

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 16/2025 R.G.Es. condotta da

Penelope SPV s.r.l.

contro

[REDACTED]

LOTTO UNICO

Comune di Feroletto della Chiesa, contrada San Basilio – fondo rustico in due corpi, della superficie complessiva di ettari 3.95.83, con annesso gruppo di fabbricati realizzati su un'area di circa 400,00 mq. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 10 con le particelle 96 e 97, al foglio 11 con le particelle 54, 57, 58, 70, 156, 202, 203, 273, 274, 275, 417, 419 e 421 e nel Catasto Fabbricati al foglio 11 con la particella 420 sub 2, 4, 5 e 6.

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento	2
03. Dati catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Descrizione.....	5
07. Diritto da vendere	9
08. Stato di possesso.....	9
09. Confini.....	9
10. Conformità urbanistico-edilizia.....	9
11. Conformità catastale.....	9
12. Destinazione urbanistica.....	9
13. Impianti	10
14. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA	10
15. Valutazione.....	10

Allegati:

- [REDACTED];
- n. 14 fotografie;
- la documentazione catastale ([REDACTED], estratti di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie);
- il certificato di destinazione urbanistica.

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 Feroletto della Chiesa



il giorno 01 luglio 2025.

02. **Pignoramento**, notificato il 24/02/2025

trascritto: il 13 marzo 2025 ai numeri 4596 R.G./3708 R.P.

a favore: Penelope SPV srl, con sede in Conegliano (TV), relativamente a tutte le unità negoziali 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.
- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 156, 203, 273, 274 e 275.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 420 sub 2, 4, 5, 6.
Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 54, 57, 58, 70, 202, 417, 419, 421; foglio 10, part. 96, 97.

03. **Dati catastali**

~ Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, beni intestati al signor [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

Foglio 11 **particella 156 AA**, uliveto, classe 2, are 00.01, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.

particella 156 AB, agrumeto, classe 1, are 35.09, R.D. € 97,86, R.A. € 42,59.

particella 203 AA, seminativo irriguo, classe 1, are 06.09, R.D. € 1,73, R.A. € 1,89.

particella 203 AB, agrumeto, classe 3, are 06.31, R.D. € 9,12, R.A. € 5,54.

particella 273, agrumeto, classe 1, are 29.50, R.D. € 82,27, R.A. € 35,80.

particella 274 AA, seminativo irriguo, classe 1, are 13.00, R.D. € 3,69, R.A. € 4,03.

particella 274 AB, agrumeto, classe 3, are 04.80, R.D. € 6,94, R.A. € 4,21.

particella 275, agrumeto, classe 1, are 01.00, R.D. € 2,79, R.A. € 1,21.

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



██████████, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

Foglio 10 **particella 96**, vigneto, classe 2, are 13.60, R.D. € 15,80, R.A. € 8,43.

particella 97, area rurale, are 00.50.

Foglio 11 **particella 54**, agrumeto, classe 3, ettari 1.00.40, R.D. € 145,19, R.A. € 88,15.

particella 57, fabbricato diruto, are 00.63.

particella 58, agrumeto, classe 1, are 09.80, R.D. € 27,33, R.A. € 11,89.

particella 70 AA, agrumeto, classe 1, are 05.00, R.D. € 13,94, R.A. € 6,07.

particella 70 AB, vigneto, classe 2, are 00.90, R.D. € 1,05, R.A. € 0,56.

particella 202, agrumeto, classe 1, are 13.70, R.D. € 38,21, R.A. € 16,63.

particella 417 AA, uliveto, classe 2, are 74.94, R.D. € 52,25, R.A. € 40,64.

particella 417 AB, agrumeto, classe 1, are 48.96, R.D. € 136,54, R.A. € 59,42.

particella 419 AA, agrumeto, classe 1, are 01.53, R.D. € 4,27, R.A. € 1,86.

particella 419 AB, uliveto, classe 2, are 13.87, R.D. € 9,67, R.A. € 7,52.

particella 421 AA, uliveto, classe 2, are 04.05, R.D. € 2,82, R.A. € 2,20.

particella 421 AB, agrumeto, classe 1, are 12.15, R.D. € 33,88, R.A. € 14,75.

~ Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, beni intestati al signor ██████████

██████████, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

Foglio 11 **particella 420 sub 2**, contrada San Basilio s.n.c., piano: T, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale 83 mq, escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 188,51.

particella 420 sub 4, contrada San Basilio s.n.c., piano: T-1, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale totale 94 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 150,81.

particella 420 sub 5, contrada San Basilio s.n.c., piano: T, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 16,53.

particella 420 sub 6, contrada San Basilio s.n.c., piano: T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 31,61.



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

~ Beni identificati nel Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con le part. 156, 203, 273 ex 202, 274 ex 54, 275 ex 58.

1) Intestati: in data anteriore al 20/09/1977, alla signora [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, in virtù di atto di donazione rogato in data 01/11/1951 dal notaio M. Cimellaro, registrato il 20/11/1951 al n. 268.

