TRIBUNALE DI NAPOLI

PERIZIA DI STIMA
DI TERRENI AGRICOLI

Comune di SOLOPACA (Bn), Via Guarrelle snc

Liquidazione Giudiziale n. 60/2023

N.7 Terreni agricoli siti in Solopaca (BN) Via Guarrelle snc

Giudice delegato: **Dott. Francesco Paolo Feo**

Curatore: **Dott.ssa Anna Civetta**

Perito estimatore: **Arch. Giorgio Adamo**

Napoli 15 Settembre 2024



INDICE

1. PREMESSA
2. SCOPO DELLA STIMA
3. SOPRALLUOGHI
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
6. ATTO DI PROVENIENZA - IPOTECHE
7. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSTITENZA
8. DATI URBANISTICI
9. CRITERIO DI STIMA
10. METODO DIRETTO
11. CONSIDERAZIONI FINALI

ALLEGATI

PERIZIA DI STIMA PER OCCUPAZIONE DI SUOLO PRIVATO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giorgio Adamo, nato a Napoli il 04/11/1969 e residente in Torre del Greco (Na) in Corso Vittorio Emanuele n. 95, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 6483, è stato nominato perito estimatore per la Liquidazione Giudiziale della xxx n.60/2023, dalla curatrice Dott.ssa Anna Civetta, in merito alla stima dei terreni agricoli, appartenenti al compendio.

2. SCOPO DELLA STIMA

La Liquidazione Giudiziale xxx, ha nel proprio compendio, dei terreni agricoli siti in Solopaca (BN), in Via Guarrelle snc. I terreni si presentano attualmente incolti apparentemente non destinati a uso produttivo da anni e liberi da beni, con insediate formazioni arbustive ed arboree spontanee. Tali terreni sebbene incolti non costituiscono un pregiudizio per la salute dei confinanti. I confini sono delineati dalla vegetazione ed in taluni casi da elementi divisori distintivi quali pali reti e similari.

Il sottoscritto è stato incaricato di redigere la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei terreni di seguito descritti.

3. SOPRALLUOGHI

Ai fini della perizia sono stati effettuati dei sopralluoghi in più giorni, alla presenza della Dott.ssa Anna Civetta. Il rilevo fotografico digitale (*allegato* D) è stato effettuato con l'ausilio di una fotocamera digitale CANON Eos R6. Le date dei sopralluoghi sono state le seguenti:

- 28/03/2024
- 10/04/2024

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Solopaca è situato nella provincia di Benevento, nella valle del Sannio, caratterizzato da un territorio pressoché collinare. La città conta circa 4.000 abitanti su di un territorio di 31,00 km^2, un'altitudine media di 180 m s.l.m.

Economicamente Solopaca è fra i centri economici più attivi del Sannio, noto per la produzione di vino ed in particolar modo del Solopaca DOC bianco e rosso, nonché di Aglianico e Falanghina. La zona presenta un discreto livello economico-sociale. *(allegato A – Inquadramento territoriale)*

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente stima sono in NCT Comune di Solopaca (BN):

- Foglio 8 Particella 213 VIGNETO Classe 01 Consistenza 1870 mq R.D. Euro: 33,80 R.A. Euro: 18,35
- Foglio 8 Particella 243 VIGNETO Classe 01 Consistenza 1400 mq R.D. Euro: 25,31 R.A. Euro: 13,74
- Foglio 8 Particella 244 VIGNETO Classe 01 Consistenza 1430 mq R.D. Euro: 25,85 R.A. Euro: 14,03
- Foglio 8 Particella 245 VIGNETO Classe 01 Consistenza 1750 mq R.D. Euro: 31,63 R.A. Euro: 17,17
- Foglio 8 Particella 257 VIGNETO Classe 02 Consistenza 6640 mq R.D. Euro: 92,59 R.A. Euro: 61,73
- Foglio 8 Particella 344 VIGNETO Classe 01 Consistenza 7540 mq R.D. Euro: 136,29 R.A. Euro: 73,99
- Foglio 8 Particella 360 VIGNETO Classe 01 Consistenza 5380 mq R.D. Euro: 97,25 R.A. Euro: 52,79

Gli immobili oggetto di perizia consistono in sette appezzamenti di terreno agricolo situati in Comune di Solopaca (BN) delimitati da altre proprietà e da strada comunale Via Garrelle.

I confini e le accessibilità sono cosi descrivibili:

- Particella 213, a Nord con Via Guarrelle ad Est con p.lla 243 stessa ditta, a Sud con p.lla 232 e ad Ovest con p.lla 212; l'accesso avviene direttamente da Via Guarrelle.
- Particella 243, a Nord con Via Guarrelle ad Est con p.lla 244 stessa ditta, a Sud con p.lle 215 e 232 e ad Ovest con p.lla 213 stessa ditta; l'accesso avviene direttamente da Via Guarrelle.
- Particella 244, a Nord con Via Guarrelle ad Est con p.lla 245 stessa ditta, a Sud con p.lla 215 e ad Ovest con p.lla 243 stessa ditta; l'accesso avviene direttamente da Via Guarrelle.
- Particella 245, a Nord con Via Guarrelle ad Est con p.lla 246, a Sud con p.lla 215 e ad Ovest con p.lla 244 stessa ditta; l'accesso avviene direttamente da Via Guarrelle.
- Particella 344, a Nord con Via Guarrelle ad Est con lagno, a Sud con p.lla 360 e ad Ovest con p.lle 180

e 96; l'accesso avviene direttamente da Via Guarrelle.

