seguenti norme).
Per tutte le caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il precedente verde attrezzato:
 - *distanze delle costruzioni dai cigli stradali: m. 20,00 - m. 30,00 - m. 40,00 - m. 60,00, come definite nell'art. 4 del D.M. del 01/04/1968.*
- verde di rispetto: è vietata qualsiasi costruzione;
- zone di rispetto cimiteriale: per esse valgono le limitazioni previste dall'art. 558 del T. U. delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934 n. 1265, modificate con Cass. 14/12/1956 n. 1428 e Legge 17/10/1957 n. 983, tenendo presente che l'area di rispetto cimiteriale è stata ridotta da m. 200 a m. 50.

STRALCIO DELLA LEGGE REGIONALE 19/2002 PER LE AREE AGRICOLE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO:

L.R. 19/02

Art. 51(Interventi in zona agricola)

1. *Nelle zone a destinazione agricola come identificate dell'articolo precedente, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.*
2. *Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento*



dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380).

3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:
 - a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
 - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
 - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
 - d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.
4. Il PSC in riferimento a quanto disposto nelle linee guida, nel QTR nonché nel PTCP, avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e programmi di settore, in materia di agricoltura, individua gli interventi aventi carattere prioritario ed essenziale fissando gli indici ed i rapporti di edificabilità.
5. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione in sede di PSC dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

Art. 52 (Criteri per l'edificazione in zona agricola)

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
 - b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiaria che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.
4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

STRALCIO DEL QTRP DI CUI AGLI ARTT.17 E 25 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 19/02 E SUCC.MOD. E INT. PER LE AREE AGRICOLE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO

QTRP

TOMO IV - "DISPOSIZIONI NORMATIVE"

art.10 - La montagna, riqualificazione valorizzazione dei territori agricoli, boschivi, dei centri montani storici e degli insediamenti rurali

...

2. Edificazione dei territori agricoli:

b) Direttive

Nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico, i Comuni nella fase di redazione dei PSC/PSA provvedono a quantificare l'Unità Aziendale Minima e la corrispondente unità culturale minima, nel rispetto di quanto previsto dagli art. 50, 51 e 52 della L.R. n.19/2002, tenendo conto della facoltà di normare, in forma più restrittiva, ovvero oltre i 10.000 mq, il lotto minimo di intervento, ferme restando le previsioni di cui all'art. 22 lett. b della Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 35 e s.m.i. in funzione delle quali gli enti competenti esprimono parere in merito.

Al di sotto dei 10.000 mq i Comuni hanno facoltà di far realizzare esclusivamente piccoli manufatti in legno amovibili, di dimensioni massime max 3,00 * 6,00, per il ricovero delle attrezzature agricole ed assolutamente dalle caratteristiche ed usi non residenziali

...

Si rilascia su richiesta dell'interessato, **per uso stimazione di vendita** significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante, attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

Feroletto della Chiesa, li 17/04/2024



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Simone Gangemi

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Comune di Feroletto della Chiesa, frazione di “Plaesano” – diritti pari alla piena proprietà dell’intero su un terreno edificabile della superficie catastale di 4.805,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 5 con le particelle 746 e 686.

INDICE

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

Allegati:

- n. 4 fotografie;
- la documentazione catastale (~~visure~~, estratto di mappa);
- il certificato di destinazione urbanistica.

- 01. Descrizione:** il lotto, ubicato alla periferia del centro abitato di Plaesano di Feroletto della Chiesa, è costituito dalle particelle: 746 (vigneto di are 47.60) e 686 (pascolo di are 00.45). La qualificazione catastale attuale non corrisponde allo stato dei luoghi e le particelle indicate sono, al momento, incolte. Il terreno, di forma irregolare e con giacitura pianeggiante, è raggiungibile dalla strada provinciale n. 4 (ex S.S. n. 536) attraverso una strada di piano identificata con i mappali 701, 703 e 700, con la quale confina, a sud-ovest, per circa 25 metri (vedi estratto di mappa allegato).
- 02. Diritto da vendere:** piena proprietà dell’intero.
- 03. Stato di possesso:** libero per la procedura.
- 04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all’interno della parte generale della relazione di stima)



- pignoramento trascritto in data 23 febbraio 2023 ai numeri 3338 R.G./2656 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particelle 746 e 686.
06. **Confini:** il lotto confina, nel suo giro, con le particelle 734, 757, 754, 279, 352, 555, 556, 711, 710, 557, 712, 612, 607, 733, 698, 724 e con strada di piano identificata con le particelle 703 e 700 (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** qualità di coltura da aggiornare.
08. **Destinazione urbanistica:** dal confronto del piano di lottizzazione approvato con decreto della Regione Calabria n. 1215 del 18/01/1999 con il certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione, il lotto in oggetto ricade:
- per circa 1.600,00 mq in “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale;
 - per circa 525,00 mq in “Strada di Progetto”. Si precisa che ai sensi dell’art. 65 della L.U.R. 19/02, l’attuale destinazione Urbanistica delle suddette aree è: “Zona E (Zone Agricole);
 - per circa 2.200,00 mq in “ZONA B1 – Completamente aree costruite”;
 - per circa 480,00 mq in “Verde con attrezzature comunitarie – 11V”. Si precisa che su detta area insiste una parte di verde attrezzato realizzato dal comune di Feroletto della Chiesa.
09. **Valutazione:** l’aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull’esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

Terreno edificabile della superficie catastale di 4.805,00 mq



Valore dell'intero: $4.805,00 \text{ mq} \times 55,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 264.275,00$.