2) Intestati: dal 26/10/1983, al signor [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titoli: atto di compravendita rogato dal notaio Sergi Consolato Romano in data 26/10/1983, trascritto il 29/10/1983 ai numeri 15812 R.G./14150 R.P. Atto di ricognizione ed identificazione catastale repertorio n. 26192 del 19/10/2023 trascritto in data 23/10/2023 a seguito di atto notarile pubblico per notaio Pasquale Vittorio di Polistena del 19/10/2023, a favore di [REDACTED]
[REDACTED].

venditrice: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

acquirente: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

~ Beni identificati nel Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa al foglio 10 con le part. 96, 97 ed al foglio 11 con le part. 54, 57, 58, 70, 202, 417 ex 56, 419 ex 55, 421 ex 55 nonché beni identificati nel Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con la part. 420 sub 2, 4, 5, 6 (ex 55 e 56).

1) Intestati: in data anteriore al 20/09/1977, alla signora [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, in virtù di atto di donazione rogato in data 01/11/1951 dal notaio M. Cimellaro, registrato il 20/11/1951 al n. 268.

2) Intestati: dal 26/10/1983, al signor [REDACTED]



██████████, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Sergi Consolato Romano in data 26/10/1983,
trascritto il 29/10/1983 ai numeri 15812 R.G./14150 R.P.

venditrice: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

acquirente: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

3) Intestati: dal 26/10/2023, al signor [REDACTED], per
diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: atto di donazione accettata rogato dal notaio Pasquale Vittorio, repertorio n. 26198 del
26/10/2023, trascritto il 30/10/2023 ai numeri 20608 R.G./15550 R.P.

donante: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

donatario: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Oltre al pignoramento di cui alla presente procedura, i beni in oggetto sono interessati dalla seguente formalità pregiudizievole:

5.1 Ipoteca in rinnovazione

iscritta: in data 28/06/2007 ai numeri 15236 R.G./ 4615 R.P. per € 38.734,27.

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

contro: [REDACTED], per il diritto di
proprietà, per la quota di 1/1.

derivante da: atto rogato dal notaio Consolato Romano Sergi, repertorio n. 3906 del 26/10/1983.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 10, part. 96, 97. Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 54, 55, 56, 57, 58, 70, 156, 202, 203.

06. **Descrizione:** fondo rustico in due corpi, della superficie complessiva di ettari 3.95.83, con annesso gruppo di fabbricati realizzato su un'area di circa 400,00 mq. I due corpi aziendali, separati l'uno



dall'altro dalla strada provinciale n. 4, sono ubicati a circa 2,00 chilometri di distanza dal centro abitato di Feroletto della Chiesa. L'insieme edilizio, costituito da tre corpi di fabbrica suddivisi in quattro unità immobiliari, sorge su un'area identificata con il mappale 420, ricadente all'interno del secondo corpo aziendale. Il lotto è così costituito:

- **Primo corpo aziendale** - identificato al foglio 10 con le particelle 96 (vigneto di are 13.60) e 97 (area rurale di are 00.50), ha una superficie complessiva di are 14.10. La qualificazione catastale attuale non corrisponde allo stato dei luoghi dal momento che la particella 96 (vigneto) è oggi priva di coltivazioni. Il terreno, di forma irregolare e con giacitura pressoché pianeggiante, si presenta completamente nudo e confina per circa 100,00 metri con la strada provinciale n. 4.
- **Secondo corpo aziendale** - identificato al foglio 11 con le particelle 54 (agrumeto di ettari 1.00.40), 57 (fabbricato diruto di are 00.63), 58 (agrumeto di are 09.80), 70AA (agrumeto di are 05.00), 70AB (vigneto di are 00.90), 156AA (uliveto di are 00.01), 156AB (agrumeto di are 35.09), 202 (agrumeto di are 13.70), 203AA (seminativo irriguo di are 06.09), 203AB (agrumeto di are 06.31), 273 (agrumeto di are 29.50), 274AA (seminativo irriguo di are 13.00), 274AB (agrumeto di are 04.80), 275 (agrumeto di are 01.00), 417AA (uliveto di are 74.94), 417AB (agrumeto di are 48.96), 419AA (agrumeto di are 01.53), 419AB (uliveto di are 13.87), 421AA (uliveto di are 04.05), 421AB (agrumeto di are 12.15), ha una superficie complessiva di ettari 3.81.73. Il terreno, di forma irregolare e con giacitura moderatamente acclive, era originariamente coltivato per una superficie di ettari 3.61.11 ad agrumi, consociati in parte con olivo. Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:
 - una fascia di terreno di are 95.80, identificata con le particelle 156, 203, 273, 274 e 275, delimitata a nord da una pista in terra battuta interna al fondo e a sud dal corso del fiume Metramo, è interamente occupata da vegetazione ripariale;
 - le particelle 54 e 202, della superficie complessiva di ettari 1.14.10, un tempo coltivate ad agrumi si presentano oggi prive di coltivazioni;
 - la rimanente superficie di ettari 1.71.20, identificata con le particelle 58, 70, 417, 419 e 421, è



coltivata in parte ad olivo ed in parte ad agrumi.

Il fabbricato diruto, identificato con la particella 57 della superficie catastale di 63,00 mq, realizzato in epoca remota con struttura in muratura ordinaria in blocchi di terra e copertura a falde inclinate, presenta una porzione del tetto di circa 45,00 mq rivestito con lastre ondulate di cemento amianto.

- **Complesso edilizio**, identificato con i subalterni 2, 4, 5 e 6 della particella 420 del foglio 11, distribuiti in tre distinti corpi di fabbrica. Esso è raggiungibile dalla provinciale n. 4 percorrendo una strada di accesso identificata con il sub 12 della particella 420, bene comune non censibile oltre che ai subalterni 2, 4, 5 e 6 anche ai subalterni 3, 7 e 8, non interessati dalla presente procedura esecutiva.