- Particella 360, a Nord con p.lla 344 ad Est con lagno e p.lla 205, a Sud con p.lla 257 stessa ditta e ad Ovest con p.lla 96; il fondo è intercluso e l'accesso avviene attraverso i fondi limitrofi da Via Guarrelle.
- Particella 257, a Nord con p.lla 360 stessa ditta ad Est con p.lla 206, a Sud con p.lle 98,99 e 343 ta e ad Ovest con p.lle 97 e 101; il fondo è intercluso e l'accesso avviene attraverso i fondi limitrofi da Via Guarrelle.

Le aree tutte, indistintamente si presentano incolte e prive di visibili confinamenti (non si conosce l'esistenza eventuale di recinzioni se coperte dalla intensa vegetazione).

L'area si presenta sgombra da beni.

6. ATTO DI PROVENIENZA - IPOTECHE

Le proprietà dei suoli sono state acquisite dalla sede in NAPOLI (NA) con i seguenti atti pubblici di compravendita:

- Foglio 8 Particella 213 con atto del 22/01/2009 Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 86027 da xxx ai quali pervenuto con atto del 21/01/1989 Pubblico ufficiale IANNELLA MARIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 188264.
- Foglio 8 Particella 243 con atto del 22/01/2009 Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 86027 da xxx alla quale pervenuto con atto del 21/01/1989 Pubblico ufficiale IANNELLA MARIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 188264.
- Foglio 8 Particella 244 con atto del 22/01/2009 Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 86027 da xxx ai quali pervenuto con atto del 21/01/1989 Pubblico ufficiale IANNELLA MARIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 188264.
- Foglio 8 Particella 245 con atto del 22/01/2009 Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 86027 da xxx, ai quali pervenuto con atto del 21/01/1989 Pubblico ufficiale IANNELLA MARIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 188264.
- Foglio 8 Particella 257 con atto del 22/01/2009 Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 86027 da xxx ai quali pervenuto con atto del 21/01/1989 Pubblico ufficiale IANNELLA MARIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 188264.
- Foglio 8 Particella 344 con atto del 22/01/2009 Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 86027 da xxx, al quale pervenuto con atto del 25/11/1982 Pubblico ufficiale COLELLA Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 39659.

- Foglio 8 Particella 360 con atto del 20/02/2008 Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 84737 da xxx ai quali pervenuto con Atto del 25/11/1982 Pubblico ufficiale COLELLA Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 39659.

Ipoteche iscritte

DECRETO INGIUNTIVO N.53/13 DEL TRIBUNALE DI AVELLINO, CONFERMATO DALLA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI CON SENTENZA N.3499 PUBBLICAT A IL 28/09/2021, CONTRO xxx

7. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Dalle visure allegate alla presente perizia, il terreno in oggetto risulta censito come segue, presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Solopaca (BN).

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
8	213	vigneto	01	1.870 m^2
8	243	vigneto	01	1.400 m^2
8	244	vigneto	01	1.430 m^2
8	245	vigneto	01	1.750 m^2
8	257	vigneto	02	6.640 m^2
8	344	vigneto	01	7.450 m^2
8	360	vigneto	01	5.380 m^2
TOTALE CONSISTENZA CATASTALE				**25.920 m^2**

(allegato B - Visura catastale) (allegato C - Planimetria catastale)

8. DATI URBANISTICI

I terreni oggetto della presente hanno le seguenti destinazioni urbanistiche del P.R.G. approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Benevento con Decreto n. 9726 del 27/03/1997:

- P.lle nn. 360-257: ZONA AGRICOLA En
- P.lle nn. 344-245-244-243-213: ZONA PER IL TEMPO LIBERO G4

E nel P.T.P. approvato con Decreto del Ministro per i Beni Ambientali e Culturali in data 30/09/1996, sotto la definizione:

ZONA DI CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DI DECLIVIO E FONDOVALLE (C.A.F.)

e ricade nel P.S.D.A.-RF approvato con Decreto del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali in data 05/04/2006, sotto la definizione:

- P.lle nn. 344-257-360: AREA A RISCHIO MEDIO (R2)

Che in dette p.lle sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 28-46 delle Norme di Attuazione del P.R.G. -dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.T.P. e dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del P.S.D.A.;

Non vi sono altre prescrizioni urbanistiche, salvo quanto disposto dalla legge n.431/85, e per detta area non sono state emesse ordinanze di sospensione ai sensi dell'art. 30 VII° comma del D.P.R. n. 380/2001.