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

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 264.275,00 \times 0,95 = \text{€ } 251.061,25$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 251.000,00**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particelle 746 e 686 – terreno edificabile. Al bene si accede dalla strada provinciale n. 4 (ex S.S. n. 536) attraverso una strada di piano identificata con i mappali 701, 703 e 700 (vedi estratto di mappa).



Foto 2: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particelle 746 e 686 – terreno edificabile. Al si accede dalla strada provinciale n. 4 (ex S.S. n. 536) attraverso una strada di piano identificata con i mappali 701, 703 e 700 (vedi estratto di mappa).





Foto 3: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particelle 746 e 686 – terreno edificabile.



Foto 4: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particelle 746 e 686 – terreno edificabile.





N=74300

F=30900

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65f77bb045b4f938

1 Particella: 769

19-Giu-2024 9:51:47 Protocollo pratica T64206/2024

Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (RC) FEROLETO DELLA CHIESA Foglio: 5



COMUNE DI FEROLETO DELLA CHIESA

CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

* * * * *

AREA TECNICA

UFFICIO URBANISTICA – EDILIZIA - SUAP
Sportello Unico per l'Edilizia

Comune di Feroletto della Chiesa (RC)

24/04/2024

0002178



Tit. VI.1

URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP

TRASMESSO TRAMITE CALABRIASUE

ZINNATO ANTONIO

Via Rodi n° 2
89015 PLAMI (RC)

OGGETTO:

Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori del foglio di mappa n° 5 - p.lle n° 646, 666, 686, 741, 746, 754, 758, 761, 762;
Rettifica certificato;
Rif. prot. com. n° 629 del 02/02/2024, Codice Univoco CalabriaSUE n° 219.

Si trasmette il Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori di cui in oggetto, richiesto con la nota in epigrafe per le particelle catastali indicate nella stessa.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI INIBITORI

(Art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380)

Imposta di bolla assolta con marca da bollo da € 16,00 - identificativo n° 01220382955437

VISTA l'istanza del 02/02/2024 prot. n° 629, presentata in modalità telematica attraverso il portale CalabriaSUE (codice univoco n° 219 prot. reg. n° 70093/2024), tendente ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica e relativi Vincoli Inibitori per uso **Estimazione di vendita**, delle aree censite al Catasto terreni di Reggio Calabria - Sezione del Comune di Feroletto della Chiesa, **folio di mappa n° 5 - p.lle n° 646, 666, 686, 741, 746, 754, 758, 761, 762**, presentata da **Zinnato Antonio** nato/a a **Palmi (RC)** il 01/03/1957 C.F.: **ZNNNTN57C01G288D**, residente in **Palmi (RC)** alla via **Rodi n° 2**, in qualità di Esperto Estimatore per esecuzione immobiliare giusta nomina del Tribunale di Palmi - Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari N. 4 / 2023 R.G.E. del 04/04/2023

VISTA la dichiarazione sostituiva circa il corretto assolvimento dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 3 del DM 10 novembre 2011 (ex DPR 642/1972), con la quale sono state annullate n° 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna, sia per l'istanza il cui codice identificativo è 01220382955426 che per il presente certificato il cui codice identificativo è riportato in epigrafe;

VISTA l'esenzione del pagamento dei Diritti di Segreteria relativi al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori;

VISTO il vigente Strumento Urbanistico: variante al PdF vigente, (variante al Piano di Fabbricazione) adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 30 marzo 2004 ed approvata con D.P.G.R. n° 15236 del 24 settembre 2004, ed altre cartografie attestanti la presenza di Vincoli Inibitori;

VISTO l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

VISTO l'art. 65 della L.R. n° 19/2002 e s.m.i. "Legge Urbanistica della Calabria";

VISTE le cartografie attestanti la presenza di Vincoli Inibitori.