Il primo corpo di fabbrica, realizzato con struttura in muratura ordinaria a due piani fuori terra e copertura a falde inclinate rivestite con tegole, ha pianta a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da est a ovest ed è suddiviso in tre abitazioni di cui solo due, identificate con i sub 2 e 4, sono oggetto della presente procedura.

Il secondo corpo di fabbrica, realizzato con struttura in muratura ordinaria in blocchi di calcestruzzo ad un piano fuori terra e copertura ad una falda inclinata realizzata con travi di legno rivestite con lamiera ondulate di metallo, ha pianta di forma quadrangolare, occupa un'area di sedime di circa 20,00 mq ed ospita un locale destinato ad autorimessa identificato con il sub 6.

Il terzo corpo di fabbrica, realizzato con struttura in muratura ordinaria in blocchi di calcestruzzo ad un piano fuori terra e copertura a falde inclinate realizzate con travi di legno rivestite con lamiera di metallo in parte ondulate ed in parte grecate, ha pianta di forma irregolare allungata con l'asse maggiore orientato da est a ovest, occupa un'area di sedime di circa 65,00 mq ed costituito da un locale destinato ad ospitare un forno, identificato con il subalterno 5 nonché da due locali destinati a cantina e deposito, annessi all'abitazione identificata con il sub 2.

I tre corpi di fabbrica dispongono di una corte comune di circa 230,00 mq identificata con il subalterno 13 della particella 420.

Di seguito si riporta la descrizione delle singole unità immobiliari:



particella 420 sub 2 – appartamento al piano terra, con annessi cantina e locale di deposito, della superficie catastale complessiva di 83,00 mq. L'abitazione, che occupa la parte ovest del primo corpo di fabbrica, ha un'altezza interna utile di circa 3,00 metri e una superficie coperta lorda di circa 74,00 mq; essa si compone di due camere, una cucina, un w.c. ed un ripostiglio con accesso indipendente dall'esterno dell'edificio (vedi planimetria allegata). I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di graniglia; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre sono di legno con vetro singolo, protette con scuri; le porte sono di legno con telaio di legno. Il ripostiglio è rifinito al rustico. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. Costituiscono pertinenza dell'abitazione una cantina ed un locale di deposito, della superficie coperta lorda di circa 45,00 mq, che occupano la parte est del terzo corpo di fabbrica, posto a circa 5,00 metri di distanza dal primo corpo di fabbrica. I due locali, rifiniti al rustico, hanno pareti in muratura non intonacata e pavimento rivestito con battuto di cemento o con vecchie piastrelle di recupero. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

particella 420 sub 4 – appartamento al primo piano, della superficie catastale di 94,00 mq. L'abitazione, che occupa la parte ovest del primo corpo di fabbrica, ha un'altezza interna utile di circa 2,80 metri e una superficie coperta lorda di circa 89,00 mq; essa si compone di ingresso, due camere, una cucina ed un bagno, cui si aggiunge un balcone di circa 16,00 mq (vedi planimetria allegata). I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono state intonacate senza essere stuccate e tinteggiate. Le finestre, protette con persiane, sono di alluminio anodizzato con vetro singolo; le porte sono di legno tamburato con telaio di lamiera. Il balcone, sprovvisto di ringhiera, ha il pavimento in battuto di cemento. La scala che dà accesso all'abitazione è rivestita con lastre di granito. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

particella 420 sub 5 – deposito al piano terra, della superficie catastale di 19,00 mq. L'unità immobiliare, che occupa la parte ovest del terzo corpo di fabbrica, ha una superficie coperta lorda di



circa 19,00 mq (vedi planimetria allegata). Il bene, rifinito al rustico, ha pareti in muratura non intonacata e pavimento in battuto di cemento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

particella 420 sub 6 – autorimessa al piano terra, della superficie catastale di circa 20,00 mq. L'unità immobiliare, costituita dal secondo corpo di fabbrica, ha una superficie coperta lorda di circa 20,00 mq (vedi planimetria allegata). Il bene, rifinito al rustico, ha pareti in muratura non intonacata e pavimento in battuto di cemento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

07. **Diritto da vendere**: piena proprietà dell'intero.
08. **Stato di possesso**: liberi per la procedura.
09. **Confini**: le particelle 96 e 97 del foglio 10 confinano nel loro giro con la strada provinciale n. 4, con la particella 93 dello stesso foglio, con altro foglio. Le particelle 54, 57, 58, 70, 156, 202, 203, 273, 274, 275, 417, 419, 420 e 421 del foglio 11 confinano nel loro giro con la strada provinciale n. 4, con la particella 69, con la strada provinciale n. 4, con le particelle 71, 68, 467, 64, 204, 177, 59, 276, con il fiume Metramo, con le particelle 50, 155, 272, 176, 49, 51 e 450.
10. **Conformità urbanistico-edilizia**: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Feroletto della Chiesa è emerso che non sono presenti pratiche edilizie intestate ai proprietari dei fabbricati di cui al presente lotto. Per i beni in oggetto dunque, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n. 380/2001.
11. **Conformità catastale**: Catasto Terreni – qualità di coltura da aggiornare. Catasto Fabbricati - nessuna difformità riscontrata.
12. **Destinazione urbanistica**: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Feroletto della Chiesa risulta che secondo il vigente strumento urbanistico i beni di cui alla presente procedura ricadono in zona E “agricola”.