Dal PRG:

Art.28 (Zone agricole normali, En) Nelle zone agricole normali sono consentite soltanto le costruzioni di cui ai commi A.,B.,C.; (solo in zone boschive, incolte e pascolive), D dell'art.27 delle presenti norme.

Art. 46 (Zone per il tempo libero, G4) ali zone sono destinate alle attività normalmente praticate nel tempo libero. Sono perciò consentiti campi da gioco, impianti sportivi, strutture da spettacolo, aree da sosta, attrezzature per il ristoro quali bar, ristoranti, discoteche e simili.

Dal PTP:

ART. 15 -- ZONA DI CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DI DECLIVIO E FONDOVALLE La zona comprende aree a prevalente carattere agricolo con presenza di colture arboree tradizionali e di seminativo, che presentano interesse paesaggistico per le visuali dell'emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del Massiccio, l'equilibrio estetico assunto dai segni dell'attività antropica per dimensioni e forma degli appezzament , le caratteristiche formali e cromatiche delle colture tradizionali locali.

Nella zona sono vietati i seguenti interventi:

- incremento dei volumi esistenti con la esclusione degli interventi consentiti al successivo punto 4 del presente articolo;
- apertura di nuove cave di materiale litoide o sciolto, prosecuzione della coltivazione di cave di calcare;
- realizzazione di impianti di discarica di rifiuti solidi urbani;
- esecuzione dei movimenti di terra che comporti estese e sostanziali trasformazioni della morfologia del terreno;
- espianto degli oliveti.

Nella zona sono ammessi i seguenti interventi:

- opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o sportivo all'aperto che non comportino la realizzazione di muri di sostegno, taglio di alberi, eventuali manufatti esclusivamente destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi non dovranno superare il limite di superficie di 24 mq e di altezza massima di 4,50 m;
- realizzazione di aree di parcheggio che non comporti livellamenti di terreno muri di sostegno e taglio

di alberi;

- opere di adeguamento e realizzazione di infrastrutture di servizio a rete opere di adeguamento e potenziamento delle antenne radio e dei ripetitori televisivi esistenti;
- installazione di protezioni stagionali delle colture, costituite da strutture smontabili;
- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici esistenti, a parità di volume e con le limitazioni di cui al punto 7 dell'art. 6, finalizzati al migliore inserimento paesistico, da ottenere attraverso la nuova composizione volumetrica e tipologica, che preveda in ogni caso il contenimento dell'altezza nel limite di 6,00 m all'imposta della copertura a tetto. In caso di suolo in declivio il predetto limite di altezza è rapportato alla quota media del declivio stesso;
- adeguamento igienico-funzionale, anche attraverso ampliamento, fino al raggiungimento del limite imposto dalle leggi regionali di settore delle case rurali esistenti, con esclusione di edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art.1 della legge n. 1497/39;
- adeguamento funzionale delle pertinenze agricole e degli impianti per la trasformazione, lavorazione e conservazione dei prodotti agro-alimentari, anche attraverso ampliamento delle volumetrie, fino al raggiungimento degli indici e degli standards previsti dalle leggi regionali di settore;
- realizzazione di case rurali, relative pertinenze agricole, e nuovi impianti per la trasformazione, lavorazione e conservazione dei prodotti agro-alimentari, nel caso di suolo totalmente inedificato, i cui volumi non dovranno superare gli indici previsti dalle leggi regionali di settore.

9. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Lo scopo della presente perizia tecnico-estimativa, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna.
Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare:

- Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)

Questo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

10. STIMA CON METODO DIRETTO

Questa metodologia di stima, è stata calcolata mediante indagine di mercato effettuata sul territorio, presso imprenditori del settore e agenzie immobiliari. Dai dati raccolti gli stessi hanno indicato un valore unitario al metro quadro stimabile per questa zona, compreso tra **€ 9.6/mq ed € 5,5/mq**, i quali variano in funzione della effettiva posizione, della conformazione del terreno, della presenza dei servizi nella zona. I valori reperiti tabellati sono i seguenti:

- **Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2019** REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N°: 4 (MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE Comuni di: AIROLA, ARPAIA, BONEA, BUCCIANO, CAUTANO, DURAZZANO, FORCHIA, FRASSO TELESINO, MOIANO, MONTESARCHIO, PANNARANO, PAOLISI, SANT`AGATA DE` GOTI, **SOLOPACA**, TOCCO CAUDIO, VITULANO) Valore Agricolo (Euro/Ha) 30.500,00 € ovvero **3,05 €\mq**
- **Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023** di cui alla legge 26705/1965 n. 590 II zona comune di Solopaca pianeggiante 41.803,00 € ovvero **4,18 €\mq**

Pertanto considerato che il valore di vendita del comparabile più prossimo è 9,6 €\mq possiamo prendere in considerazione tale valore unitario, rapportato alla superfice, pari ad **€ 9,60 € mq** (euro/mq cinque/40).