SI CERTIFICA

ad integrazione e correzione del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17/04/2024 con prot. n° 2039 che la Destinazione Urbanistica riportata sugli elaborati progettuali del PdF ed eventuali vincoli inibitori delle aree di cui in epigrafe sono i seguenti:

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 646:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - "Strade principali esistenti";
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);



➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 666-686:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - “ZONA B1 (Completamente costruite)”;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 741:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Parte in “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999;
 - parte in “Strada di Progetto”. Si precisa che ai sensi dell’art. 65 della L.U.R. 19/02, l’attuale destinazione Urbanistica delle suddette aree è: “Zona E (Zone Agricole)¹”. (vedi nota 1)
 - parte in “Verde con attrezzature comunitarie – 11V”. Si precisa che sulla presente parte di area insiste una parte di verde attrezzato realizzato da questo Ente;
 - fascia di rispetto alla viabilità “E.E.E. profondità 10 mt”;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 754-761-762:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 746:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Parte in “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999;
 - parte in “Strada di Progetto”. Si precisa che ai sensi dell’art. 65 della L.U.R. 19/02, l’attuale destinazione Urbanistica delle suddette aree è: “Zona E (Zone Agricole)²”. (vedi nota 1);
 - parte in “ZONA B1 (Completamente costruite)”;
 - parte in “Verde con attrezzature comunitarie – 11V”. Si precisa che sulla presente parte di area insiste una parte di verde attrezzato realizzato da questo Ente;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 758:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - “Parcheggi” di cui alla lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione

¹ Ai sensi del comma 2, lett. A) del predetto articolo «I Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60».

² Ai sensi del comma 2, lett. A) del predetto articolo «I Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60».



Calabria n° 1215 del 18/01//1999;

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE PER LE AREE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO:

ZONA B1 (Completamente costruite)

- *Indice di fabbricazione fondiaria: in caso di demolizione e ricostruzione il volume ricostruito non può superare i 5 mc/mq; in caso di nuova costruzione il volume costruito non può superare i 3 mc/mq;*
- *Altezza dei fabbricati: l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza media degli edifici circostanti: Per uniformare i tetti è, ammesso un "premio di cubatura per sottotetto", da escludere dal computo dei volumi ammissibili, quando l'edificio viene coperto con tetto le cui falde siano protette da tegole in cotto e abbiano una pendenza non superiore al 35%. Esso è consentito solo per le parti del tetto coperte a falde.*
- *gli interventi edilizi analizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri, di cui al presente comma;*
- *per i seminterrati e gli interrati:*
 - *altezza intima non inferiore a metri 2,50;*
 - *aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianti di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;*
 - *gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;*
 - *è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente antenato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario/commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,50;*
 - *gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali integrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a DIA.*

3. *Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun comune per le opere di urbanizzazione. Gli interventi di cui ai commi precedenti non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo, in quanto la volumetria, così ricavata non incide sul calcolo dell'indice di fabbricabilità della zona. La Regione promuove il recupero volumetrico dei piani sottotetto, seminterrati e interrati esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio o di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento di consumi energetici.*

Le altezze libere interne devono essere in ogni punto non inferiori a quelle prescritte dall'art 38.

- *altezza dei fabbricati: l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza media degli edifici circostanti.*
- *distanza dei fabbricati dai cigli stradali (come definiti dal D.M. 1° aprile 1968): si mantiene l'allineamento stradale preesistente, con la tolleranza di minime rettifiche che debbono essere fissate dal Comune;*
- *distanza dei confini: minimo m. 5,00;*
- *distanza tra i fabbricati: le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a m 10,00.*

Sono ammesse costruzioni in aderenza.

Sono ammessi: uffici, negozi, studi professionali e commerciali, residenze.

Sono escluse: tutte le attività non compatibili con caratteri di quiete e di igiene ad esse proprie, industrie, stalle e tutte quelle attività che l'amministrazione comunale riterrà, a suo giudizio incompatibili con tali zone.

Sono tollerate: costruzioni accessorie non adibite ad abitazione e piccole attività artigiane, a carattere familiare e non fastidioso.

Per le zone B1 si applica l'art. 49 della L.U.R. con il titolo "Miglioramenti tecnologici" prima riportato per le zone A.

Art 49 della L.U.R. Miglioramenti tecnologici

1. *Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione della norma sul risparmio energetico degli edifici nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:*
 - a) *I tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente I trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino a un massimo di ulteriori centimetri venticinque;*
 - b) *il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente I venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;*
 - c) *le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, e dalle strade, fermi restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.*
2. *Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati (intervento consentito ai sensi del D.L. 1444/68 nelle zone A) e B), il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo ai fini commerciali dei piani seminterrati e interrati così definiti:*
 - a) *sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;*
 - b) *seminterrati, I piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;*
 - c) *interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;*

purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

 - *altezza media ponderale di almeno metri 2,20;*
 - *requisiti di idoneità statica attestati mediante certificate di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazioni di cui alla legge n° 1086 del 15.11.1971;*
 - *gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opera interne soggette a DIA;*
 - *la realizzazione di aperture, botole, scale e ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti e soggetta a DIA;*

L'art. 49 della L. R. si applica anche nelle zone B_{1A}, nelle zone B₁ e nelle zone B₂.