13. **Impianti:** non conformi alla legislazione vigente.

14. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:**

- ai sensi dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "*terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni*". Per tale ragione, considerata la destinazione urbanistica, la cessione del terreno di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.
- ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.

15. **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. I parametri tecnici considerati sono l'ettaro ed il metro quadrato. Il valore del vecchio fabbricato rurale in rovina, identificato con la particella 57 del foglio 11, è stato inglobato nella valutazione complessiva del fondo. Per quanto riguarda la presenza di amianto si precisa che, pur non sussistendo in base alla legislazione vigente alcun obbligo per la rimozione delle coperture di cemento-amianto, la presenza di tale materiale in un fabbricato costituisce un incomodo che incide negativamente sulla sua valutazione. Infatti, nel caso in cui le lastre utilizzate per la copertura risultassero friabili a causa di un accentuato stato di degrado, con conseguente rilascio di fibre d'amianto, o si dovesse comunque per altra ragione sostituire il manto di copertura del tetto, sarebbe obbligatorio procedere ad uno degli interventi previsti dalla legge (incapsulamento, sovracopertura, rimozione) con conseguenti maggiori oneri. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Valore terreni € 63.332,80



- fondo rustico in due corpi - 3.95.83 ha x 16.000,00 €/mq = € 63.332,80.

Valore fabbricati € 70.320,00

- part. 420 sub 2 - 83,00 mq x 340,00 €/mq = € 28.220,00.
- part. 420 sub 4 - 94,00 mq x 340,00 €/mq = € 31.960,00.
- part. 420 sub 5 - 19,00 mq x 260,00 €/mq = € 4.940,00.
- part. 420 sub 6 - 20,00 mq x 260,00 €/mq = € 5.200,00.

Totale € 70.320,00.

Al valore determinato per i fabbricati si applica una riduzione del 30 % che tiene conto dello stato di manutenzione (15%), della presenza di cemento-amianto (2%), delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale (5%), per la messa a norma degli impianti (3%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore fabbricati al netto della decurtazione: € 70.320,00 x 0,70 = € 49.224,00.

Valore complessivo: € 63.332,80 + € 49.224,00 = € 112.556,80.

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

Prezzo base d'asta _____ € 112.557,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 10, particelle 96 e 97 – il primo corpo aziendale, privo di coltivazioni, confina per circa 100,00 metri con la strada provinciale n. 4.



Foto 2: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particelle 156, 203, 273, 274 e 275 – fascia di terreno di are 95.80 interamente occupata da vegetazione ripariale, delimitata a nord da una pista in terra battuta, interna al fondo, e a sud dal corso del fiume Metramo.





Foto 3: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particelle 54 e 202 – le particelle, della superficie complessiva di ettari 1.14.10, un tempo coltivate ad agrumi, si presentano oggi prive di coltivazioni.



Foto 4: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particelle 58, 70, 417, 419 e 421 – la rimanente superficie, di ettari 1.71.20, è coltivata in parte ad olivo ed in parte ad agrumi.





Foto 5: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 57 – fabbricato in rovina, realizzato in epoca remota con struttura in muratura ordinaria in blocchi di terra e copertura a falde inclinate, presenta una porzione del tetto di circa 45,00 mq rivestito con lastre ondulate di cemento amianto.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 – di fronte, ingresso al sub 2, appartamento al piano terra con annessi cantina e locale di deposito; sulla sinistra, scala d'accesso al sub 4, appartamento al primo piano.





Foto 7: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 2 – interno del piano terra con segni evidenti di degrado.

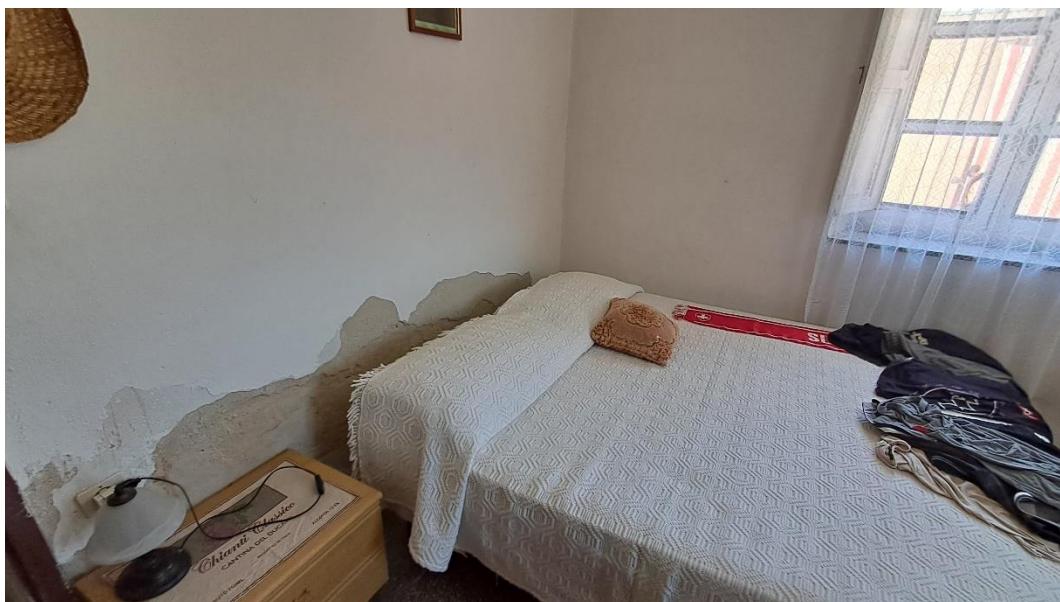


Foto 8: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 2 – interno del piano terra con segni evidenti di degrado.