V_u = € 9,60 €/mq

Per alcuni terreni (p.lle 360 e 257) in considerazione delle caratteristiche di declivio e interclusione viene adottato il valore minimo tabellare pari a:
V_u = € 5,50 €/mq

I valori unitari così individuati, moltiplicati per le superfici dei singoli cespiti, determinano i valori delle aree, pari a:

$V_a = V_u$ x Superfice

Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Vu	Valore
213	vigneto	01	1.870 m^2	9,60 €\ m^2	17.952,00 €
243	vigneto	01	1.400 m^2	9,60 €\ m^2	13.440,00 €
244	vigneto	01	1.430 m^2	9,60 €\ m^2	137.728,00 €
245	vigneto	01	1.750 m^2	9,60 €\ m^2	16800,00 €
257	vigneto	02	6.640 m^2	5,50 €\ m^2	36.520,00 €
344	vigneto	01	7.450 m^2	9,60 €\ m^2	71.520,00 €
360	vigneto	01	5.380 m^2	5,50 €\ m^2	29.590,00 €
				Totale	**199.550,00 €**

V_a = € 199.550,00 € (euro centonovantanovemilacinquecentocinquanta/00)

11. CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce dei suddetti parametri e considerazioni fin qui descritti, lo scrivente riepiloga di seguito i dati individuati, inerenti il più probabile valore di mercato, riferito alle aree site in via Guarrelle Comune di Solopaca (BN).

Valore delle Aree:

V_a = € 199.550,00 € (euro centonovantanovemilacinquecentocinquanta/00)

Di seguito vengono riportati tutti gli allegati, i quali sono parte integrante della presente perizia.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Torre del Greco (Na), 3 settembre 2024

Arch. Giorgio Adamo

ALLEGATI

A. Inquadramento Territoriale

B. Visura catastale

C. Planimetria catastale

D. Rilievo fotografico

E. Certificato di destinazione urbanistica

Inquadramento Territoriale



16-Apr-2024 12:0:48
Protcollo pratica T180342/2024

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

Comune: (BN) SOLOPACA
Foglio: 8

N=-50000

E=22700

1 Particella: 213

16-Apr-2024 12:0:48
Protocollo pratica T180342/2024

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

Comune: (BN) SOLOPACA
Foglio: 8

N=-50000

E=22700

1 Particella: 213

16-Apr-2024 12:0:48
Protocollo pratica T180342/2024

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

Comune: (BN) SOLOPACA
Foglio: 8

N=-50000

E=22700

1 Particella: 213

16-Apr-2024 12:0:48
Protocollo pratica T180342/2024

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

Comune: (BN) SOLOPACA
Foglio: 8

N=-50000

E=22700

1 Particella: 213

16-Apr-2024 12:5:25
Protocollo pratica T184214/2024

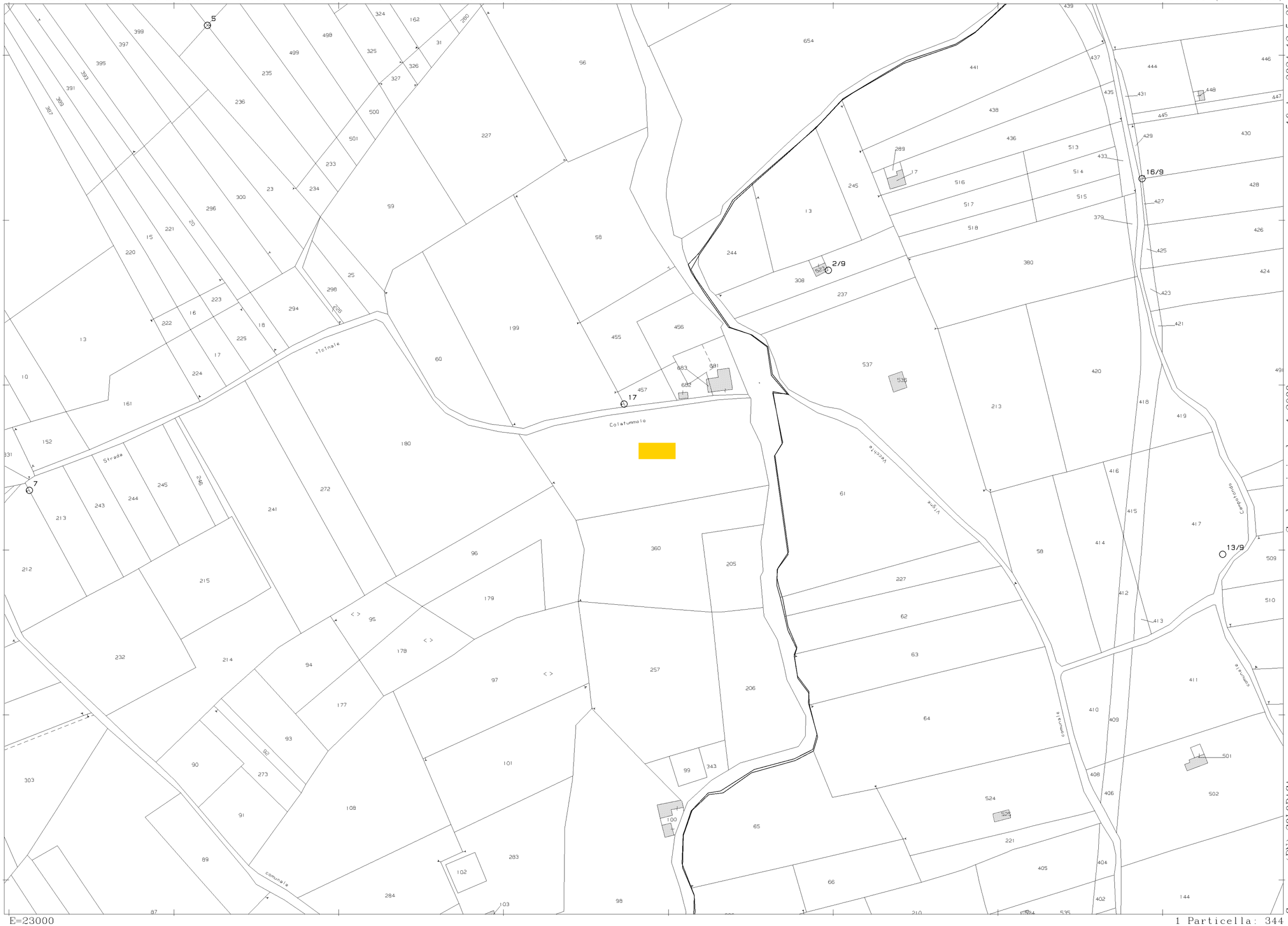
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (BN) SOLOPACA
Foglio: 8