ZONE C (per edilizia residenziale)

- *indice di fabbricazione territoriale (mc/mq): 1,2;*
- *indice di fabbricazione fondiaria(mc/mq): viene fissato dai piani di lottizzazione redatti secondo quanto prescritto dall'art. 21 del Regolamento Edilizio.*

Nel caso di proprietà eccessivamente frazionata sarà il Comune a proporre un piano di lottizzazione.

- *altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m. 10.50*
- *distanza dei fabbricati dai cigli stradali (definiti come al D.M 2/4/1968, n. 1444):*
 - *per strade di lunghezza inferiore a m. 7;*
 - *ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;*
 - *ml. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15.*

È esclusa da questa normativa la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici e insediamenti, nonché le strade pedonali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle su indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate, con previsioni planovolumetriche.

- *distanza dai confini: i ritiri nelle zone di confine con le altre proprietà dovranno essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiori a m. 5,00.*
- *distanza tra i fabbricati: m. 10.00 minimo;*
- *area da destinare agli standards: 12 mq/ab.*

Ammissioni, esclusioni, tolleranze: valgono quelle previste per le zone B.

Zona E (Zone Agricole)

- *interventi nelle zone agricole: le strutture a scopo residenziale al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq. su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq. su mq. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati ai fini colturali;*
- *altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m. 7,50 (silos, serbatoi e costruzioni di servizio non sono soggetti a limiti d'altezza);*
- *distanze dei fabbricati dai cigli stradali: m. 20.00 - m. 30.00 - m. 40.00 - m. 60.00 - come definite nell'art. 4 del D.M. 1.4.1968;*
- *distanze dei fabbricati dai confini: non inferiori a m. 7.50;*
- *Sono ammesse: costruzioni ad uso agricolo, destinate alle attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, destinate a magazzini, stalle, laboratori ad uso agricolo, scuola agraria ed industriale - agricola, il tutto commisurato alle reali esigenze delle aziende al cui servizio devono essere adibiti;*
- *Sono tollerate: costruzioni per residenza*

C) NORME RIGUARDANTI GLI SPAZI PUBBLICI

Per gli spazi di interesse pubblico, le zone vincolate e di rispetto, come sotto specificate, valgono le seguenti prescrizioni generali:

- edifici vincolati: sono soggetti a vincolo monumentale;
- verde pubblico: non sono ammesse costruzioni di alcun genere; sono ammesse soltanto centine, impianti di illuminazione, arredi semplici e costruzioni di tipo mobile (chioschi ecc.), purché opportunamente distanziati;
- verde pubblico attrezzato: sono ammesse attrezzature mobili e fisse per la ricreazione e il gioco dei bambini.

È ammessa anche la costruzione di edifici pubblici e di interesse ricreativo e culturale, secondo le seguenti norme:

- *indice di fabbricazione fondiaria(mc/mq): 2,50;*
- *rapporto tra superficie coperta e superficie scoperta: 1/3;*
- *altezza massima consentita: non superiore a m. 10,50;*
- *distanza delle costruzioni dai cigli stradali: valgono le norme definite alle zone C;*
- *distanza degli edifici dai confini: non inferiore a m. 6,00;*
- *distanza tra i fabbricati: è prescritta fra pareti di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e mai inferiore a m. 10.*
- verde sportivo: vi è ammessa la costruzione di edifici a carattere sportivo, completi di relative costruzioni accessorie (stadio per atletica e calcio, piscina, palestra, tennis, ecc.) secondo le seguenti norme:
 - *indice di fabbricazione fondiaria (mc/mq): 3,00;*
 - *rapporto tra superficie coperta e superficie scoperta: 1/4;*
 - *altezza massima consentita: m. 10,50.*

Per tutte le restanti caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il precedente verde pubblico attrezzato:

- aree per servizi generali (nell'ambito delle zone E): sono consentite attrezzature di interesse comune (per l'istruzione, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi e altre, secondo le seguenti norme).
Per tutte le caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il precedente verde attrezzato:
 - *distanze delle costruzioni dai cigli stradali: m. 20,00 - m. 30,00 - m. 40,00 - m. 60,00, come definite nell'art. 4 del D.M. del 01/04/1968.*
- verde di rispetto: è vietata qualsiasi costruzione;
- zone di rispetto cimiteriale: per esse valgono le limitazioni previste dall'art. 558 del T. U. delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934 n. 1265, modificate con Cass. 14/12/1956 n. 1428 e Legge 17/10/1957 n. 983, tenendo presente che l'area di rispetto cimiteriale è stata ridotta da m. 200 a m. 50.

STRALCIO DELLA LEGGE REGIONALE 19/2002 PER LE AREE AGRICOLE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO:

L.R. 19/02

Art. 51(Interventi in zona agricola)

1. *Nelle zone a destinazione agricola come identificate dell'articolo precedente, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.*
2. *Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento*



dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380).