Foto 9: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 2 – cantina e locale di deposito posti a 5,00 metri di distanza dall'abitazione



Foto 10: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 2 – interno della cantina.





Foto 11: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 4 – interno del primo piano con segni evidenti di degrado.



Foto 12: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 4 – interno del primo piano con segni evidenti di degrado.



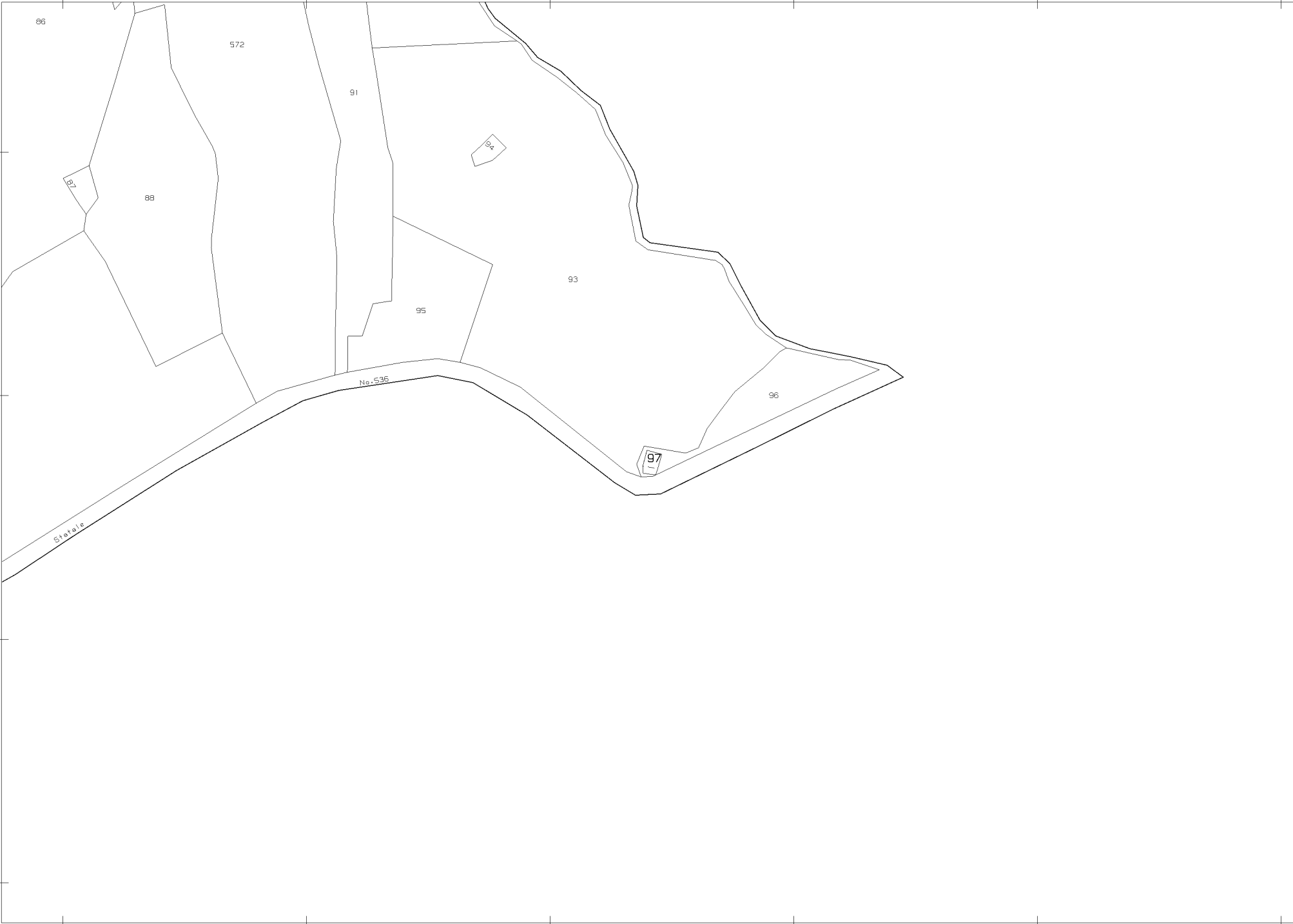


Foto 13: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 5 – deposito al piano terra.



Foto 14: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 6 – autorimessa.



