

TRIBUNALE DI CATANIA

(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Venera FAZIO

PROC. N. 818/2017 R. G. ES.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

San Giovanni La Punta, li 14/12/2019

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Mancuso



Antonino Mancuso

Dott. Ing. Antonino Mancuso

Via Balatelle, 5 - 95037 San Giovanni La Punta (CT)

Cell. 333 8648050

e-mail: ingmancuso.nino@alice.it

pec: antonino.mancuso@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Venera Fazio

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esec. Immobiliare n. 818/2017 R. G. ES.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Mancuso, con studio in San Giovanni La Punta alla Via Balatelle n.5 scala 3, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6285, all'udienza del 11 Febbraio 2019 dal Giudice dell'Esecuzione, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.818/2017 R.G. ES. e lo stesso, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 04/03/2019, ha ricevuto il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle*



- trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
 - f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
 - g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
 - h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
 - i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
 - j) verifichi, inoltre, ai fin della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della L. 47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/2001, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali*



competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota ;

- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*



- o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice, concordava, tramite invio di posta certificata l'accesso ai luoghi sui beni oggetto di stima per il giorno 03/05/2019.

L'accesso ai luoghi è stato effettuato alla data stabilita sulla Strada Comunale Pilata all'interno della Zona Industriale del Comune di Misterbianco.

Durante il sopralluogo era presente oltre al sottoscritto, il sig. S.A., nella qualità di delegato della società esecutata", che acconsentiva alla visione dei beni.

Nel corso del suddetto sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., con l'ausilio delle planimetrie catastali e della documentazione allegata agli atti, ha constatato che l'unità immobiliare oggetto di stima non esiste più o per meglio dire i fabbricati che la costituivano in passato sono andati distrutti ed è rimasto solo il lotto di terreno entro cui erano edificati.

(Vedi All.1- Verbale di sopralluogo; All.4- Rilievo stato di fatto; All.5- Schede fotografiche descrittive).

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio e dell'Ufficio Tecnico di Misterbianco.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 "a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti".



Come relazionato nei mesi precedenti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento così indicate agli atti:

- 1. Capannone in Misterbianco, Strada Comunale Pilata S.N, piano T, censito al N.C.E.U. al Foglio 22 part.261 Sub.1, Categoria Catastale D/8, R.C. € 12.347,00;**
- 2. Capannone e Uffici in Misterbianco, Strada Comunale Pilata S.N, censito al N.C.E.U. al Foglio 22 part.261 Sub.2, Categoria Catastale D/8, R.C. € 2.400,00, (Rendita Presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010).**

alla data del sopralluogo non sono più presenti nel lotto in esame.

Ciò non è dovuto ad un errore dei dati presenti agli atti ma al fatto che nell'Aprile 2012 il capannone con tutti gli uffici e servizi è stato oggetto di un incendio che ha devastato completamente tutta la struttura. Evento segnalatomi al momento del sopralluogo dal delegato della società e tra le altre cose l'evento é facilmente reperibile su internet effettuando una semplice ricerca. Nei mesi successivi all'incendio i Vigili del Fuoco per ragioni di sicurezza hanno fatto rimuovere dal posto anche le strutture rimaste in piedi dopo l'incendio. Ration per cui alla data odierna dei fabbricati si percepisce a fatica solo la sagoma originaria in quanto sono rimaste solo le strutture di fondazione e il piano di calpestio dei fabbricati, mentre tutto il lotto di pertinenza risulta pavimentato con pavimentazione industriale realizzata con lastroni giuntati di calcestruzzo trattato con quarzo.

Quindi semplificando quello che effettivamente è rimasto è un lotto edificabile su cui eventualmente poter ricostruire i fabbricati sulla vecchia sagoma esistente approvata, con il vantaggio di avere il terreno di pertinenza già pavimentato e pronto all'uso.



3.2 *“b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”.*

Dalle verifiche effettuate, si è potuta constatare la perfetta rispondenza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare è stato accertato che il pignoramento ha interessato, la piena proprietà dei beni in capo alla società esecutata.

3.3 *“c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.”*

Come specificato nel certificato storico per immobile, rilasciato dall’Agenzia del Territorio in data 20/05/2019, e dal certificato ipotecario delle trascrizioni Immobiliari rilasciato dall’Agenzia del Territorio in data 14/12/2019 allegati alla presente, si ha che gli immobili (fabbricati non più esistenti) oggetto di stima sono per l’intera quota di proprietà della società esecutata.

(Vedi All.2-Visure Catastali, All.3-Ispezione Ipotecaria.)