3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:
 - a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
 - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
 - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
 - d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.
4. Il PSC in riferimento a quanto disposto nelle linee guida, nel QTR nonché nel PTCP, avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e programmi di settore, in materia di agricoltura, individua gli interventi aventi carattere prioritario ed essenziale fissando gli indici ed i rapporti di edificabilità.
5. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione in sede di PSC dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

Art. 52 (Criteri per l'edificazione in zona agricola)

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
 - b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiaria che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.
4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

STRALCIO DEL QTRP DI CUI AGLI ARTT.17 E 25 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 19/02 E SUCC.MOD. E INT. PER LE AREE AGRICOLE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO

QTRP

TOMO IV - "DISPOSIZIONI NORMATIVE"

art.10 - La montagna, riqualificazione valorizzazione dei territori agricoli, boschivi, dei centri montani storici e degli insediamenti rurali

...

2. Edificazione dei territori agricoli:

b) Direttive

Nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico, i Comuni nella fase di redazione dei PSC/PSA provvedono a quantificare l'Unità Aziendale Minima e la corrispondente unità culturale minima, nel rispetto di quanto previsto dagli art. 50, 51 e 52 della L.R. n.19/2002, tenendo conto della facoltà di normare, in forma più restrittiva, ovvero oltre i 10.000 mq, il lotto minimo di intervento, ferme restando le previsioni di cui all'art. 22 lett. b della Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 35 e s.m.i. in funzione delle quali gli enti competenti esprimono parere in merito.

Al di sotto dei 10.000 mq i Comuni hanno facoltà di far realizzare esclusivamente piccoli manufatti in legno amovibili, di dimensioni massime max 3,00 * 6,00, per il ricovero delle attrezzature agricole ed assolutamente dalle caratteristiche ed usi non residenziali

...

Si rilascia su richiesta dell'interessato, **per uso stimazione di vendita** significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante, attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

Feroletto della Chiesa, li 17/04/2024



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Simone Gangemi

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005

Comune di Feroletto della Chiesa, frazione di “Plaesano” – diritti pari alla piena proprietà dell’intero su un terreno edificabile della superficie catastale di 2.050,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 5 con la particella 769.

INDICE

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

Allegati:

- n. 4 fotografie;
- la documentazione catastale (~~visura~~, estratto di mappa);
- il certificato di destinazione urbanistica.

- 01. Descrizione:** il lotto è ubicato alla periferia del centro abitato di Plaesano di Feroletto della Chiesa. La qualificazione catastale attuale non corrisponde più allo stato dei luoghi: la particella 769, infatti, qualificata come uliveto e, allo stato, incolta e priva di coltivazioni arboree. Il terreno, di forma regolare e con giacitura pianeggiante, confina a sud, per circa 50 metri, con la particella 768 (strada provinciale n. 4 - ex S.S. n.536), a ovest e a nord, per circa 100 metri, con strada di piano identificata con i mappali 701 e 770 (vedi estratto di mappa allegato), a est, per circa 40 metri, con strada di piano da realizzare, ricadente, al momento, all’interno della particella 724. L’intera area è priva di recinzioni.
- 02. Diritto da vendere:** piena proprietà dell’intero.
- 03. Stato di possesso:** libero per la procedura.



04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
- pignoramento trascritto in data 23 febbraio 2023 ai numeri 3338 R.G./2656 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 769.
06. **Confini:** la particella 769 confina, nel suo giro, con la particella 768 (strada provinciale n. 4 - ex S.S. 536), con strada di piano identificata con le particelle 701 e 700, e con la particella 724 (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** qualità di coltura da aggiornare.
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Feroletto della Chiesa il bene di cui al presente lotto ricade in area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
09. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

Terreno edificabile della superficie catastale di 2.050,00 mq

Valore dell'intero: 2.050,00 mq x 70,00 €/mq = € 143.500,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5 % che tiene conto della maggiore



difficoltà di vendita dei beni pignorati:

Valore al netto della decurtazione: € 143.500,00 x 0,95 = € 136.325,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 136.325,00**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 769 – terreno edificabile. Il lotto confina a sud con la particella 768, strada provinciale n. 4 (ex S.S. n. 536).



Foto 2: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 769 – terreno edificabile. Il lotto confina a ovest con strada di piano, particella 701, cui si accede dalla strada provinciale n. 4 (ex S.S. n. 536).





Foto 3: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 769 – terreno edificabile. Il lotto confina a ovest con strada di piano identificata con la particella 701.



Foto 4: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 5, particella 769 – terreno edificabile. Il lotto confina a nord con strada di piano, identificata con la particella 701.