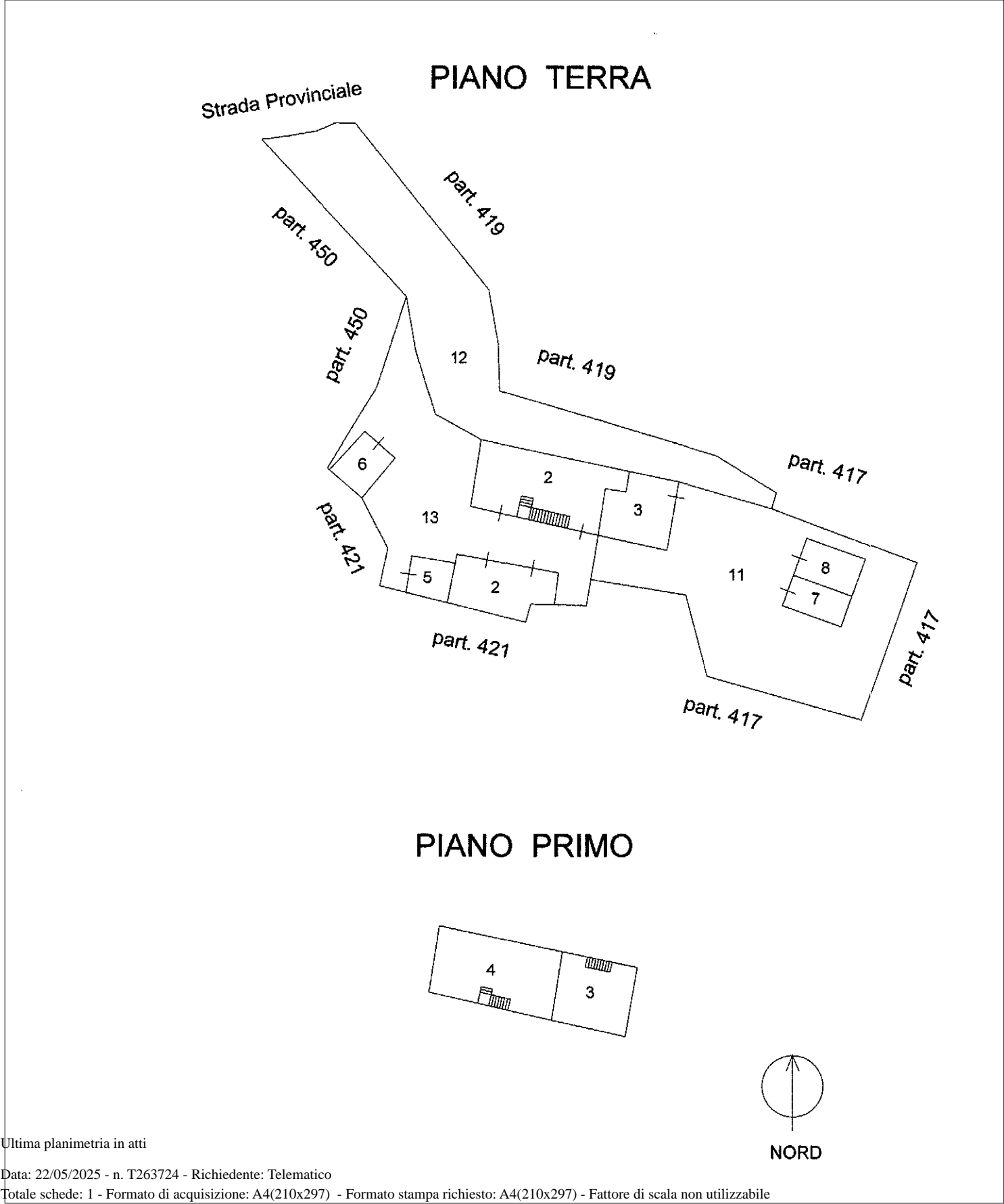


Comune: (RC) FEROLETO DELLA CHIESA Scala originale: 1:2000
Foglio: 10 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T193993/2025



23-Mag-2025 11:58:26
Comune: (RC) FEROLETO DELLA CHIESA Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protollo pratica T195440/2025
Foglio: 11

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate	
Compilato da: Crea Francesco		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Geometri		Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Prov. Reggio Calabria N. 01833			
Comune di Feroleto Della Chiesa		Protocollo n. RC0060533 del 29/04/2023	
Sezione:	Foglio: 11	Particella: 420	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