3.4 *“d) accerti l’esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.”*

Come attestante nel certificato ipotecario delle trascrizioni, rilasciato dall’Agenzia del Territorio di Catania in data 14/12/2019, allegato alla presente, si ha:

- **per gl’immobili indicati al punto 1 ed il terreno in cui successivamente furono edificati gli immobili indicati al punto 2**, la proprietà è per l’intera quota in capo alla società esecutata, per atto di compravendita del



30/03/2007 del Notaio Reina Giuseppe Rep. 34862/18234, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 24/04/2007 ai nn. 30344/17360, da potere dei precedenti proprietari, ai quali era pervenuto per una porzione di quota per successione legittima del rispettivo coniuge e padre deceduto l' 08/08/1989, con successione registrata a Catania in data 07/02/1990 , mentre per un'altra porzione per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Boscarino di Catania in data 09/06/2004. Rep n. 227170 e trascritto in data 09/07/2004 ai nn. 36166/23180.

(Vedi All.3-Ispezione Ipotecaria)

3.5 “e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.”

La documentazione prodotta è completa e attinente al fine di procedere allo specifico accertamento.

3.6 “f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.”

Dal certificato ipotecario rilasciato dall’Agenzia del Territorio di Catania – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/12/2019 e relativo al periodo compreso dal 1990 al 13/12/2019, allegato alla presente, per le unità immobiliari oggetto della seguente relazione, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 24/04/2017 ai nn. 30345/8549 per un montante di euro 2.250.000,00 a garanzia della somma euro 1.500.000,00, concessa da mutuo con atto stipulato dal



notaio Reina Giuseppe in data 30/07/2007 rep. 34863/18235, a favore del Banco Di Sicilia con sede in Palermo;

- **Ipoteca giudiziaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 06/03/2017 ai nn. 7835/1097 per un montante di euro 190.000,00 a garanzia della somma euro 138.714,39, a causa del Decreto Ingiuntivo del 20/03/2017 rep. 7461, a favore della Schenker Italiana S.P.A. con sede in Peschiera Borromeo;

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Catania del 21/06/2017 rep-7249/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 25/07/2017 ai nn. 27896/21205, a favore di DoBank S.p.A., con sede in Verona.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 15/03/2018 ai nn. 10495/1442 per un somma complessiva di euro 5.292.493,98, a causa dell'iscrizione a Ruolo del 14/03/2018 rep. 133085/2016, a favore della Riscossione Sicilia S.P.A. con sede in Palermo;

(Vedi All.3-Ispezione Ipotecaria)

3.7 “g) provveda all’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.”



Dall'analisi della documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati, come già detto è emerso che le unità immobiliari oggetto di stima sono andate distrutte, e che è rimasto il solo terreno su cui erano edificati i fabbricati e quello di pertinenza. Si segnalare che l'immobile indicato al **punto 1** (sub1) risultava accatastato ed è tuttora reperibile la planimetria catastale, mentre all'immobile indicato al **punto 2** (sub 2) era stata attribuita una rendita presunta e quindi non esiste una planimetria catastale nella banca dati del sistema catastale.

Come vedremo più avanti non esistendo più i fabbricati può essere messo in vendita solo il terreno, che ovviamente risulta accatastato nella sezione terreni con la categoria Ente Urbano, quindi dal punto di vista catastale per procedere alla vendita occorre eliminare dalla mappa la sagoma del fabbricato già inserita e togliere il terreno dall' Ente Urbano intestandolo alla società eseguita.

Vedi All.2-Visure Catastali; All.4- Rilievo stato di fatto).

3.8 “h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.

Trattandosi di un terreno in cui erano edificati i fabbricati a carattere commerciale con concessione edilizia, in zona omogenea territoriale D, non occorre produrre il C.D.U. , in quanto trattasi di zona produttiva e commerciale consolidata, della quale si darà completa descrizione nel prossimo paragrafo.

3.9 “i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia



urbanistica-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.”

Anche se prima dell'incendio erano presenti dei fabbricati realizzati con regolare concessione, essendo che allo stato attuale le stesse non sono più presenti il sottoscritto CTU ritiene superfluo indicare le concessioni che comunque sono indicate nell'ispezione ipotecaria allegata.

Si ritiene invece documentare la zonizzazione urbanistica su cui ricade il lotto identificata nella **ZTO “D1” Attività produttive e commerciali consolidate.**

Si tratta delle aree destinate alle attività produttive (artigianali, industriali e commerciali), consolidate e di completamento. L'area è caratterizzata da una prevalente vocazione produttiva e si configura come polo naturale dell'intero comprensorio metropolitano catanese.

Si riepilogano gli indici urbanistici ed edilizi della zona D1:

- Altezza massima: h. max = 10.00 m;
- Rapporto di copertura: Rc = 1/3 della superficie dell'area;
- Superficie utile 0,495 mq/mq.
- Distanze:
 - a- dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 6.00;
 - b- dai confini del lotto = metà dell'altezza degli edifici, ma non inferiore a m 6.00;
 - c- dal filo stradale di transito = 10.00 m;
 - d- dai confini stradali (viabilità di penetrazione): = 5.00 m;



Nei lotti con larghezza inferiore a 32 m (che interessa il caso oggetto di stima) è consentita la costruzione, relativamente ad un solo lato, in aderenza o sul confine.

- Indice di piantumazione: I_p = almeno 1/6 della superficie totale.
- Vincolo di protezione a verde, pista ciclabile e marciapiede, dalla strada di transito per una fascia profonda 8 m.

Nei casi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica è vincolante il rispetto degli indici di zona e l'adeguamento della destinazione d'uso agli standard urbanistici:

a) per destinazioni commerciali: 80 mq destinati a parcheggi e/o verde per ogni 100 mq di superficie destinata a commerciale. Nel caso di superficie commerciale costruita su più piani va sommata e considerata per intero. Per i parcheggi e il verde la superficie di computo non deve tenere conto di eventuali parcheggi interrati o costruiti in elevazione.

b) per destinazioni industriali ed artigianali: 10% della superficie fondiaria a parcheggio interamente in superficie ed a diretto contatto con la viabilità pubblica, preferibilmente lungo il fronte stradale all'esterno della recinzione per una profondità non inferiore a m 7,00.

Gli interventi di adeguamento di cui ai punti "a" e "b" possono essere attuati a mezzo di progetti unitari per comparti interessanti una o più unità produttive; le aree destinate a verde e parcheggi concorrono al computo degli indici urbanistici ed edilizi, sono attrezzate a cura e spese dei concessionari che si impegnano a curarne la manutenzione e l'agibilità pubblica, pena la decadenza della destinazione d'uso. La superficie complessiva da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi



varie, non può essere inferiore al 25% dell'intera superficie complessiva destinata a tali insediamenti, costituendo comunque gli stessi unità minime funzionali. La superficie minima da destinare a parcheggi non può essere inferiore al 10% della superficie di ogni singolo lotto. Tutti gli insediamenti dovranno essere piantumati con alberi d'alto fusto per almeno il 15% della superficie del lotto.

Destinazioni d'uso consentite

Sono destinate ad attività lavorative industriali non nocive ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi), per altre attività produttive o che li commercializzano. Vi sono ammessi, con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali, depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi. Sono consentite strutture alberghiere in numero adeguato alla ricettività turistica del paese, con sala convogli e ristorante da ubicare e/o in sostituzione e/o ristrutturazione di edifici esistenti, depositi, edifici per servizi di trasporto direzionali, espositivi, e similari. Tipologie consentite. Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive per piccole e medie aziende. Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi che possono essere localizzati nel piano primo dell'edificio (max superficie residenziale ammessa: 150 mq).

Attività edilizia consentita

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzioni e nuove costruzioni come definite dalle vigenti norme.



Note e prescrizioni particolari

Per le attrezzature turistico-ricettive è consentito il rilascio della singola concessione edilizia, il cui progetto interesserà sia gli edifici che gli spazi di uso pubblico. Per gli insediamenti di edilizia alberghiera, valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima pari a 1,5 mc/mq;
- superficie minima dell'intervento, anche su più di un lotto, con progettazione ed esecuzione unitaria, mq 5.000;
- distanza tra i fabbricati non inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici antistanti ed in ogni caso mai inferiore a ml.10,00.

La superficie totale del lotto, che concorre nella sua interezza alla determinazione della cubatura, va suddivisa in due aree: la prima destinata all'uso esclusivo dell'albergo, la seconda a verde e parcheggi di uso pubblico. Nella parte destinata ad uso esclusivo dell'albergo, il rapporto massimo di copertura dell'edificio fuori terra, è pari al 30% della superficie totale del lotto. L'estensione di eventuali piani cantinati e/o semicantinati non potrà eccedere del 30% la superficie dell'edificio fuori terra. Della restante parte dell'area ad uso esclusivo dell'albergo, almeno il 50% deve essere destinato a verde e dovrà essere piantumato in ragione di almeno un albero di medio fusto ogni 40 mq di superficie destinata a verde e di un albero di alto fusto ogni 200 mq. La parte di area destinata a verde attrezzata e a parcheggi di uso pubblico non potrà essere inferiore a 20 mq (10 mq per verde attrezzato e 10 mq per parcheggio), per ogni 100 mc di costruzione. Tali spazi restano di proprietà privata ma saranno privi di recinzione e devono essere accorpati per funzione; l'area a verde dovrà essere prevista prevalentemente lungo la strada principale. Se in adiacenza e/o in prossimità dell'intervento alberghiero