COMUNE DI FEROLETO DELLA CHIESA

CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

* * * * *

AREA TECNICA

UFFICIO URBANISTICA – EDILIZIA - SUAP
Sportello Unico per l'Edilizia

Comune di Feroletto della Chiesa (RC)

24/04/2024

0002178

Tit. VI.1



URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP

TRASMESSO TRAMITE CALABRIASUE

ZINNATO ANTONIO

Via Rodi n° 2
89015 PLAMI (RC)

OGGETTO:

**Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori del foglio di mappa n° 5 - p.lle n° 646, 666, 686, 741, 746, 754, 758, 761, 762;
Rettifica certificato;
Rif. prot. com. n° 629 del 02/02/2024, Codice Univoco CalabriaSUE n° 219.**

Si trasmette il Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori di cui in oggetto, richiesto con la nota in epigrafe per le particelle catastali indicate nella stessa.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI INIBITORI

(Art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380)

Imposta di bolla assolta con marca da bollo da € 16,00 - identificativo n° 01220382955437

VISTA l'istanza del **02/02/2024** prot. n° **629**, presentata in modalità telematica attraverso il portale CalabriaSUE (codice univoco n° 219 prot. reg. n° 70093/2024), tendente ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica e relativi Vincoli Inibitori per uso **Estimazione di vendita**, delle aree censite al Catasto terreni di Reggio Calabria - Sezione del Comune di Feroletto della Chiesa, **folio di mappa n° 5 - p.lle n° 646, 666, 686, 741, 746, 754, 758, 761, 762**, presentata da **Zinnato Antonio** nato/a a **Palmi (RC)** il **01/03/1957** C.F.: **ZNNNTN57C01G288D**, residente in **Palmi (RC)** alla via **Rodi n° 2**, in qualità di Esperto Estimatore per esecuzione immobiliare giusta nomina del Tribunale di Palmi - Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari N. 4 / 2023 R.G.E. del 04/04/2023

VISTA la dichiarazione sostituiva circa il corretto assolvimento dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 3 del DM 10 novembre 2011 (ex DPR 642/1972), con la quale sono state annullate n° 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna, sia per l'istanza il cui codice identificativo è 01220382955426 che per il presente certificato il cui codice identificativo è riportato in epigrafe;

VISTA l'esenzione del pagamento dei Diritti di Segreteria relativi al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori;

VISTO il vigente Strumento Urbanistico: variante al Pdf vigente, (variante al Piano di Fabbricazione) adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 30 marzo 2004 ed approvata con D.P.G.R. n° 15236 del 24 settembre 2004, ed altre cartografie attestanti la presenza di Vincoli Inibitori;

VISTO l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

VISTO l'art. 65 della L.R. n° 19/2002 e s.m.i. "Legge Urbanistica della Calabria";

VISTE le cartografie attestanti la presenza di Vincoli Inibitori.

SI CERTIFICA

ad integrazione e correzione del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17/04/2024 con prot. n° 2039 che la Destinazione Urbanistica riportata sugli elaborati progettuali del Pdf ed eventuali vincoli inibitori delle aree di cui in epigrafe sono i seguenti:

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 646:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - "Strade principali esistenti";
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);



➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 666-686:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - “ZONA B1 (Completamente costruite)”;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 741:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Parte in “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999;
 - parte in “Strada di Progetto”. Si precisa che ai sensi dell’art. 65 della L.U.R. 19/02, l’attuale destinazione Urbanistica delle suddette aree è: “Zona E (Zone Agricole)¹”. (vedi nota 1)
 - parte in “Verde con attrezzature comunitarie – 11V”. Si precisa che sulla presente parte di area insiste una parte di verde attrezzato realizzato da questo Ente;
 - fascia di rispetto alla viabilità “E.E.E. profondità 10 mt”;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 754-761-762:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 746:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Parte in “Lottizzazione” – Area oggetto di lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione Calabria n° 1215 del 18/01//1999;
 - parte in “Strada di Progetto”. Si precisa che ai sensi dell’art. 65 della L.U.R. 19/02, l’attuale destinazione Urbanistica delle suddette aree è: “Zona E (Zone Agricole)²”. (vedi nota 1);
 - parte in “ZONA B1 (Completamente costruite)”;
 - parte in “Verde con attrezzature comunitarie – 11V”. Si precisa che sulla presente parte di area insiste una parte di verde attrezzato realizzato da questo Ente;
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 5 - P.LLA N° 758:**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - “Parcheggi” di cui alla lottizzazione per espansione residenziale, approvata con decreto della Regione

¹ Ai sensi del comma 2, lett. A) del predetto articolo «I Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60».

² Ai sensi del comma 2, lett. A) del predetto articolo «I Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60».



Calabria n° 1215 del 18/01//1999;

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Sismico in base al D.M. 3 marzo 1975 n° 208 (supplemento ordinario G.U. 8 aprile 1975 n° 39);

STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE PER LE AREE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO:

ZONA B1 (Completamente costruite)

- *Indice di fabbricazione fondiaria: in caso di demolizione e ricostruzione il volume ricostruito non può superare i 5 mc/mq; in caso di nuova costruzione il volume costruito non può superare i 3 mc/mq;*
- *Altezza dei fabbricati: l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza media degli edifici circostanti: Per uniformare i tetti è, ammesso un "premio di cubatura per sottotetto", da escludere dal computo dei volumi ammissibili, quando l'edificio viene coperto con tetto le cui falde siano protette da tegole in cotto e abbiano una pendenza non superiore al 35%. Esso è consentito solo per le parti del tetto coperte a falde.*
- *gli interventi edilizi analizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri, di cui al presente comma;*
- *per i seminterrati e gli interrati:*
 - *altezza intima non inferiore a metri 2,50;*
 - *aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianti di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;*
 - *gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;*
 - *è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente antenato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario/commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,50;*
 - *gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali integrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a DIA.*

3. *Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun comune per le opere di urbanizzazione. Gli interventi di cui ai commi precedenti non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo, in quanto la volumetria, così ricavata non incide sul calcolo dell'indice di fabbricabilità della zona. La Regione promuove il recupero volumetrico dei piani sottotetto, seminterrati e interrati esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio o di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento di consumi energetici.*

Le altezze libere interne devono essere in ogni punto non inferiori a quelle prescritte dall'art 38.

- *altezza dei fabbricati: l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza media degli edifici circostanti.*
- *distanza dei fabbricati dai cigli stradali (come definiti dal D.M. 1° aprile 1968): si mantiene l'allineamento stradale preesistente, con la tolleranza di minime rettifiche che debbono essere fissate dal Comune;*
- *distanza dei confini: minimo m. 5,00;*
- *distanza tra i fabbricati: le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a m 10,00.*

Sono ammesse costruzioni in aderenza.

Sono ammessi: uffici, negozi, studi professionali e commerciali, residenze.

Sono escluse: tutte le attività non compatibili con caratteri di quiete e di igiene ad esse proprie, industrie, stalle e tutte quelle attività che l'amministrazione comunale riterrà, a suo giudizio incompatibili con tali zone.

Sono tollerate: costruzioni accessorie non adibite ad abitazione e piccole attività artigiane, a carattere familiare e non fastidioso.

Per le zone B1 si applica l'art. 49 della L.U.R. con il titolo "Miglioramenti tecnologici" prima riportato per le zone A.

Art 49 della L.U.R. Miglioramenti tecnologici

1. *Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione della norma sul risparmio energetico degli edifici nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:*
 - a) *I tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente I trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino a un massimo di ulteriori centimetri venticinque;*
 - b) *il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente I venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;*
 - c) *le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, e dalle strade, fermi restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.*
2. *Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati (intervento consentito ai sensi del D.L. 1444/68 nelle zone A) e B), il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo ai fini commerciali dei piani seminterrati e interrati così definiti:*
 - a) *sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;*
 - b) *seminterrati, I piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;*
 - c) *interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;*

purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

 - *altezza media ponderale di almeno metri 2,20;*
 - *requisiti di idoneità statica attestati mediante certificate di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazioni di cui alla legge n° 1086 del 15.11.1971;*
 - *gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opera interne soggette a DIA;*
 - *la realizzazione di aperture, botole, scale e ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti e soggetta a DIA;*

L'art. 49 della L. R. si applica anche nelle zone B_{1A}, nelle zone B₁ e nelle zone B₂.

ZONE C (per edilizia residenziale)

- *indice di fabbricazione territoriale (mc/mq): 1,2;*
- *indice di fabbricazione fondiaria(mc/mq): viene fissato dai piani di lottizzazione redatti secondo quanto prescritto dall'art. 21 del Regolamento Edilizio.*

Nel caso di proprietà eccessivamente frazionata sarà il Comune a proporre un piano di lottizzazione.

- *altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m. 10.50*
- *distanza dei fabbricati dai cigli stradali (definiti come al D.M 2/4/1968, n. 1444):*
 - *per strade di lunghezza inferiore a m. 7;*
 - *ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;*
 - *ml. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15.*

È esclusa da questa normativa la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici e insediamenti, nonché le strade pedonali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle su indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate, con previsioni planovolumetriche.

- *distanza dai confini: i ritiri nelle zone di confine con le altre proprietà dovranno essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiori a m. 5,00.*
- *distanza tra i fabbricati: m. 10.00 minimo;*
- *area da destinare agli standards: 12 mq/ab.*

Ammissioni, esclusioni, tolleranze: valgono quelle previste per le zone B.

Zona E (Zone Agricole)

- *interventi nelle zone agricole: le strutture a scopo residenziale al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq. su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq. su mq. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati ai fini culturali;*
- *altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m. 7,50 (silos, serbatoi e costruzioni di servizio non sono soggetti a limiti d'altezza);*
- *distanze dei fabbricati dai cigli stradali: m. 20.00 - m. 30.00 - m. 40.00 - m. 60.00 - come definite nell'art. 4 del D.M. 1.4.1968;*
- *distanze dei fabbricati dai confini: non inferiori a m. 7.50;*
- *Sono ammesse: costruzioni ad uso agricolo, destinate alle attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, destinate a magazzini, stalle, laboratori ad uso agricolo, scuola agraria ed industriale - agricola, il tutto commisurato alle reali esigenze delle aziende al cui servizio devono essere adibiti;*
- *Sono tollerate: costruzioni per residenza*