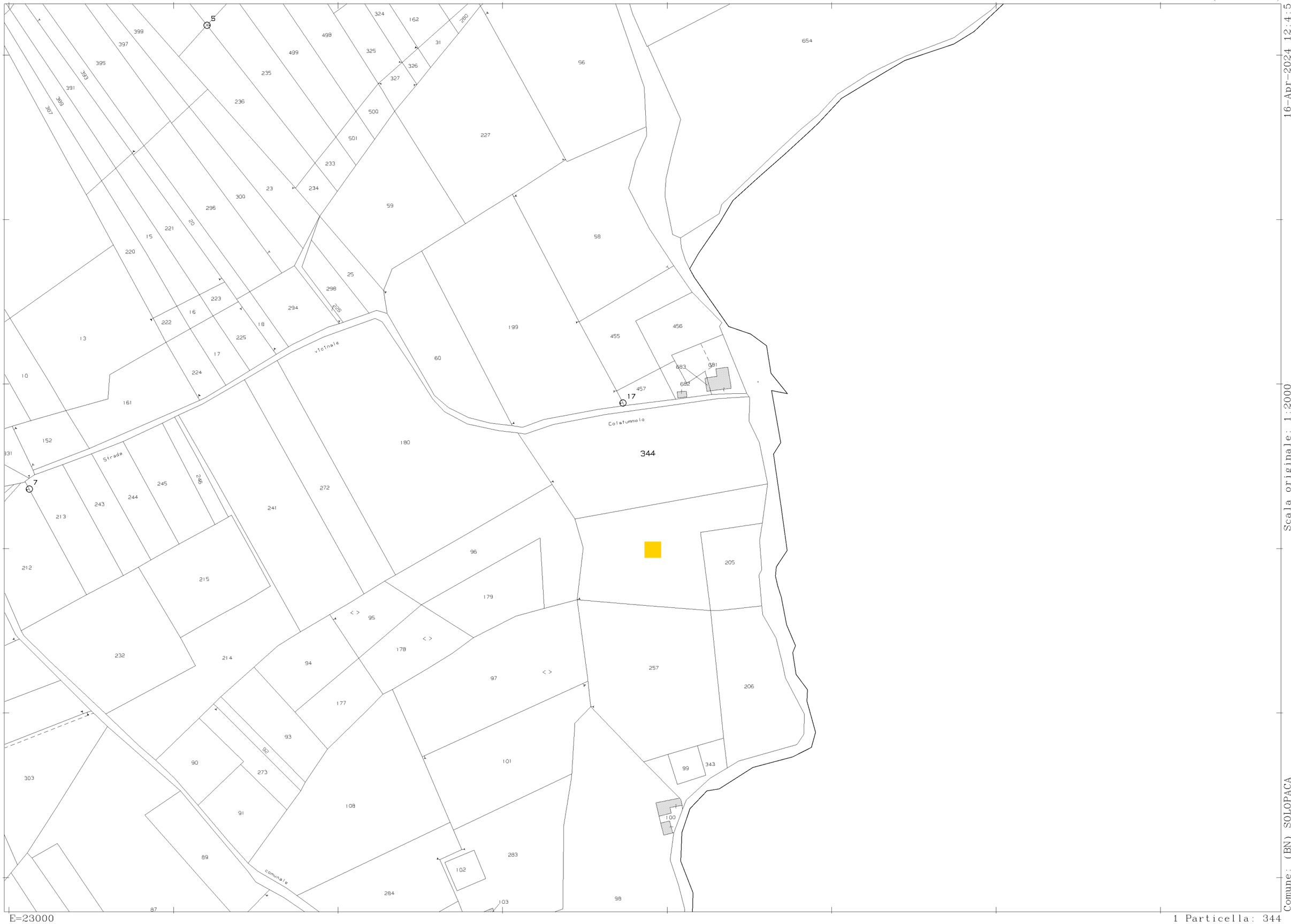
N=50000

E=23000

1 Particella: 344



16-Apr-2024 12:5:25
Protocollo pratica T184214/2024
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: (BN) SOLOPACA
Foglio: 8



N=-50000

E=23000

1 Particella: 344

Comune: (BN) SOLOPACA
Foglio: 8

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

Protocollo pratica T183035/2024

16-Apr-2024 12:4:5

Rilievo fotografico

Immagini a seguire particelle 213-243-244-245





































































Immagini a seguire particella 257





Immagini a seguire particelle 360-344













Immagini a seguire particelle 360-344-257

























Immagini a seguire particella 360





Certificati di destinazione urbanistica

COMUNE DI SOLOPACA
PROVINCIA DI BENEVENTO

SANNIO FALANGHINA CITTÀ EUROPEA DEL VINO 2019

Prot. N. 3497 lì 30 MAG 2024

Il Responsabile U.T.C.

Vista l'istanza della d.ssa Anna Civetta, in qualità di Curatore della Procedura n. 60/2023 Tribunale di Napoli;

Visti gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

Che il terreno sito in Solopaca, riportato in catasto al foglio n. 8 p.lle nn. 213-243-244-245-257-344-360 è stato riportato nel P.R.G. approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Benevento con Decreto n. 9726 del 27/03/1997, sotto la definizione:

p.lle nn. 360-257 : ZONA AGRICOLA En
p.lle nn. 344-245-244-243-213: ZONA PER IL TEMPO LIBERO G4

E nel P.T.P. approvato con Decreto del Ministro per i Beni Ambientali e Culturali in data 30/09/1996, sotto la definizione:

ZONA DI CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DI DECLIVIO E FONDOVALLE (C.A.F.)

e ricade nel P.S.D.A.-RF approvato con Decreto del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali in data 05/04/2006, sotto la definizione:

p.lle nn. 344-257-360: AREA A RISCHIO MEDIO (R2)