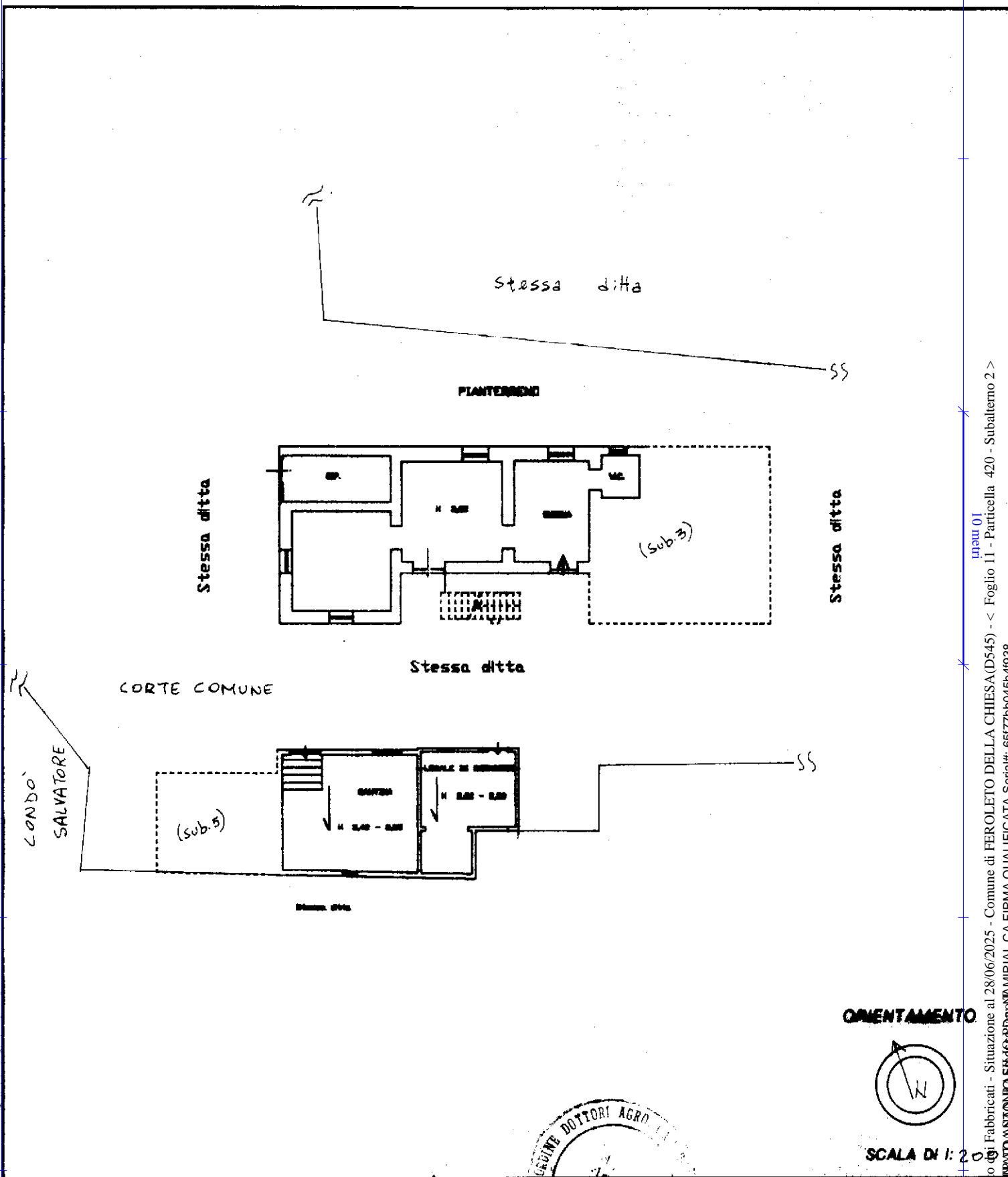


Ultima planimetria in atti





Planimetria di u.i.u. in Comune di FEROLETO DELLA CHIESA via CONTRADA SAN BASILE civ.



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal DOTT. AGR.
(Titolo, cognome e nome)
AUDDINO ANTONELLA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione 14 Data: 28/06/2005

Totali schede: 1 Formato di acquisizione: A4 (310x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

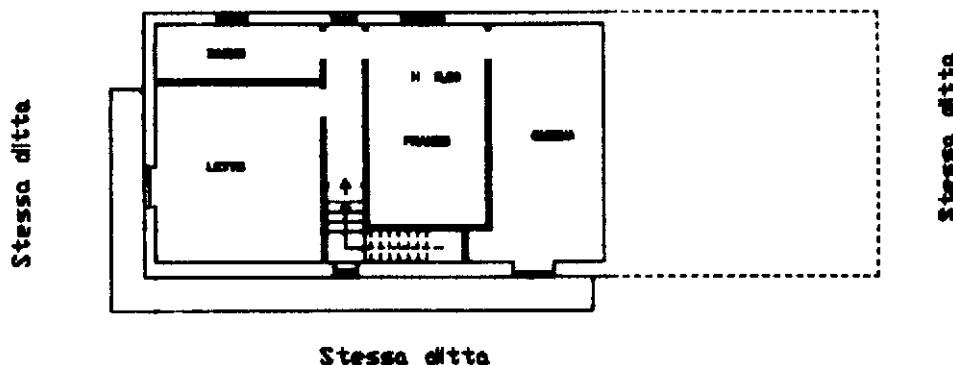
n. 420 sub. 2

data 20.10.2000 Firma Dott. Agr. Antonella Auddino

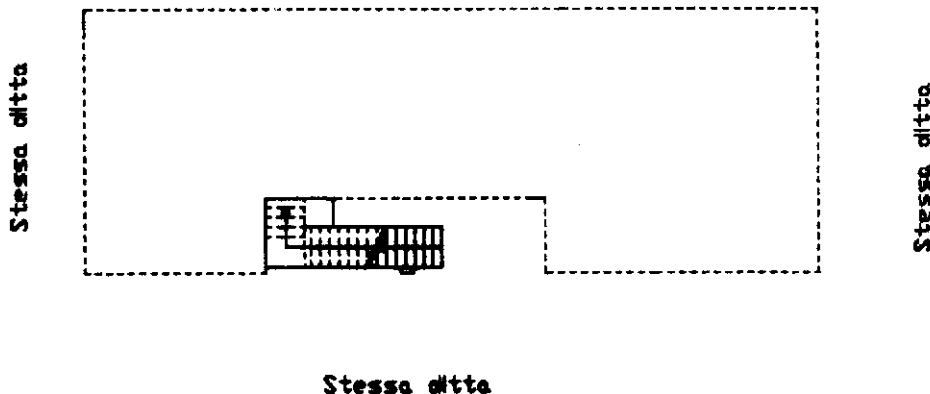
Catasto di Feroleto della Chiesa (D545) - < Foglio 11 - Particella 420 - Subalterno 2 >
Firmato dal ANTONELLA AUDDINO - C.A.E.I.M.A. 65472550454038

Planimetria di u.i.u. in Comune di FEROLETO DELLA CHIESA ~~ve~~ CONTRADA SAN BASILE civ.....