C) NORME RIGUARDANTI GLI SPAZI PUBBLICI

Per gli spazi di interesse pubblico, le zone vincolate e di rispetto, come sotto specificate, valgono le seguenti prescrizioni generali:

- edifici vincolati: sono soggetti a vincolo monumentale;
- verde pubblico: non sono ammesse costruzioni di alcun genere; sono ammesse soltanto centine, impianti di illuminazione, arredi semplici e costruzioni di tipo mobile (chioschi ecc.), purché opportunamente distanziati;
- verde pubblico attrezzato: sono ammesse attrezzature mobili e fisse per la ricreazione e il gioco dei bambini.

È ammessa anche la costruzione di edifici pubblici e di interesse ricreativo e culturale, secondo le seguenti norme:

- *indice di fabbricazione fondiaria(mc/mq): 2,50;*
- *rapporto tra superficie coperta e superficie scoperta: 1/3;*
- *altezza massima consentita: non superiore a m. 10,50;*
- *distanza delle costruzioni dai cigli stradali: valgono le norme definite alle zone C;*
- *distanza degli edifici dai confini: non inferiore a m. 6,00;*
- *distanza tra i fabbricati: è prescritta fra pareti di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e mai inferiore a m. 10.*
- verde sportivo: vi è ammessa la costruzione di edifici a carattere sportivo, completi di relative costruzioni accessorie (stadio per atletica e calcio, piscina, palestra, tennis, ecc.) secondo le seguenti norme:
 - *indice di fabbricazione fondiaria (mc/mq): 3,00;*
 - *rapporto tra superficie coperta e superficie scoperta: 1/4;*
 - *altezza massima consentita: m. 10,50.*

Per tutte le restanti caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il precedente verde pubblico attrezzato:

- aree per servizi generali (nell'ambito delle zone E): sono consentite attrezzature di interesse comune (per l'istruzione, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi e altre, secondo le seguenti norme).
Per tutte le caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il precedente verde attrezzato:
 - *distanze delle costruzioni dai cigli stradali: m. 20,00 - m. 30,00 - m. 40,00 - m. 60,00, come definite nell'art. 4 del D.M. del 01/04/1968.*
- verde di rispetto: è vietata qualsiasi costruzione;
- zone di rispetto cimiteriale: per esse valgono le limitazioni previste dall'art. 558 del T. U. delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934 n. 1265, modificate con Cass. 14/12/1956 n. 1428 e Legge 17/10/1957 n. 983, tenendo presente che l'area di rispetto cimiteriale è stata ridotta da m. 200 a m. 50.

STRALCIO DELLA LEGGE REGIONALE 19/2002 PER LE AREE AGRICOLE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO:

L.R. 19/02

Art. 51(Interventi in zona agricola)

1. *Nelle zone a destinazione agricola come identificate dell'articolo precedente, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.*
2. *Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento*



dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380).

3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:
 - a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
 - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
 - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
 - d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.
4. Il PSC in riferimento a quanto disposto nelle linee guida, nel QTR nonché nel PTCP, avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e programmi di settore, in materia di agricoltura, individua gli interventi aventi carattere prioritario ed essenziale fissando gli indici ed i rapporti di edificabilità.
5. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione in sede di PSC dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

Art. 52 (Criteri per l'edificazione in zona agricola)

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
 - b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiaria che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.
4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

STRALCIO DEL QTRP DI CUI AGLI ARTT.17 E 25 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 19/02 E SUCC.MOD. E INT. PER LE AREE AGRICOLE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO

QTRP

TOMO IV - "DISPOSIZIONI NORMATIVE"

art.10 - La montagna, riqualificazione valorizzazione dei territori agricoli, boschivi, dei centri montani storici e degli insediamenti rurali

...

2. Edificazione dei territori agricoli:

b) Direttive

Nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico, i Comuni nella fase di redazione dei PSC/PSA provvedono a quantificare l'Unità Aziendale Minima e la corrispondente unità culturale minima, nel rispetto di quanto previsto dagli art. 50, 51 e 52 della L.R. n.19/2002, tenendo conto della facoltà di normare, in forma più restrittiva, ovvero oltre i 10.000 mq, il lotto minimo di intervento, ferme restando le previsioni di cui all'art. 22 lett. b della Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 35 e s.m.i. in funzione delle quali gli enti competenti esprimono parere in merito.

Al di sotto dei 10.000 mq i Comuni hanno facoltà di far realizzare esclusivamente piccoli manufatti in legno amovibili, di dimensioni massime max 3,00 * 6,00, per il ricovero delle attrezzature agricole ed assolutamente dalle caratteristiche ed usi non residenziali

...

Si rilascia su richiesta dell'interessato, **per uso stimazione di vendita** significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante, attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

Feroletto della Chiesa, li 17/04/2024



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Simone Gangemi

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)