Che in dette p.lle sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 28-46 delle Norme di Attuazione del P.R.G. - **dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.T.P. e dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del P.S.D.A., come da copie allegate;**

Che oltre quanto indicato non vi sono altre prescrizioni urbanistiche, salvo quanto disposto dalla legge n. 431/85.

Che per detta area non sono state emesse ordinanze di sospensione ai sensi dell'art. 30 VII° comma del D.P.R. n. 380/2001.

Si rilascia a richiesta dell'interessata, in carta semplice, per gli usi consentiti.

COMUNE DI SOLOPACA - Provincia di Benevento

IL RESPONSABILE U.T.C.
(geom. Lonardo Silvano)

Art.28

(Zone agricole normali, En)

Nelle zone agricole normali sono consentite soltanto le costruzioni di cui ai commi A.,B.,C.;(solo in zone boschive, incolte e pascolive), D dell'art.27 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante I.E.D. applicando i seguenti indici:

1. Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art. 27/A :

Sm = 20.000mq

If = 0.10 mc/mq per gli accessori rurali ;

0.03 mc/mq per le abitazioni ;

De = Hf, con un minimo di:m10.00 in generale; tra stalle ed edifici non facenti parte della stessa proprietà o azienda agricola: m 20.00

Dc = H/2 con un minimo di:m5.oo in generale; m15.00 per le stalle;

H = libera per gli impianti; m 8.00 per le abitazioni;

SI = consentiti ampio cortile(AC) e patio(P);

Parcheggi inerenti la costruzione :secondo tab.A.

2. Per le costruzioni di cui all'art.27/B:

Sm = 15.000 mq ;per le aree destinate all'esercizio delle macchine agricole: Sm =3.000 mq;

Q = 0.10 mq/mq

De = Hf /2 con un minimo di mq 20.00;

Dc = Hf con un minimo di m10.00:

3.Per le costruzioni di cui all'art 27/C:

Q = 0.05 mq/mq

Sm = 3.000mq;

De = Hf ;in ogni caso gli edifici dell'azienda dovranno osservare rispetto a quelli esterni distanze minime pari a:

* m 60.00 se destinati agli allevamenti di cui ai punti C2 e C3 dell'art. 27.

* m 35.00 se destinati agli altri allevamenti;

* m 10.00 se destinati ad altri servizi dell'azienda.