PRIMO PIANO



PIANTERRENO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. ☒Denuncia di variazione ☐

Compilata dal DOTT. AGR.

(Titolo, cognome e nome)

AUDDINO ANTONELLA

Descritto all'atto di DOTT. AGR.

data 20.10.2000

Firma Dott. Agz. Antonella Auddino

Ultima planimetria in atti

Data presentazione 28/06/2025

Totali schede 14

Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 420 sub. 24



Planimetria di u.i.u. in Comune di FEROLETO DELLA CHIESA ~~di~~ CONTRADA SAN BASILE civ.

PIANTERRENO

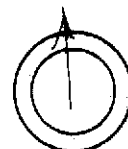
CORTE COMUNE

$$H \ 3.00 \div 267$$

(Sub-2)

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal DOTT. AGR.
(Titolo, cognome e nome)
AUDDINO ANTONELLA

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/04/2001 - Data: 28/06/2025 - n. T188 - Richiedente: ZNNNTN37001G288D
Identificativi catastali **iscritto all'albo del** **5077**
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 111
n. 420 sub. 5

della provincia di R.C. n. 270
data 20.10.2000 Firma Dott. Ag2. Antonella Auddino

Firmato da CONFINATO ANTONIO SINDACO PARNAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial# : 6577bb045b49f38
Catalista dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2025 - Comune di FEROLETO DELLA CHIESA(D545) - < Foglio 11 - Particella 420 - Subalterno 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)

02/07/2025

0003230

Tit. VI.1



URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP

TRASMESSO TRAMITE CALABRIASUE

ZINNATO ANTONIO

Via Rodi n° 2

89015 PALMI (RC)

OGGETTO:

**Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori del foglio di mappa n° 10 - p.lle n° 96-97, foglio di mappa n° 11 - p.lle n° 54-57-58-70-156-202-203-273-274-275-417-419-421;
Rilascio certificato;
Rif. prot. com. n° 2597 del 27/05/2025, Codice Univoco CalabriaSUE n° 276.**

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° 01231123355183

VISTA l'istanza del **27/05/2025** prot. n° **2597**, presentata in modalità telematica attraverso il portale CalabriaSUE (codice univoco n° 276 prot. reg. n° 375080/2025), tendente ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica e relativi Vincoli Inibitori per uso "**PROCEDURA ESECUTIVA**", delle aree censite al Catasto terreni di Reggio Calabria - Sezione del Comune di Feroletto della Chiesa, **foglio di mappa n° 10 - p.lle n° 96-97 – foglio di mappa n° 11 - p.lle n° 54-57, 58-70-156-202-203-273-274-275-417-419-421**, 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 Consulente Tecnico di Ufficio, giusta nomina del Tribunale di Palmi - Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 16/2025 del 21/05/2025

VISTA la richiesta di integrazione documentale del 29/05/2025, registrata al prot. com. in pari data al n° 2654;

VISTA l'integrazione documentale trasmessa in maniera incompleta in data 09/06/2025, registrata al prot. com. in data 10/06/2025 al n° 2840;

VISTA la 2^a richiesta di integrazione documentale del 12/06/2025, registrata al prot. com. in pari data al n° 2901;

VISTA l'integrazione documentale trasmessa in data 12/06/2025, registrata al prot. com. in data 13/06/2025 al n° 2906;

VISTA la dichiarazione sostitutiva 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 01231123355194 che per il presente certificato il cui codice identificativo è riportato in epigrafe;

VISTO il versamento di euro 60,00 effettuato in data 29/05/2025 tramite il sistema PagoPA codice IUV: 03325100245601234 per i 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.

S I C E R T I F I C A

Che la Destinazione Urbanistica riportata sugli elaborati progettuali del PRG ed eventuali vincoli inibitori delle aree di cui in epigrafe sono i seguenti:

Piazza Municipio n° 11 – CAP: 89050 Feroletto della Chiesa (RC) – C.F.: 82001390804 - P.I.: 00710280801

tel. + 39 0966 996035 - PEC: protocollo.feroletodellachiesa@asmepec.it

Web: www.comune.feroletodellachiesa.rc.it

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0010 - P.LLA N° 00096**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade parzialmente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (9%);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0010 - P.LLA N° 00097**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00054**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade parzialmente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni (2%)

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00057**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00058**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade parzialmente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni (8%)
 - Vincoli Paesaggistici



- ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00070**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00156**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade interamente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00202**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00203**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade interamente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00273**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D.



- 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade parzialmente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni (81%)

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00274**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade parzialmente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni (71%)

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00275**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade interamente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00417**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - ✓ Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade parzialmente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (43%);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00419**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade parzialmente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (71%);



➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00421**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
 - Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato
- **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**
 - Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

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

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*

ART. 25

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 fondiari 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 cura 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 procedura esecutiva** 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 02/07/2025



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)