All'interno dell'azienda gli edifici non direttamente interessati al processo produttivo dovranno rispettare una distanza minima pari a :

* m 30.00 rispetto a quelli destinati agli allevamenti di cui ai

punti C2 e C3 dell'art. 27 .

* m 15.00 rispetto agli altri allevamenti .

La distanza tra gli impianti strettamente produttivi della stessa azienda è al minimo di ml.10.

Dc = Hf /2, con un minimo di:

* m 55.00 per gli allevamenti di cui ai punti C2 e C3 dell'art. 27 .

* m 30.00 per gli altri allevamenti ;

* m 5.00 per gli altri edifici a servizio dell'azienda .

4 . Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive di cui all'art. 27 / D:

Q = 0.10 mq/mq ;

Sm = 2.000 mq ;

De = 2 H con un minimo di m 20.00 ;

Dc = H con un minimo di m 10.00;

La richiesta di concessione relativa agli interventi di cui al punto 25/ D va integrata da apposito S.I.A. esteso m 1.000 intorno al perimetro dell'area di cui alla concessione di esercizio, volto a dimostrare, attraverso fotomontaggi o altri mezzi grafici equivalenti, che le costruzioni e la coltivazione dell'industria non contrastano con i caratteri morfologici del sito ; la concessione può essere rilasciata solo all'avente titolo e dietro esibizione dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

5 . Per le costruzioni destinate alle industrie nocive di cui all'art. 25/E :

Sm = 10.000 mq ;

Q = 0.20 mq/mq ;

Dc = 5 H con un minimo di m 25.00;

De = Gli edifici destinati ad attività industriali nocive devono essere ubicati nelle zone agricole normali a non meno di m 1.000 dal limite del più vicino abitato sotto vento dominante, a non meno di ml 300 dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione e di ml 100 dalle strade esistenti statali o provinciali, e ml 50 dalle strade di P.R.G. o comunali;

Art. 46

(Zone per il tempo libero,G4)

Tali zone sono destinate alle attività normalmente praticate nel tempo libero.
Sono perciò consentiti campi da gioco ,impianti sportivi ,strutture da spettacolo ,aree da sosta, attrezzature per il ristoro quali bar ,ristoranti, discoteche e simili.

Il Piano si attua mediante I.U.P. esteso almeno all'intera zona ,applicando i seguenti indici:

It =0.10 mc/mq

Uf =0.04 mq/mq

H = ml 6.00

Parcheggi inerenti alla costruzione :secondo tab.A.

In ogni caso manufatti e parcheggi e ogni tipo di intervento dovranno mantenere una distanza dai corsi d'acqua non inferiore a m 50.00 e le eventuali costruzioni dovranno essere realizzate con strutture smontabili, preferibilmente in legno.

ART . 15 -- ZONA DI CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DI DECLIVIO E FONDOVALLE (C. A. F.)

1 --- Descrizione dei caratteri paesaggistici ---

La zona comprende aree a prevalente carattere agricolo con presenza di colture arboree tradizionali e di seminativo, che presentano interesse paesaggistico per le visuali dell' emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del Massiccio, l'equilibrio estetico assunto dai segni dell'attività antropica per dimensioni e forma degli appezzamenti ,le caratteristiche formali e cromatiche delle colture tradizionali locali.

I confini della zona sopra descritta sono individuati nelle tavole di zonizzazione.

2 --- Norme di tutela ---

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle (C.A.F.).

3 --- Divieti e limitazioni ---

Nella zona sono vietati i seguenti interventi:

- incremento dei volumi esistenti con la esclusione degli interventi consentiti al successivo punto 4 del presente articolo;
- apertura di nuove cave di materiale litoide o sciolto , prosecuzione della coltivazione di cave di calcare;
- realizzazione di impianti di discarica di rifiuti solidi urbani;
- esecuzione dei movimenti di terra che comporti estese e sostanziali trasformazioni della morfologia del terreno;
- espianto degli oliveti.

4 --- Interventi ammissibili (C.A.F.)

Nella zona sono ammessi i seguenti interventi, fatte salve le norme e disposizioni di cui agli art. 9, 11 del Titolo I della presente normativa:

- opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o sportivo all'aperto che non comportino la realizzazione di muri di sostegno, taglio di alberi, eventuali manufatti esclusivamente destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi non dovranno superare il limite di superficie di 24 mq e di altezza massima di 4,50 m;
- realizzazione di aree di parcheggio che non comporti livellamenti di terreno muri di sostegno e taglio di alberi;
- opere di adeguamento e realizzazione di infrastrutture di servizio a rete opere di adeguamento e potenziamento delle antenne radio e dei ripetitori televisivi esistenti;
- installazione di protezioni stagionali delle colture, costituite da strutture smontabili;
- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici esistenti, a parità di volume e con le limitazioni di cui al punto 7 dell'art. 6, finalizzati al migliore inserimento paesistico,da ottenere attraverso la nuova composizione volumetrica e tipologica, che preveda in ogni caso il contenimento dell'altezza nel limite di 6,00 m all'imposta della copertura a tetto. In caso di suolo in declivio il predetto limite di altezza è rapportato alla quota media del declivio stesso;
- adeguamento igienico-funzionale ,anche attraverso ampliamento, fino al raggiungimento del limite imposto dalle leggi regionali di settore delle case rurali esistenti, con esclusione di edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art.1 della legge n. 1497/39;
- adeguamento funzionale delle pertinenze agricole e degli impianti per la trasformazione, lavorazione e conservazione dei prodotti agro-alimentari, anche attraverso ampliamento delle volumetrie, fino al raggiungimento degli indici e degli standards previsti dalle leggi regionali di settore;
- realizzazione di case rurali, relative pertinenze agricole, e nuovi impianti per la trasformazione, lavorazione e conservazione dei prodotti agro-alimentari, nel caso di suolo totalmente inedificato, i cui volumi non dovranno superare gli indici previsti dalle leggi regionali di settore.

Tutti i volumi derivanti da interventi di adeguamento di nuove costruzioni, di cui ai punti precedenti, non potranno superare i m 6.00 all'imposta della copertura a tetto e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale e paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti) . In caso di suolo in declivio il predetto limite di altezza è rapportato alla quota media del declivio stesso. Eventuali volumetrie tecniche emergenti, connesse con la tipologia e la funzionalità degli impianti agro-alimentari e delle pertinenze agricole potranno raggiungere l'altezza massima di m 10,00 .Tutte le concessioni rilasciate devono prevedere l'obbligatoria trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di destinazione agricola del fondo e dei manufatti autorizzati dalla concessione stessa.

Art. 4 - Aree di alta attenzione *(A4)*

1. Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al precedente Articolo 3 e con le medesime eccezioni, qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

Art. 5 - Aree a rischio potenzialmente alto *(Rpa)* ed Aree di attenzione potenzialmente alta *(Apa)*

1. Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, urbanizzate e non, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al precedente Articolo 3 e con le medesime eccezioni.
2. Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi ed indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio. Si applica il successivo Articolo 29.

Art. 6 - Aree a rischio elevato *(R3)*

1. Nelle aree definite "*a rischio idrogeologico elevato*" si intende perseguire i seguenti obiettivi: *incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.*
2. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio ad eccezione di:
   A) interventi consentiti nelle *Aree a rischio molto elevato*, di cui al precedente Articolo 3;
   B) interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e di volume e cambiamenti di destinazione d'uso, purché funzionalmente connessi a tali interventi.
   C) installazione di manufatti leggeri, prefabbricati, di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature ed attività esistenti.

Art. 7 - Aree di medio-alta attenzione *(A3)*

1. Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al precedente Articolo 6 e con le medesime eccezioni qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

Art. 8 - Aree a rischio medio *(R2)*

1. Nelle aree definite a "*rischio idrogeologico medio*" si intende perseguire i seguenti obiettivi: *sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.*
2. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, in tali aree le costruzioni e gli interventi in generale sono subordinati al non aggravamento delle condizioni di stabilità del

pendio, alla garanzia di sicurezza determinata dal fatto che le opere siano progettate ed eseguite in misura adeguata al rischio dell'area.

Art. 9 - Aree di media attenzione *(A2)*

1. Nelle aree richiamate nella rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applica la disciplina di cui al precedente Articolo 8.

Art. 10 - Aree a rischio moderato *(R1)*

1. Nelle aree definite a "*rischio idrogeologico moderato*", le costruzioni e gli interventi in generale sono subordinati al non aggravamento delle condizioni di stabilità del pendio, alla garanzia di sicurezza determinata dal fatto che le opere siano progettate ed eseguite in misura adeguata al rischio dell'area.

Art. 11 - Aree di moderata attenzione *(A1)*

1. Nelle aree richiamate nella rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applica la disciplina di cui al precedente Articolo 10.

Art. 12 - *Aree a rischio potenzialmente basso (Rpb) ed Aree di attenzione potenzialmente bassa (Apb)*

1. Nelle aree richiamate nella rubrica del presente articolo, urbanizzate e non, si applica la disciplina di cui all'Articolo 10.
2. Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi ed indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio. Si applica il successivo Articolo 28.

Art. 13 - Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco *(C1)*

1. Nelle aree di cui alla rubrica gli interventi sono subordinati unicamente all'applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riguardo al rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 11 marzo 1988 (S.O. G.U. n.127 del 1/06/88), nella Circolare LL.PP. 24/09/88 n. 3483 e successive norme e istruzioni e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239).

Art. 14 - Aree di versante in cui non è stato riconosciuto un livello di rischio o di attenzione significativo *(C2)*

1. Nelle aree di cui alla rubrica gli interventi sono subordinati unicamente all'applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riguardo al rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 11 marzo 1988 (S.O. G.U. n.127 del 1/06/88), nella Circolare LL.PP. 24/09/88 n. 3483 e successive norme e istruzioni e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo