



## Elenco allegati

- Allegato 1 - Verbale Sopralluogo - Scheda di Rilievo
- Allegato 2 - Certificato Storico-Ipotecario Ventennale
- ~~Allegato 2 bis - Atto di Compravendita~~
- Allegato 3 - Visura Storica Immobile
- ~~Allegato 4 - Visura Immobile~~
- Allegato 5 - Planimetria Catastale e Elaborato planimetrico Immobile
- Allegato 6 - Ortofoto
- Allegato 7 - Aerofotogrammetria
- Allegato 8 - Rilievo fotografico
- Allegato 9 - Rilievo Immobile
- Allegato 10 - Certificato di destinazione Urbanistica
- Allegato 11 - Licenza Edilizia
- Allegato 12 - APE
- Allegato 13 - Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate
- Allegato 14 - Osservatorio dei Mercati Immobiliari - OMI
- Allegato 15 - Indagini Agenzie Immobiliari
- Allegato 16 - Variazione Catastale
- Allegato 17 - Visura successiva alla variazione catastale
- Allegato 18 - Normativa Opera Abusiva
- Allegato 19 - Tabella diritti di segreteria Comune di Vibo Valentia
- Allegato 20 - Notifiche consegna bozze



**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n.30/20 del R.G.E.S. tra Red Sea SPV s.r.l. e per essa la Prelios  
Credit Servicing S.p.A. e [REDACTED]

C.T.U. architetto Immacolata LORE' nominata il 10/12/20

**VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO**

PREMESSO:

- Che con regolare avviso il custode Giudiziario avv. Annalisa RUSSO ha comunicato alle parti in causa e al sottoscritto CTU che il giorno 11.01.21 alle ore 11.00 avrebbe proceduto, unitamente al CTU, alle operazioni peritali con sopralluogo da effettuarsi sull'immobile sito nel Comune di VIBO VALENTIA:

**Comune di VIBO VALENTIA, FRAZIONE MARINA**  
**Via S. Venere n.2**

- Foglio n.35, part. 268 sub 14 – (Cat. A/3, Classe 3, consistenza 6.0 vani; rendita € 356,36; Piano 4°, Interno 14).

CIO' PREMESSO SI DA ATTO CHE SONO PRESENTI:

- Architetto Immacolata LORE', CTU Tribunale di Vibo Valentia;
- Dott.ssa Annalisa RUSSO, Custode Giudiziario;

La sottoscritta CTU, alle ore 11.00 con la scorta del Fascicolo di causa, da inizio alle operazioni peritali eseguendo misurazioni e rilievi fotografici

DICHIARAZIONI delle PARTI

//

Il CTU si riserva, se dovesse risultare necessario effettuare ulteriori sopralluoghi dandone avviso alle parti per come previsto dalla legge.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11.20 del 11/01/2021  
che il presente verbale redatto alle ore 11.25.

Vibo Valentia li 11/01/2021

FIRME

*Immacolata Lore*  
  
*Immacolata Lore*

Procedura esecutiva n.30/20 del R.G.ES. tra Red Sea SPV s.r.l. e per essa la Prelios Credit Servicing S.p.A., e

SCHEDA DI RILEVAZIONE IMMOBILE

- Foglio n.35, part. 268 sub 14 – (Cat. A/3, Classe 3, consistenza: 6.0 vani; *rendita € 356,36; Piano 4, interno 14*).

TIPOLOGIA IMMOBILIARE (abitativo/ comm.le/ altro): *abitativo (appartamento)*

DATI GENERALI DELLA RILEVAZIONE

Rilevatore: ARCHITETTO IMMACOLATA LORE' - CTU

Data: *14/01/2024*

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI DELL'IMMOBILE

Città/Località: VIBO VALENTIA, FRAZIONE MARINA

Localizzazione: Via S. Venere n.2

- urbana (centro, centro storico, semicentro): .....
- suburbana (semiperiferia, periferia): .....
- extraurbana (zona satellite, borgo, case sparse, frazione): *Frazione Marina*
- urbanizzazioni primarie: rete elettrica, del gas, fognante, idrica, ecc.: (presenti, assenti)
- urbanizzazione secondarie: .....
- scuole elementari: (presenti, assenti)
- scuole superiori: (presenti, assenti)
- mercati: (presenti, assenti)
- uffici pubblici (pptt, banche, uffici comunali): (presenti, assenti)
- verde pubblico: (presente, assente)
- parcheggi pubblici: (presenti, assenti)
- servizi ospedalieri: (presenti, assenti)
- attrezzature sportive: (presenti, assenti)
- trasporti pubblici – linee principali e alta frequenza: (presenti, assenti); – linee secondarie: (presenti, assenti)

Tipologia immobiliare:

- edificio multipiano
- case a schiera
- palazzo nobiliare
- villa
- altro (.....)

Destinazione prevalente piano terra (comm.le, abitativa, lab., rimessa, altro: .....

Destinazione prevalente piani superiori (uffici, abitazioni, laboratori, altro: .....

Ceto sociale: (elevato, medio, popolare).

Altri gruppi presenti (immigranti, studenti, ecc.): .....  
**Parametri del segmento di mercato (indici mercantili):**  
- circa 200 Euro/mq per le unità abitative in condizioni ottime/primo ingresso in stabili appena realizzati - saggio di rivalutazione immobiliare (annuale): 0% - rapporto mercantile dei balconi: 50% - rapporto mercantile del livello di piano: 1,00 - altro rapporto (indicare): /

### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO:

Via/piazza: **Via S. Venere n.2**

- **Destinazione prevalente:** (residenziale, commerciale, terziaria)
- Epoca di costruzione: 1968/1970
- Epoca sopraelevazioni e ampliamenti: /
- Epoca ristrutturazioni: 2009 (pavimenti)
- Numero dei corpi di fabbrica: 1
- Numero piani (oltre l'interrato e il piano terra): 4
- Numero unità immobiliari del fabbricato: 16
- Cortili e spazi condominiali (presenti, assenti):
- Portierato: (presente, assente)

#### Tipologia strutturale:

- struttura in c.a.
- struttura in muratura
- altro (.....)

#### Impianti tecnologici condominiali:

- numero ascensori per scala: 1
- autoclave (presente, assente):
- riscaldamento centralizzato (presente, assente):
- fonti di energia alternative: NO
- androne (prestigioso, normale):
- stato di manutenzione: (ottimo, buono, sufficiente, mediocre, scarso)

### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E TIPOLOGIE DEL FABBRICATO

Piano: **quarto (Piano 4°)**

Numero di interno: **14**

Subalterno catastale: **14**

Destinazione d'uso: abitativa

**Superficie principale** (compresi muri perimetrali e 1/2 muri di confine proprietà aliene)

(mq): circa 144 mq

Superfici balconi (mq): 27 mq

Superficie terrazze (mq): /

Superfici esterne (mq): /

Superfici cantine (mq): /

Superfici soffitte (mq): /

Superfici box auto coperto (mq): /

Posto auto: (presente, assente)

**Superficie catastale** (calcolata secondo D.P.R. n. 138 del 23/03/98) (mq): totale 145 mq,  
 totale escluse aree scoperte 137 mq  
**Livello piano** (primo, secondo, ecc.): quarto (Piano 4°)  
**Altezza interna prevalente** (m): 2.70  
**Numero servizi igienici**: 1/2  
**Numero affacci**: 1  
**Esposizione prevalente** (N-S-E-O): N-E  
**Prospicienza**: altre abitazioni  
**Panoramicità**:  
**Luminosità** (buona, media, scarsa):  
**Forme di inquinamento** (indicare):  
**Impianti tecnologici**:  
 - idrico SI  
 - elettrico SI  
 - telefonico NO  
 - condizionamento NO  
 - riscaldamento autonomo NO  
 - anti intrusione, allarme NO  
 - citofonico/video citofonico  
 - altro  
**Epoca ristrutturazioni**:  
**Numero vani principali**: 5  
**Cucina abitabile** (presente, assente):  
**Ripostiglio** (presente, assente):  
**Distribuzione spazi interni** (buona, normale, scadente):  
**Qualità rifiniture** (ottimo, normale, scadente):  
**Stato di manutenzione** (ottimo, buono, sufficiente, mediocre, scarso):

### CARATTERISTICHE ECONOMICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Situazione locativa Unità immobiliare (libera/ occupata/ affittata):

Se unità immobiliare affittata:

Destinazione d'uso (abitazione, ufficio, foresteria, ecc.):  
 Tipo di contratto (equo canone, fitto convenzionato, altro):  
 Canone di affitto (euro/mese, bimestre, trimestre, ecc.):  
 Altre condizioni:

Regolamento di condominio (esistente - non esistente):  
 Quota millesimale di proprietà:  
 Servitù reali dell'edificio:  
 Servitù reali dell'unità:  
 Altre servitù:  
 Possessore - Motivo del possesso (affitto, usufrutto, abitazione, ecc.):  
 In regola con pagamento quota condominiale: (si - no) Importo

### CARATTERISTICHE tecniche e di rifinitura DEL FABBRICATO

- Infissi esterni (legno, alluminio, legno alluminio, altro) legno e alluminio (2 tipologie)
- Oscuramento (tapparelle, persiane, altro)
- Vetri (semplici, vetrocamera, altro) nuovi (con vetrocamera), esistenti (semplice)

- Infissi Interni (legno massello, tamburato, altro) ..... legno tamburato
- Pavimenti (ceramica, marmo, moquette, parquet, altro) .....
- Rivestimenti bagni (ceramica, marmo, altro) .....
- Rivestimento cucina (ceramica, marmo, altro) .....
- Impianto elettrico (sottotraccia, altro) .....
- Salvavita (presente, assente) .....
- Impianto di riscaldamento (presente, assente) ..... tipo
- Caldaia impianto di riscaldamento (fonte energetica: gas, fonti rinnovabili, altro) ✓
- Potenza in KW ..... Anno di installazione ..... Marca ✓
- Impianto di condizionamento (presente, assente) ..... tipo
- Potenza in KW ..... Anno di installazione ..... Marca

ALLEGATI: Pianta immobile (scala 1:100 ~ 1:500) – Fotografie del fabbricato (prospetti, ingresso e spazi condominiali) – Fotografie dell'immobile

Vibo Valentia li... 11/01/2021 .....

Il CTU

Immacolata fore

Il Proprietario dell'immobile,



il Custode Giudiziario

Giuseppe Jura

**Certificato notarile  
ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.**

Procedura esecutiva in virtù del pignoramento trascritto il **22 settembre 2020** ai numeri **3247/4027** a favore **RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266** e contro il signor [REDACTED]

Dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **VIBO VALENTIA (VV)** e **CATANZARO (CZ)** – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Vibo Valentia

**SI CERTIFICA**

l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di **VIBO VALENTIA (VV)**  
appartamento per civile abitazione posto al piano quarto del fabbricato, convenzionalmente identificato come "Palazzina A/2", sito in Frazione Marina, Via Pescara (già Via S. Venere), distinto con il numero interno 14 e censito al Catasto come segue:  
**NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14** nat. A/3 cl. 3 vani 6.0 piano 4 interno 14 Via Santa Venere n. 2

alla data di statuenza del **30 novembre 2020** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario

❖ [REDACTED]

per il diritto di intera piena proprietà.

**STORIA CATASTALE**

L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato edificato su maggior area attualmente rappresentata sull'estratto di mappa (non aggiornato) con i mappali individuati al NCT fg. 2 part. 258 agrumeto cl. 2 mq. 1620 e part. 257 seminativo arborato cl. 2 mq. 3560 (non ancora attribuite alla Partita 1 quali enti urbani e catastalmente intestate a terze persone).

**PROVENIENZE STORICHE**

L'immobile di cui trattasi pervenne al signor [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia in data 31 marzo 2008 numero 115683/24425 di repertorio, trascritto a Vibo Valentia il 2 aprile 2008 ai numeri 1429/1789, con il quale acquistava dal signor [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **VIBO VALENTIA (VV)** censito al **NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14** nat. A/3 vani 6.0 piano 4 Frazione Marina Via Pescara.

Al signor [REDACTED]

l'immobile di cui sopra pervenne in forza di titoli ultraventennali (antecedenti al 1° gennaio 1978).

### GRAVAMI NEL VENTENNIO

#### **1) Iscrizione nn. 242/1790 del 2 aprile 2008 – Ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia in data 31 marzo 2008, numero 115684/24426 di repertorio  
Per complessivi euro 220.000,00 di cui euro 110.000,00 per capitale, durata 30 anni

**A favore:**

- \* **BANCA POPOLARE DI LODI SPA con sede in Lodi (LO), codice fiscale 05754690963** Domicilio ipotecario eletto LODI, VIA POLENGHI LOMBARDO N. 13

**Contro:**

\*

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:  
in comune di **VIBO VALENTIA (VV)**

**NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3** vani 6.0 piano 4 Frazione Marina Via Pescara

**A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.**

#### **2) Trascrizione nn. 1433/1739 del 24 marzo 2017 – Verbale di pignoramento immobili**

Atto giudiziario del tribunale di Vibo Valentia in data 20 febbraio 2017, numero 261/2017 di repertorio

**A favore:**

- \* **BANCO BPM SPA con sede in Milano (MI), codice fiscale 09722490969**

**Contro:**

\*

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:  
in comune di **VIBO VALENTIA (VV)**

**NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3** vani 6.0 piano 4 interno 14

**A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.**

#### **3) Trascrizione nn. 3247/4027 del 22 settembre 2020 – Verbale di pignoramento immobili**

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Vibo Valentia in data 5 agosto 2020, numero 671 di repertorio

**A favore:**

- \* **RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266**

**Contro:**

- \* **FRASILE Andrea Felice Francesco nato a Tropea (VV) il 9 febbraio 1979, codice fiscale BSLNRF79B09L452V**

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:  
in comune di **VIBO VALENTIA (VV)**

**NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3** vani 6.0 piano 4 interno 14 Frazione Marina Via Pescara

**A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.**

### ULTERIORI PRECISAZIONI

STUDIO NOTARILE

**Notaio Frediani Viviana**

Codice Fiscale FRD VVN 85E41 F839K - Partita I.V.A. 07953551210  
via Alfieri n. 3 - Tel. 0173 440520  
12051 Alba (Cn)

Si precisa che la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia è nata in data 10 aprile 2002, prima di tale data si trascriveva presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro.

~~A carico del soggetto BILOTTA Vincenzo risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.~~

Li, 3 dicembre 2020

## ALLEGATO 2 bis



Dr. Domenico SCORDAMAGLIA  
Notaio

REPERTORIO N. 115.683

RACCOLTA N. 24.425

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 31 (trentuno) marzo 2008 (duemilaotto)

In Vibo Valentia, nel mio studio, Corso Vittorio Emanuele III

Innanzi a me dr. Domenico SCORDAMAGLIA, Notaio in Vibo

Valentia, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti

di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia

intervengono

-

[REDACTED], il quale

dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di

comunione legale;

[REDACTED]  
quale dichiara di essere di stato libero.

Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi richiedono di ricevere il presente atto col quale:

1. CONSENSO ED IMMOBILE - [REDACTED]

- la piena proprietà dell'appartamento, per civile

abitazione, posto al piano quarto del fabbricato,

convenzionalmente identificato come "Palazzina A/2", sito in

Comune di Vibo Valentia, Frazione Marina, Via Pescara (già Via S. Venere), distinto con il numero interno 14 (quattordici), della consistenza catastale di vani 6 (sei), confinante con lo spazio di isolamento che lo distacca dalla proprietà dell' [REDACTED] il prospetto su spazio di isolamento che lo distacca dalla proprietà dell' [REDACTED] il vano scala, gli appartamenti individuati con i numeri interni 11 (undici), 13 (tredici), 15 (quindici) e 16 (sedici).

Detta unità immobiliare, graficamente rappresentata nella planimetria che allego all'atto con lettera "A", risulta censita al Catasto dei Fabbricati nel foglio di mappa n. 35, dalla particella 268 subalterno 14, zona censuaria 2, P4, categoria A/3, classe 3, vani 6 e Rendita Catastale di Euro 356,36.

2.PREZZO - Il prezzo è stato convenuto a corpo in Euro 95.000 (novantacinquemila).

Esso è così regolato:

. quanto ad Euro 5.000 (cinquemila) è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia corrispondente quietanza;

. quanto ad Euro 90.000 (novantamila) verrà pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, senza maggiorazione di interessi, entro e non oltre la data odierna, mediante utilizzo di parte del netto ricavo del mutuo fondiario che in

data odierna, con atto immediatamente successivo alla presente compravendita, la parte acquirente andrà a contrarre con la "Banca Popolare di Lodi S.p.A."; alla conclusione di detto contratto di mutuo la parte acquirente rilascerà alla suddetta Banca relativa disposizione irrevocabile di pagamento, in favore della parte venditrice, anche a mezzo di bonifico bancario da emettersi in favore della stessa, della somma corrispondente al saldo del prezzo della vendita.

Le parti espressamente convengono e danno atto che la relativa documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

\* \*

Ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito, con modificazioni, nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti tutte, previa ammonizione da me notaio fatta ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 circa la responsabilità penale prevista per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- che il pagamento della somma di Euro 5.000 (cinquemila) già corrisposta dalla parte acquirente alla parte venditrice, è avvenuto a mezzo di assegno bancario, di pari importo, munito della clausola di non trasferibilità, n. [REDACTED]

tratto a valere su conto corrente in essere presso la filiale di Vibo Valentia Marina della Banca Popolare di Crotone;

- che il pagamento della somma di Euro 90.000 (novantamila), a saldo del prezzo della vendita, avverrà in epoca successiva a quella di sottoscrizione del presente atto;

- che per la presente operazione di compravendita non si sono avvalsi dell'opera di mediatori.

\* \* \*

Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge finanziaria per il 2006), le parti, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. 131/1986, richiedono che la base imponibile al fine dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituito dal valore dell'immobile edotto in contratto determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato D.P.R. 131/1986, in Euro 41.159,58 (quarantunomilacentocinquantanove virgola cinquantotto), indipendentemente dal corrispettivo sopra indicato.

#### REGIME TRIBUTARIO

La parte acquirente richiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla nota II bis contenuta nell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nonché l'applicazione delle conseguenti agevolazioni previste in materia di imposte

ipotecarie e catastali ed, all'uopo dichiara:

- di essere residente nel Comune di Vibo Valentia ove è sito

l'immobile acquistato;

- di non essere titolare esclusiva, dei diritti di proprietà,

usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel

territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il

territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto,

uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione

acquistata dalla parte acquirente le agevolazioni di cui

all'articolo 3, comma 131, della Legge 28 dicembre 1995 n.

549, ovvero con le agevolazioni previste dalle normative

espresse richiamate al punto c) del medesimo articolo;

- che quanto acquistato non è da considerarsi di lusso,

secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori

Pubblici del giorno 2 agosto 1969.

3.POSSESSO - La Parte acquirente viene immessa, senza

sollevare eccezioni, nel legittimo possesso dell'immobile

acquistato, che le viene consegnato nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova con accessori, pertinenze,

accessioni, dipendenze, servitù attive, passive, apparenti e

non apparenti inerenti, dipendenti dallo stato dei luoghi,

dai rapporti di condominio e dai titoli.

\* \* \*

La parte acquirente prende atto che i rapporti condominiali

relativi al fabbricato comprendente l'immobile compravenduto, sono regolati da apposito regolamento depositato agli atti del Notaio Nunzio Naso con verbale del 23 luglio 1970, registrato a Mileto in data 24 luglio 1970 al n. 329, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27 luglio 1970 al n. 10.587, nel quale si trovano le norme concernenti l'individuazione, l'uso e la manutenzione delle parti comuni, nonché la ripartizione delle relative spese; la parte acquirente dichiara di aver preso visione di detto regolamento, e di accettarlo obbligandosi anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservarlo ed a farlo osservare.

4.GARANZIE - La Parte venditrice è tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto:

- che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale che formale;
- che sull'immobile venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti.

\* \* \*

A norma dell'articolo 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del giorno 22 gennaio 2008, la parte venditrice dichiara di prestare, siccome presta, espressa garanzia in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio di quanto dedotto in contratto alla relativa

normativa in materia di sicurezza.

Le parti tutte, di comune accordo, convengono di non allegare al presente atto le dichiarazioni di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6, del menzionato Decreto Ministeriale.

La parte venditrice si obbliga a consegnare alla parte acquirente, nel più breve tempo possibile, la documentazione amministrativa e tecnica, nonché i relativi libretti di uso e manutenzione, relativi agli impianti posti a servizio di quanto dedotto in contratto.

5.RIFERIMENTI URBANISTICI - La parte alienante, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica, previa ammonizione da me notaio fatta ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 circa la responsabilità penale prevista per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiara:

- che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito in base a regolare licenza edilizia rilasciate dell'Autorità competente in data 25 maggio 1968 n. 18/968/A-2;

- che in merito non sono stati mai adottati, nè risultano pendenti, provvedimenti sanzionatori;

- che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato dichiarato abitabile dal Comune di Vibo Valentia con autorizzazione rilasciata in data 23 luglio 1969.

6.STORIA IMMOBILIARE - L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Nunzio Naso in data 6 dicembre 1973, registrato a Vibo Valentia in data 7 dicembre 1973 al n. 2.346, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 11 dicembre 1973 ai n.ri 22.506/20.648.

Di questo atto, scritto da me Notaio su pagine sette e quanto della ottava sin qui di due fogli, ho dato lettura, unitamente all'allegato, alle Parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore 17 (diciassette) e minuti 30 (trenta).

Firmato:

Domenico Scordamaglia Notaio

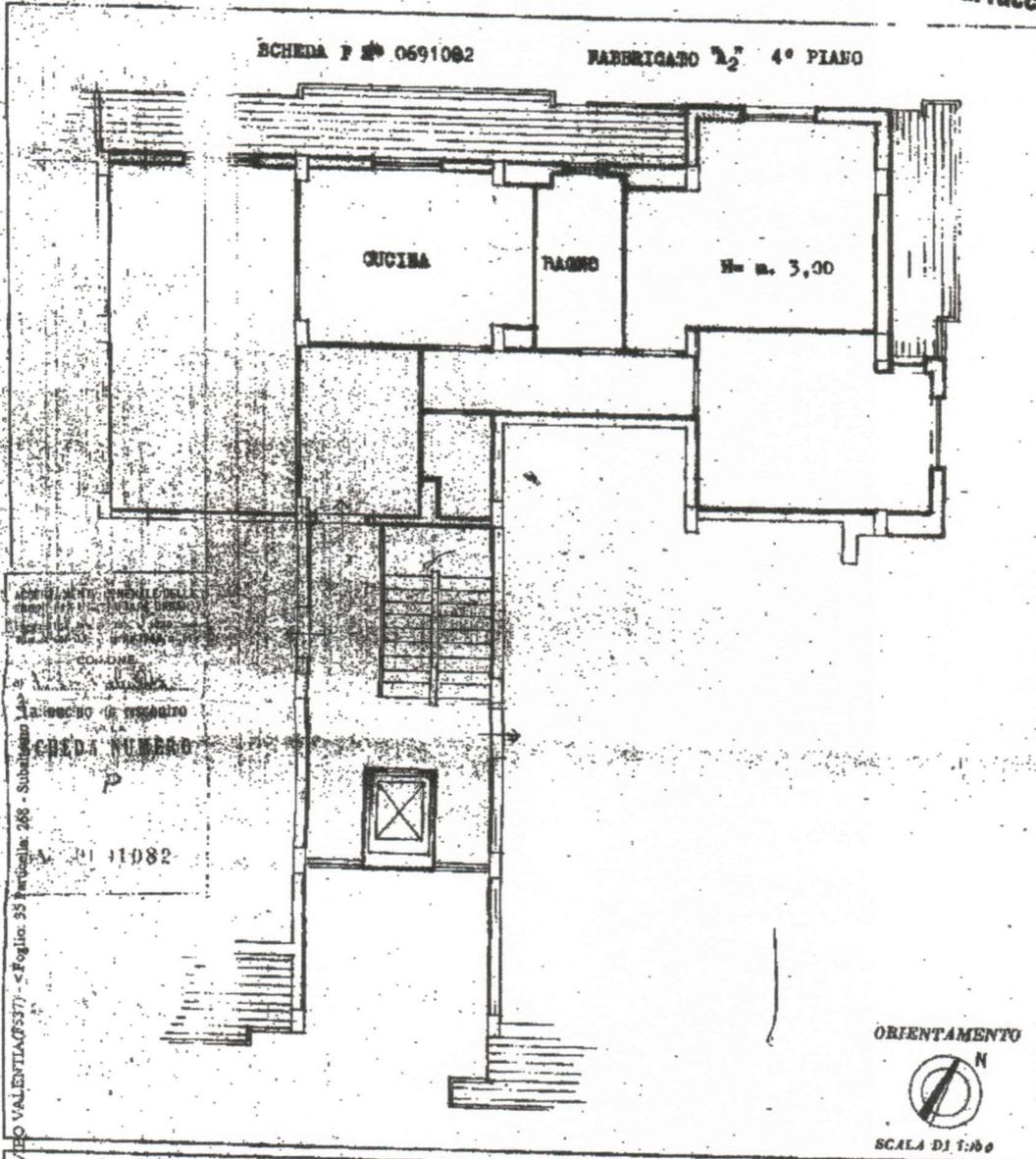


MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Libro  
20

Planimetria dell'immobile e situato nel Comune di Vibo Valentia  
 Ditta [redacted]  
 Allegato [redacted] presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro

**Allegato A**  
**al N. 24425**  
**di raccolta**



Comune di VIBO VALENTIA (CZ) - Subalgebra n. 268 - Subalgebra n. 11082

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di VIBO VALENTIA (CZ) - Subalgebra n. 268 - Subalgebra n. 11082

CATASTO  
 PROT. A  
 [Signature]

Comune di VIBO VALENTIA (CZ) - Subalgebra n. 268 - Subalgebra n. 11082

Comune di VIBO VALENTIA (CZ) - Subalgebra n. 268 - Subalgebra n. 11082

Compilata dal Geom. VITA AGENIA  
 (Tecnico incaricato dal Comune)

Inscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Catanzaro

DATA Vibo Valentia 7.1969

Firma: [Signature]



Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/12/2020 - Ora: 17.50.28 Segue

## Visura storica per immobile

Visura n.: T19217 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/12/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VIBO VALENTIA ( Codice: F537) Provincia di VIBO VALENTIA Foglio: 35 Particella: 268 Sub.: 14
Catasto Fabbricati	

### INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1
---	--	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	35	268	14	2		A/3	3	6 vani	Totale: 145 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 137 m <sup>2</sup>	Euro 356,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANTA VENERE n. 2 piano: 4 interno: 14;										
Notifica		-		Partita		4937		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F537 - Sezione - Foglio 2 - Particella 258

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	35	268	14	2		A/3	3	6 vani		Euro 356,36 L. 690.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA SANTA VENERE n. 2 piano: 4 interno: 14;										
Notifica		-		Partita		4937		Mod.58		-		

**Testo**





Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/12/2020

Data: 26/12/2020 - Ora: 17.50.28 Segue  
Visura n.: T19217 Pag: 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	268	14	2	A/3	3	6 vani			L. 810,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo										, VIA SANTA VENERE n. 2 piano: 4 interno: 14;			
Notifica										Partita	4937	Mod.58	-

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	268	14	2	A/3	3	6 vani			L. 1.590	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo										, VIA SANTA VENERE n. 2 piano: 4 interno: 14;			
Notifica										Partita	4937	Mod.58	-

#### Situazione degli intestati dal 31/03/2008

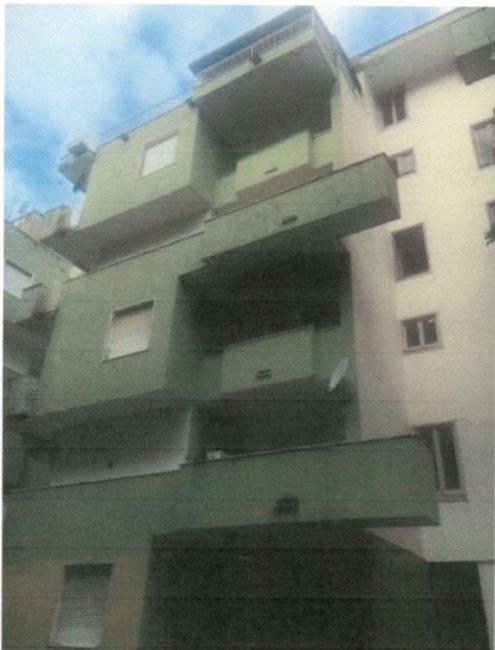
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED] 2V*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/04/2008 Repertorio n.: 115683 Rogante: SCORDAMAGLIA DOMENICO Sede: VIBO VALENTIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1429.1/2008)			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 31/03/2008
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35



*Esterno fabbricato, Palazzina A/2, Vibo Marina (VV), via Pescara n.18.*



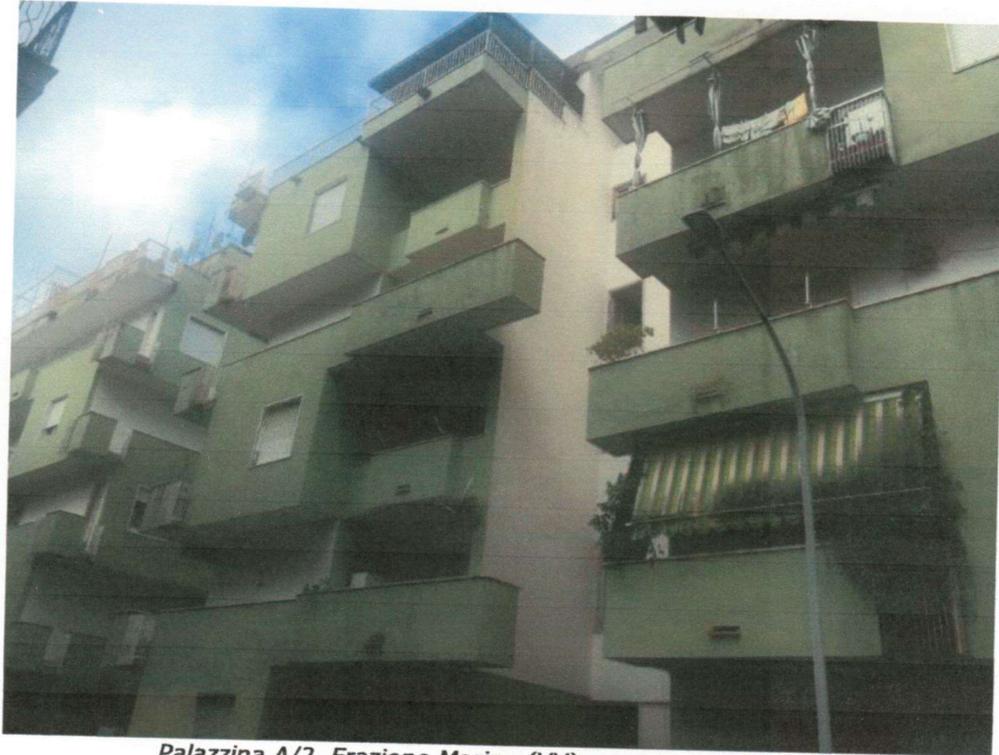
*Vano ascensore e scala comune Palazzina A/2.*



*Ingresso immobile eseguito - Porta blindata (interno-esterno).*

## ALLEGATO 8

**Rilievo Fotografico** Foglio 35, Particella 268, sub. 25 (già sub. 14)  
Vibo Valentia, Frazione Marina, Via Pescara n.18 (già Santa Venere n.2)



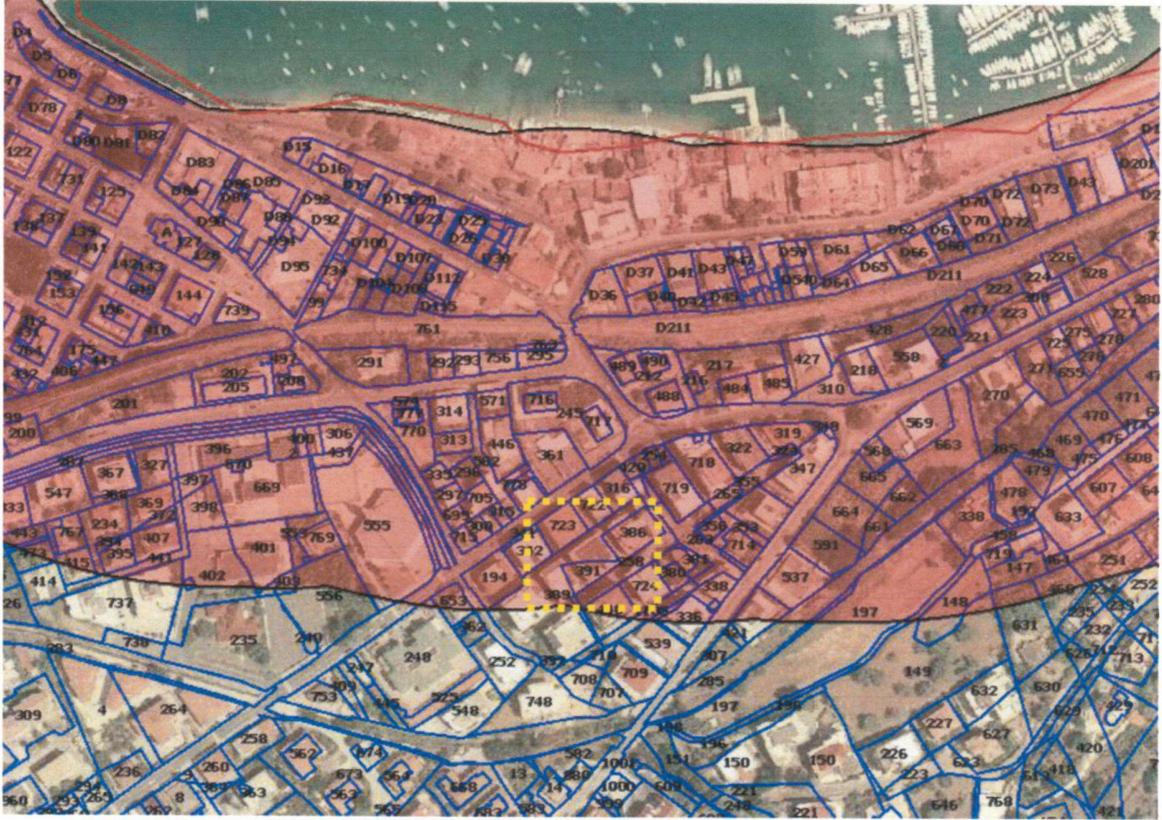
*Palazzina A/2, Frazione Marina (VV), accesso su Via Pescara.*



*Ingresso Palazzina A/2, via Pescara n.18.*



**N.C.E.U. Comune di Vibo Valentia, Foglio 35, part.lla 268, sub. 25 (già sub. 14)  
(mappa catastale - NON AGGIORNATA).**



N.C.E.U. Comune di Vibo Valentia, Foglio 35, part.IIa 268, sub. 25 (già sub. 14) (Beni ex-lege).



N.C.E.U. Comune di Vibo Valentia, Foglio 35, part.IIa 268, sub. 25 (già sub. 14) (in tratteggio rosso).

# ALLEGATO 7



N.C.E.U. Comune di Vibo Valentia, Foglio 35, part.IIa 268, sub. 25 (già sub. 14) (in tratteggio rosso).



N.C.E.U. Comune di Vibo Valentia, Foglio 35, part.IIa 268, sub. 25 (già sub. 14) (in tratteggio rosso).

## ALLEGATO 6

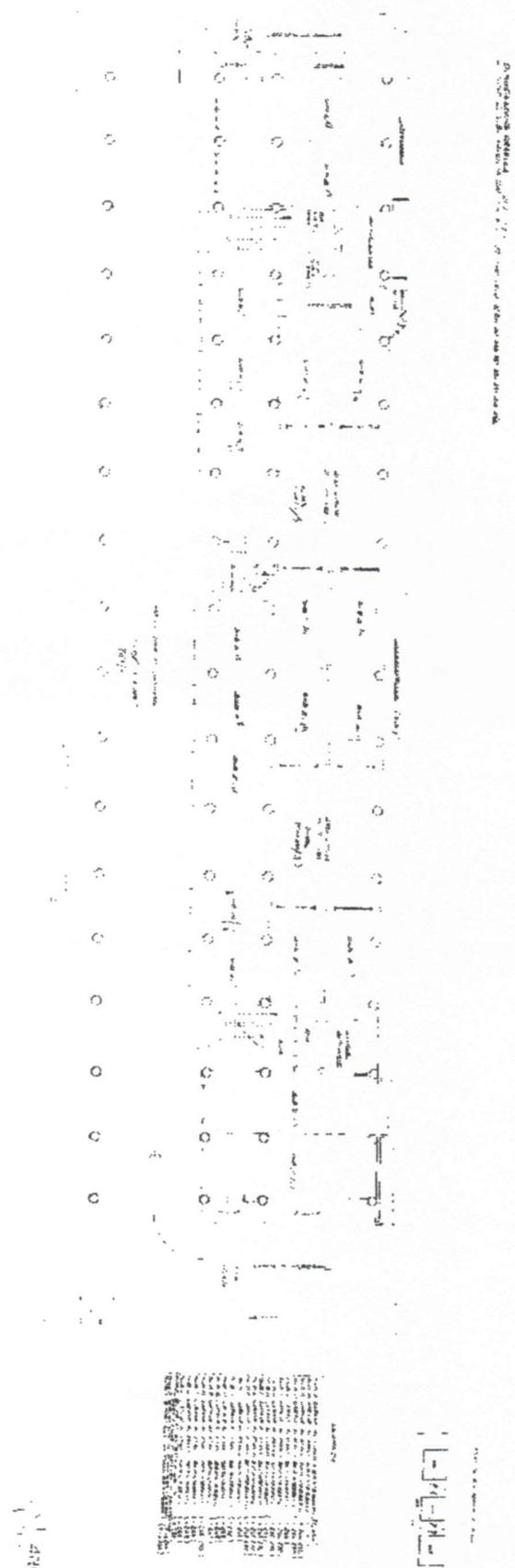
### ORTOFOTO



*Individuazione unità immobiliare (in tratteggio rosso) - Foglio 35, part.IIa 268, sub. 25 (già sub. 14).  
Comune di Vibo Valentia, Frazione Marina, via Pescara n.18 (già S. Venere n. 2).*



*Individuazione unità immobiliare (in tratteggio rosso) - Foglio 35, part.IIa 268, sub. 25 (già sub. 14).  
Comune di Vibo Valentia, Frazione Marina, via Pescara n.18 (già S. Venere n. 2).*



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:28/10/1992 - Data: 27/12/2020 - n. T18374 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (842X1188) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2020 - Comune di VIBO VALENTIA (F537) - < Foglio: 35 - Particella: 268 - Elaborato planimetrico >

Data presentazione: 19/07/1969 - Data: 07/01/2021 - n. VV0000191 - Richiedente TRIBUNALE VV - Ultima Planimetria in atti

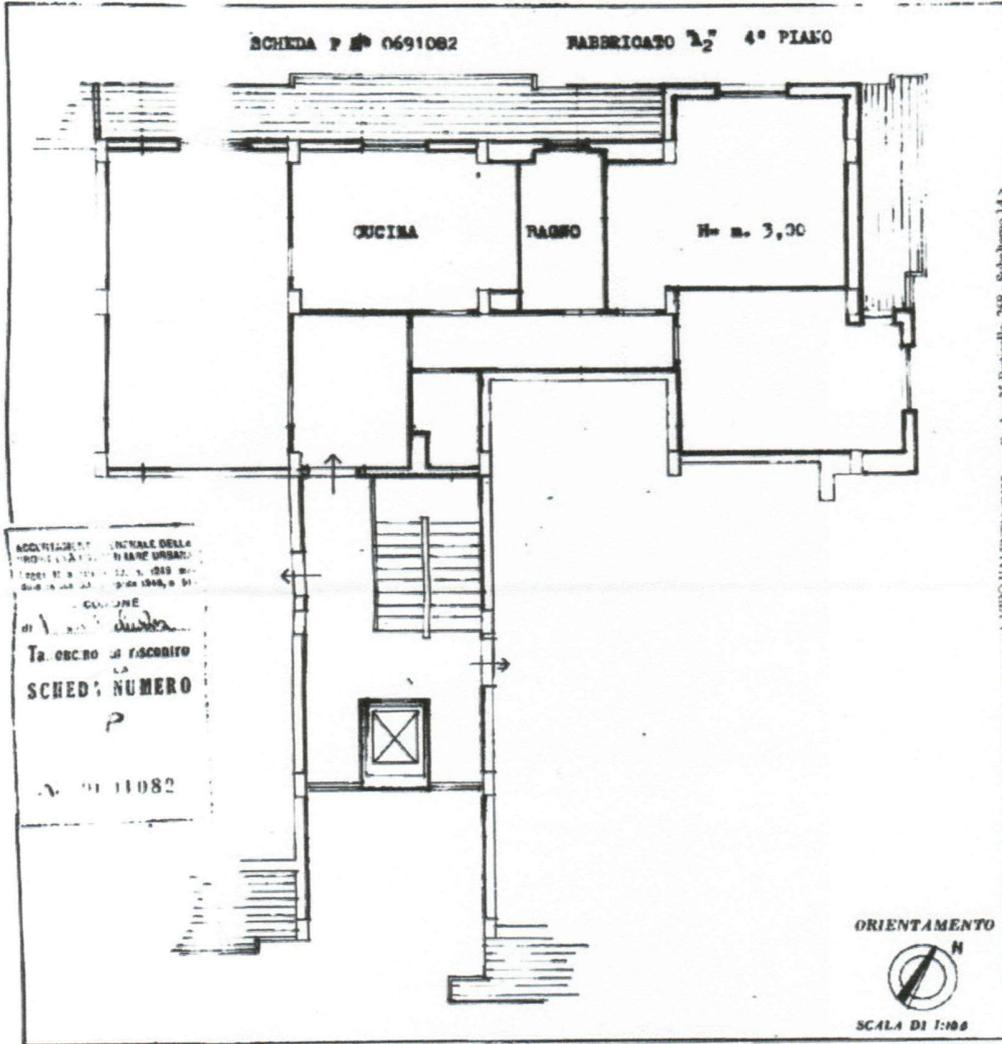
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

L. 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vibo Valentia - Via S. Venero

Data:

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro



ACQUINTEGGIO GENERALE DELLA  
PROVINCIA DI CATANZARO  
CATASTO EDILIZIO URBANO  
L. 13/11/1927 - D. L. 1/11/1929  
D. L. 1/11/1929 - D. L. 1/11/1929  
D. L. 1/11/1929 - D. L. 1/11/1929

COGNOME  
di *Artonio*

Ta. onorario di riscatto  
LA  
SCHEDE: NUMERO  
P

N. 0691082

Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/01/2021 - Comune di VIBO VALENTIA (SS) - Foglio 33 Particella 288 - Subalterno 14 -  
VIA SANTA VENERO n. 2 piano 4 interno 14.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROF.	

Compilato dal **Geom. VITA ARTONIO**  
(Tavola n. ...)

Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Catanzaro

DATA - Vibo Valentia - 7.1969

Firma: *Artonio Vita*



Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/12/2020

Data: 26/12/2020 - Ora: 17.50.04 Fine  
Visura n.: T19201 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VIBO VALENTIA ( Codice: F537)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VIBO VALENTIA	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 35 Particella: 268 Sub.: 14	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		35	268	14	2		A/3	3	6 vani	Totale: 145 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 137 m <sup>2</sup>	Euro 356,36 L. 690.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SANTA VENERE n. 2 piano: 4 interno: 14;												

<b>INTESTATO</b>		<b>DATI ANAGRAFICI</b>		<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>	
N.	1	[REDACTED]		CODICE FISCALE [REDACTED]	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/04/2008 Repertorio n.: 115683 Rogante: SCORDAMAGLIA DOMENICO Sede: VIBO VALENTIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1429.1/2008)			

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F537 - Sezione - Foglio 2 - Particella 258

Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria  
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 26/12/2020 - Ora: 17.50.28 Fine

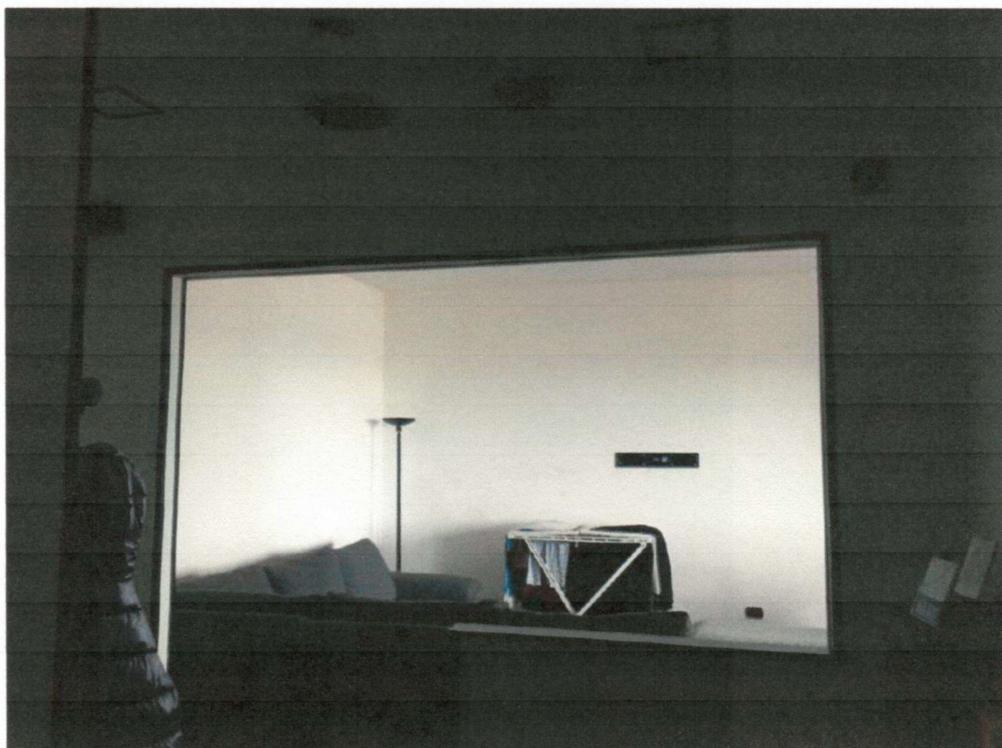
Visura n.: T19217 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/12/2020

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

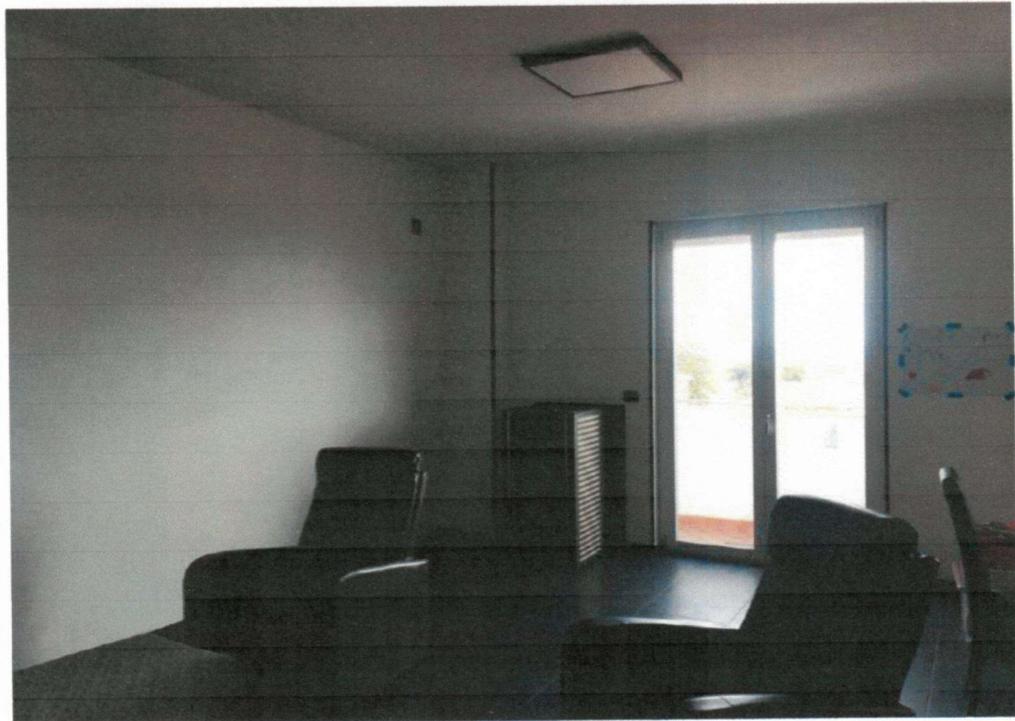
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



*Ingresso con apertura su soggiorno.*



*Ripostiglio (in alto a sinistra). Disimpegno, vista verso soggiorno (in alto a destra).*



*Soggiorno.*



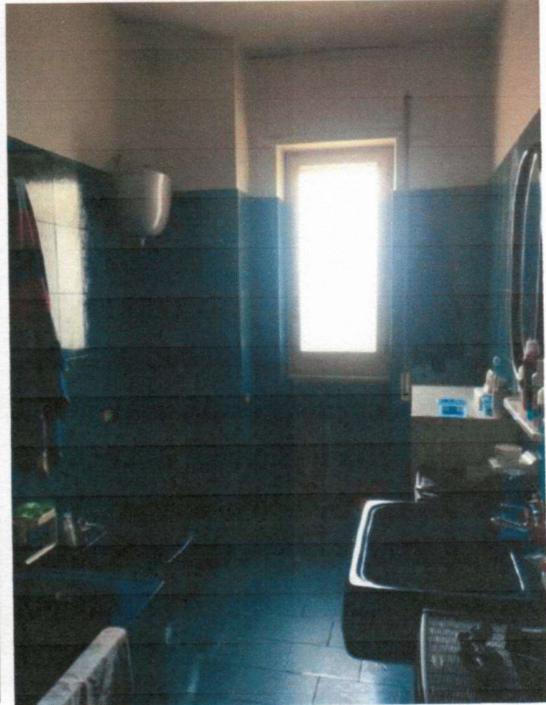
*Area cucina-pranzo.*



*Camera da letto padronale.*



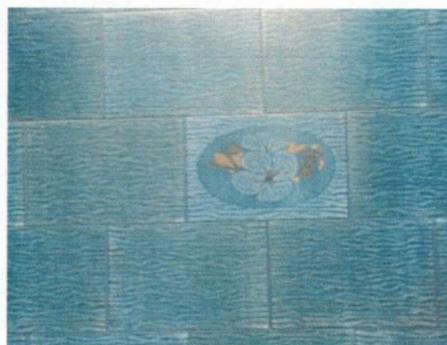
*Camera da letto.*



*Disimpegno verso zona notte (in alto a sinistra). Bagno (in alto a destra).*



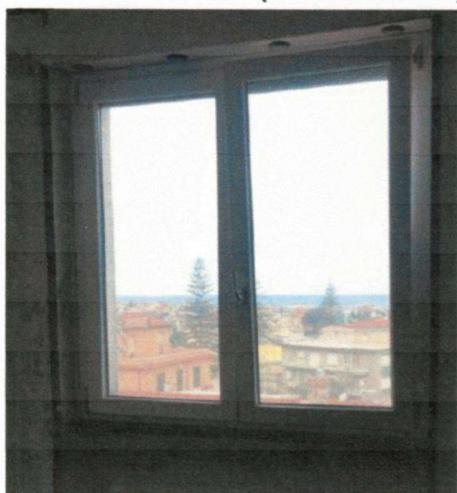
*Bagno.*



*Pavimenti ambienti (in alto a sinistra). Rivestimenti bagno (in alto a destra).*



*Infissi interni (in alto a sinistra). Infissi esterni (in alto a destra).*



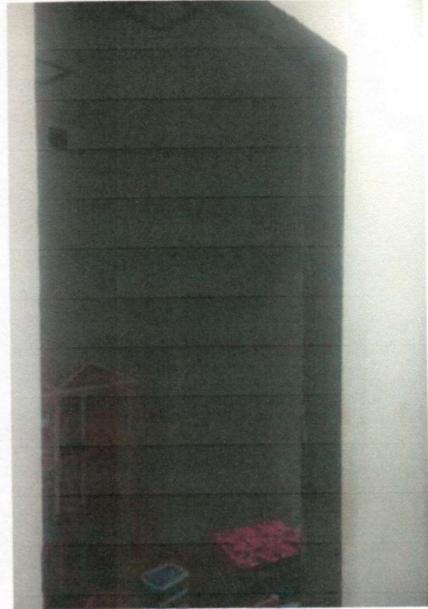
*Infissi esterni (in alto a sinistra). Pavimentazione esterna (in alto a destra).*



*Accesso balcone 2 - Camera da letto (in alto a sinistra). Accesso balcone 1 - Soggiorno (in alto a destra).*



*Balcone 1.*



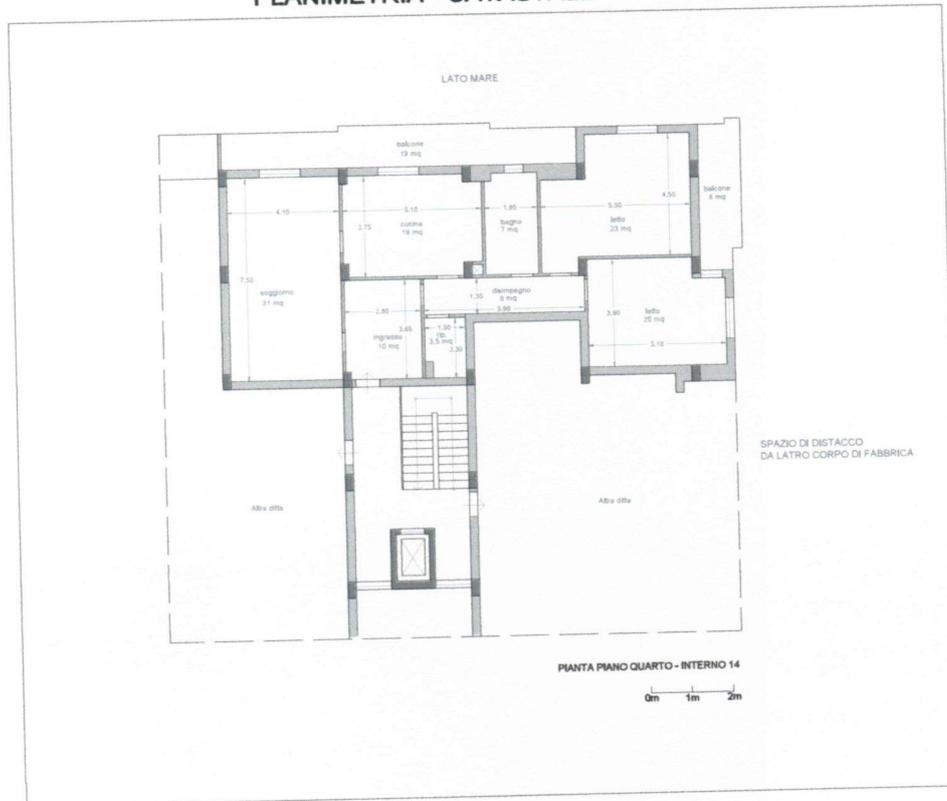
*Particolari stato manutenzione (umidità, lavorazioni incomplete).*



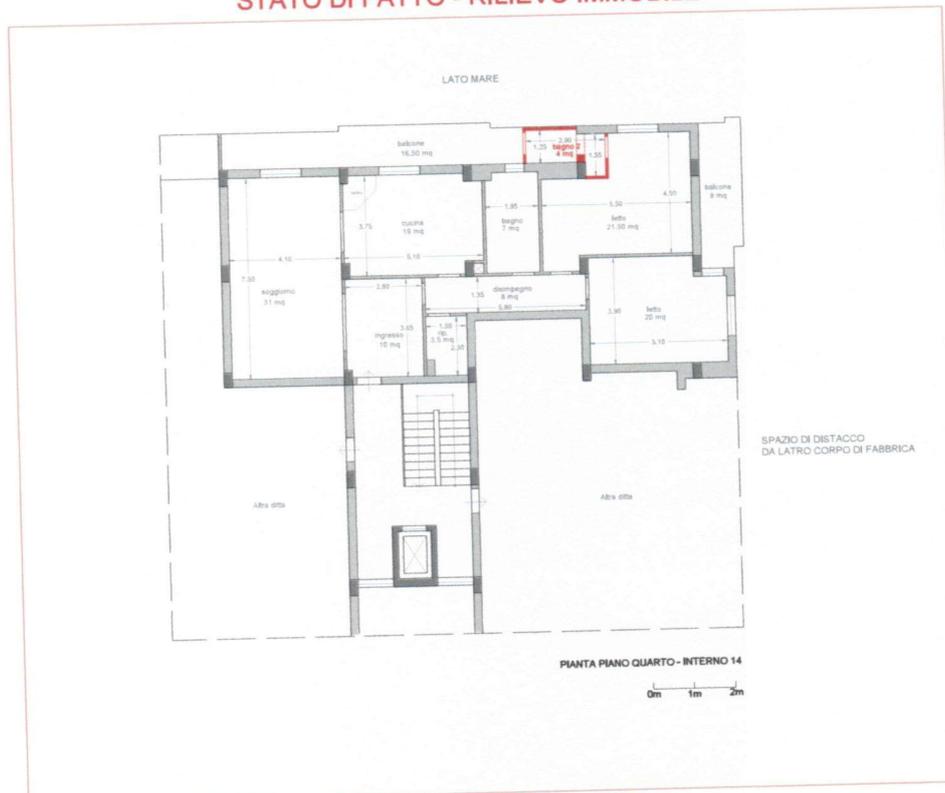
*Secondo bagno (difformità).*

# ALLEGATO 9

## PLANIMETRIA - CATASTALE



## STATO DI FATTO - RILIEVO IMMOBILE





# CITTÀ DI VIBO VALENTIA

## AREA 3 – SETTORE 4

*Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile Servizio*

Prot. 6521  
Del. 10 FEB. 2021



Arch. Immacolata LORÉ C.T.U.  
Via. della libertà n°10 Polla

Oggetto: Certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche (ex art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380).

### IL FUNZIONARIO P.O.

- Vista l'istanza del 25 gennaio 2021, prot.3451, con la quale l'arch. Immacolata LORÉ nata a Vibo Valentia il 25/11/1991 in qualità di CTU. per valutazione immobile chiede il rilascio del presente certificato;
- Vista la Legge Regionale 16 aprile 2002, n.19 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia, approvata con delibera del Commissario Straordinario 20.4.98, n.56 (presa d'atto di approvazione implicita), e successiva Variante di assestamento (denominata Variante seconda) di cui al deliberato del Comitato Direttivo 21.12.98, n.80 (deliberazione anch'essa di presa d'atto di approvazione implicita);
- Vista la legge 17.7.2013, n.37 – modifiche ed integrazioni alla legge regionale 16 aprile 2002, n.19 e s.m. e i. (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge urbanistica della Calabria);
- Visti gli articoli 58 e 60 della L.R. n. 19/2002 e l'art. 12 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- Vista la delibera di adozione del PSC n. 84 del 05/12/2014;
- Visto l'avviso pubblico inerente l'adozione del PSC pubblicato sul B.U.R.C. del 09/02/2015;
- Vista la deliberazione del C.C. n.52 del 27.06.2020 inerente la presa d'atto della tacita approvazione della predetta Variante;
- Visto l'avviso pubblico inerente il PSC pubblicato sul B.U.R.C. n.92 del 28 settembre 2020;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il D.P.R. n.380/01;

### CERTIFICA

Che l'immobile sito in agro di Vibo Valentia, distinto in catasto al foglio di mappa n.35, particella n.268 così come si individua nella cartografia in atti, ha la seguente destinazione urbanistica:

L'immobile distinto in catasto al foglio di mappa n.35, particella n.268 ricade in "ATU del territorio rurale" (4.2.0) caratterizzato dalla presenza di fattori naturalistici, le cui aree sono prevalentemente orientate a salvaguardare la conservazione; Tale immobile è individuato nella Tav. 20 - Sistema Naturale ed Ambientale - Fattibilità delle azioni di piano (pericolosità idrogeomorfologiche) - quale territorio con fattibilità di trasformazione con gravi limitazioni (Classe 4);

- Le prescrizioni urbanistiche dell'ATU del territorio prevalentemente rurale (4.2.0) "ATU rurali" caratterizzato dalla presenza di fattori naturalistici, le cui aree sono prevalentemente orientate a salvaguardare la conservazione, sono disciplinati dal comma 1 dell'art. 53 del RU del PSC di cui si allega lo stralcio per farne parte integrante e sostanziale del presente certificato;

- le limitazioni di cui alla "Classe 4" – *Fattibilità con gravi limitazioni* – sono contemplate dall'art. 26, lettera d), del citato RU del PSC, di cui si allega lo stralcio per farne parte integrante e sostanziale del presente certificato;

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni di carattere generale, vigenti in materia di edilizia ed urbanistica, comprese quelle inerenti la protezione del nastro stradale ai sensi del D.M. 1.4.68, n.1404 e successivo D.P.R n.147/93 in esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada, nonché tutte le altre prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale.

*Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.*

Vibo Valentia, li 09/02/2021

IL FUNZIONARIO P.C.  
Arch. Andrea NOCITA



4. La convenzione disciplina l'intervento nella sua unitarietà, regola la perequazione prevedendo la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti nei Piani Attualivi o nelle tavole di PSC o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
5. Il comparto edificatorio o piano di comparto può essere utilizzato per le finalità di perequazione come previsto nel comma precedente, ma può essere utilizzato anche in attuazione di altri "piani attualivi" così come previsto dall'art. 31, comma 2, della Lur 19/2002 e s.m.i.
6. In tutti i Piani Attualivi e permessi di costruire convenzionati che interessano aree in passato destinate alla produzione e che prevedono una destinazione diversa, dovranno essere esperite indagini di tipo ambientale volte a caratterizzare l'eventuale inquinamento causato da attività produttive precedenti.
7. Gli interventi edilizi diretti sono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Riguardano i casi contemplati nei commi precedenti non soggetti a piano attualivo e inoltre i casi che riguardano la realizzazione di opere pubbliche, opere in attuazione di provvedimenti convenzionati, opere per ordinaria e straordinaria manutenzione, opere da realizzare negli ATU agricoli prevalentemente rurali, opere che riguardano la ristrutturazione edilizia quando ammessa nei singoli ATU, opere contemplate nell'attività edilizia libera, opere susseguenti a calamità o a scongiurare imminente pericolo, opere di demolizione.
8. Poiché il PSC e il REU sono stati oggetto di procedura di VAS i piani attualivi in attuazione del PSC che rispettano i parametri, gli indici e le condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalle norme del REU non necessitano di ulteriore procedura di VAS (Legge 12 luglio 2011, n. 106, art.4, comma 16).
9. L'iter procedurale di formazione e approvazione dei piani attualivi è quello previsto dalle leggi, dalle disposizioni e dagli usi correnti.

#### Articolo 25 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PSC è consentito ai sensi e per gli effetti della normativa Statale e Regionale in vigore che ne permettono il recupero al momento della formulata richiesta. Art 40 Lur 19/2002, come modificata dalla legge regionale 10 agosto 2012, n. 35, art.29.

#### Articolo 26 - Componente geologica, idrogeologica, sismica

Il PSC, al fine della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, del territorio comunale e al fine di governare le sue trasformazioni secondo obiettivi di sicurezza per la salute dei cittadini, definisce strategie e regole indicando:

La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale.

Il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni di norme sovraordinate e di studi e indagini espletati in ambito comunale.

2. Le trasformazioni sono ammissibili secondo quanto previsto dalla "Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano" Tav. n. 20 SNA, Nov. 2013 e secondo le classi ivi indicate e così sintetizzate (QTRP 2016, Tomo 4):

- a. **Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni**  
In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.
- b. **Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**  
In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari accorgimenti e interventi identificabili, comprendenti eventualmente opere di sistemazione e bonifica, di non rilevante incidenza tecnico economica, precisabili in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-ambientale.
- c. **Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni**  
Le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori limitativi richiamati nelle linee guida. La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per fertilità e la natura dei rischi individuali nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone è generalmente sconsigliabile. Limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo, è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, ove necessario mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, pedologici, ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare e caratterizzare il modello geologico-tecnico-ambientale per area, e, in caso di sostenibilità degli interventi di Piano, le condizioni di sostenibilità. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere, inoltre, individuati idonei sistemi di monitoraggio geologico che permetteranno di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

**d. Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**

Le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamati nelle linee guida.

L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a) b) c) della L. 457/1978, (implicitamente abrogato e sostituito dall'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001) nonché interventi di adeguamento sismico. Si dovranno, inoltre, fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in sito. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico.

3. Il PSC relativamente alle tavole n. 1 ATU e n. 2 ATU, identifica come appartenenti al "territorio difficilmente trasformabile per gravi limitazioni della condizione idrogeomorfologica" le classi 3 e 4 della "Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano" (Tav. 20 SNA novembre 2013). In questo territorio è preclusa la trasformazione urbanistica, in accordo con il precedente comma 2, lettera c) e d). Salvo che, dopo l'eliminazione e/o la mitigazione o revisione delle condizioni estative generali, si riclassifichi la pericolosità e/o il rischio idrogeomorfologico, ovvero quando su tali aspetti intervengono motivi di revisione fra cui aggiornamenti e/o adeguamenti di piani sovraordinati o studi mirati tesi ad approfondire la tematica. Ciò dà luogo a una revisione parziale o totale della "Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano", ferme restando le originarie previsioni urbanistiche.
4. Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente - Le aste fluviali, ai fini dell'applicazione della presente norma, sono evidenziate nella tavola degli ATU, per esse sono introdotte opportune "zone di attenzione" per la salvaguardia idraulica delle sponde larghe in 10,00 per ogni sponda (art. 96, lettera f, R.D. 25/07/1904, n. 523 e art. 115 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.l.).  
Intendendosi per «sponda o argine» il confine naturale o artificiale dell'ordinaria portata dell'acqua nelle sue variazioni stagionali.  
Nelle "zone di attenzione", inoltre, vanno applicate le seguenti disposizioni:
  - È vietata qualsiasi tipo di costruzione, anche nel sottosuolo; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione verde, con percorsi pedonali e ciclabili.
  - Sono vietati manufatti artificiali a eccezione di quelli attinenti i servizi a rete, che comunque dovranno essere, quanto impattanti possibile, e le opere attinenti alla corretta regolazione idrica dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso nei periodi di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico anche con vasche e colonnate e per la raccolta e il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate.
  - Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico.
  - Falta salva la disciplina regionale e statale, sovraordinata, il Comune potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivata utilità o in caso di pericolo per la pubblica incolumità.
  - I nuovi argini dovranno essere progettati con sistemi naturalistici in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
5. Per la componente sui profili geologico - geotecnico si rimanda, in ogni caso, alla apposita relazione redatta a Nov. 2013 e alle raccomandazioni in essa contenute nonché al parere, di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.l., espresso dal Servizio Tecnico della Regione Calabria decentrato in Vibo Valentia con nota del 25 febbraio 2014, prot. 66865, (vedi art. 64 del presente RU, comma 1).

**Articolo 27 - Detrattori ambientali e norme**

1. I detrattori ambientali sono rappresentati da quelle aree riconducibili a siti o manufatti quali:
  - Cave, in esercizio o dismesse.
  - Discariche ed ex discariche, pubbliche e private.
  - Depuratori per grandi complessi civili e/o industriali.
  - Deposito di carbone.
  - Luoghi in cui vige l'abbandono di rifiuti pericolosi, discariche e micro discariche illegali, situate ai margini delle strade, dei fossi, degli alvei dei torrenti e delle spiagge.
  - Attività industriali dismesse o insalubri.
  - Siti tecnologici ad alto rischio ambientale.

- c) Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri
- Indice di copertura IC 0,40 mq/mq.
  - Distanza dal confine non inferiore a m 5,00 e pari a metà HF, derogabili, vedi art. 17 del RU.
  - Distanza dagli edifici vedi art. 17 del RU.
  - Distanza dalle strade secondo il Codice delle Strade e in funzione della loro larghezza, vedi art. 45 del RU; distanza minima 1/2 HF con un minimo assoluto di m 5,00.
  - Per le attività industriali - artigianali e commerciali, le distanze minime si raddoppiano.
  - I Piani Attuativi possono prevedere distanze diverse.
- d) Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- Residenza, grande distribuzione, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Attività industriali e artigianali. Sono escluse le "Attività agricole e rurali". Sono escluse le attività contemplate nel D. Lgs. n° 334 del 17/02/1999 modificato dal D. Lgs. 21 settembre 2005 n. 238 in attuazione della direttiva 96/62/CE.
- e) Distinzione degli ATU per attività produttive:
- Gli ATU si distinguono in base all'attività produttiva prevalente, ossia:
    - o Industriale - artigianale 3.3.0.IA, con SL maggiore o pari al 60% di quella ammessa.
    - o Commerciale 3.3.0.C, con SL maggiore o pari al 60% di quella ammessa.
    - o Terziario turistico 3.3.0.TT, con SL maggiore o pari al 40% di quella ammessa.
- f) L'attività industriale - artigianale, salvo fattività artigianale compatibile con la destinazione dell'ATU di appartenenza, non è ammessa negli ATU destinati a prevalente attività di tipo terziario turistico in cui sono ammesse, però, le attività turistiche rurali se ne esistono i presupposti.
4. Fermo restando che nelle aree industriali in cui vige il PRT del CORAP la competenza per nominare e localizzare le attività spetta a quest'ultimo, si stabilisce che in tutti gli ATU del territorio comunale dove sono ammesse attività industriali e/o artigianali non si possono insediare attività per le quali occorre effettuare la procedura AIA, D.Lgs 59/2005 e s.m.i. Inoltre, l'insediamento delle attività acusticamente non compatibili con la classe dell'ATU può avvenire solo se si adottano particolari soluzioni per la mitigazione dei rumori.
5. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, qualora sono sottese ad aree con condizioni ostative di natura idrogeologica, sono ammessi dopo l'eliminazione di tali condizioni, così come è previsto dall'art. 26 del presente RU.

### Articolo 53 - ATU del territorio prevalentemente rurale

- Gli ATU del territorio prevalentemente rurale sono quelli del territorio non urbanizzato. Per loro il PSC individua specifiche tecniche al fine di garantire il miglioramento della qualità rurale e il recupero dei siti naturalistici e quelli con criticità ambientale. In riferimento all'applicazione del presente articolo nei rispettivi elaborati il PSC distingue:
- "ATU rurali caratterizzati da presistenze inediatriche diffuse", (sigla di identificazione cartografica: 4.1.0), le cui aree sono prevalentemente orientate allo sviluppo multifunzionale dell'attività produttiva nel settore agricolo - forestale, diretta, indiretta e complementare;
- "ATU rurali" (sigla di identificazione cartografica: 4.2.0) e "ATU agro-forestali" (sigla di identificazione cartografica: 4.3.0) caratterizzati entrambi dalla presenza di fattori naturalistici, le cui aree sono prevalentemente orientate a salvaguardare la conservazione.
2. ATU del territorio rurale di sviluppo produttivo caratterizzato dalla presenza di unità inediatriche diffuse:
- a) In questi ATU sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento.
- b) Destinazioni d'uso, indici e parametri per i nuovi interventi:
- o Residenza: - Indice di edificabilità fondiaria: IF 0,013 mq/mq di superficie lorda.
  - o Attrezzature e strutture: - Indice di edificabilità fondiaria: IF 0,1 mq/mq.
  - o Strutture destinate all'allevamento di animali devono essere in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente almeno nella misura del 30% al mantenimento dei capi e al completo smaltimento delle deiezioni.
  - o Distanza dai confini D = HF con un minimo di m 5,00, derogabile, vedi art. 17 del RU.
  - o Distanza dalle strade vedi art. 45 del RU.
  - o Altezza ammessa HA m 10,00, mentre "nelle Unità Aziende" minime l'edificazione non potrà superare i due piani massimi se non per comprovate esigenze produttive".
- c) Le serre e i tunnel per le colture orticole e le semine, i sili, i serbatoi idrici, le vasche di irrigazione, le strutture ludiche all'aperto, i servizi e attrezzature all'aperto, non sono soggetti a limitazioni dettate da parametri e indici, salvo quello di copertura che per le serre e i tunnel va calcolato sul 60% della superficie del terreno asservito alla coltivazione.
- d) Gli allevamenti animali e relative concime, per i quali è prevista apposita autorizzazione sanitaria, dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dagli ambienti residenziali, tali da evitare la molestia o nocività delle emissioni tenendo conto anche della situazione dei luoghi e dei venti dominanti. Sono escluse, ma nel rispetto delle norme igieniche, le strutture per gli allevamenti amatoriali, quelle per i piccoli animali, per gli animali da cortile o per uso domestico o da utilizzare nell'ambito dell'attività complementare svolta.

- e) La superficie fondiaria minima per attività agricola, costituente pertinenza necessaria, sufficiente e contigua, ai fini dell'ammissibilità di nuovi interventi edilizi relativi ad attrezzature e strutture è di Ha.1,00, in applicazione anche di quanto disposto nel D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 226 e s.m.i., "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norme dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57".
- f) Per gli edifici esistenti, anche non al servizio dell'attività agricola, sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti originarie. Sono consentite ordinaria e straordinaria manutenzione nonché interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di sagoma e di luogo, purché finalizzate a perseguire un miglioramento ambientale ecocompatibile. È possibile l'inserimento di portici, tettoie, verande coperte e anche incrementi di SL, quest'ultima con il limite nominale fino al 20%. Ulteriore SL per rendere funzionale l'unità da recuperare o da ristrutturare o da ampliare, se non compatibile con gli indici derivanti dalla superficie fondiaria di pertinenza, può essere acquistata direttamente dall'Amministrazione Comunale.
- g) Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare le componenti del paesaggio. È vietato l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente con eccezione per le essenze infestanti e delle essenze con condizione vegetativa compromessa, fatti salvi gli interventi di ottimizzazione nella gestione agraria. Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelle legate agli usi agricoli o a specifiche autorizzazioni. In queste aree sono vietate l'apertura di nuove cave e discariche. Le opere infrastrutturali tecnologiche, private e pubbliche, soprasuolo non devono compromettere le viste paesaggistiche e il paesaggio dei luoghi.
- h) Sono vietate le "Attività industriali e artigianali" non pertinenti con l'attività agricola, salvo quelle esistenti.
- i) I giardini, gli orti, i fabbricati e le attività in genere devono essere provvisti obbligatoriamente di compostiera domestica per il trattamento dei rifiuti solidi di origine organica provenienti da raccolta differenziata, secondo la normativa in vigore, finalizzate alla produzione di humus.
- j) In queste aree i distributori di carburante e i depositi gas, nel rispetto delle norme legislative di riferimento, sono ammessi lungo le strade di tipo C ed F, a partire dalle rispettive fasce di rispetto per una profondità congrua all'impianto. I serbatoi di gas per uso domestico o aziendale o i distributori privati di carburante sono ammessi presso le strutture di pertinenza nel rispetto delle norme legislative.
- k) I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.
3. **ATU del territorio rurale e agro-forestale caratterizzato dalla presenza di fattori naturalistici.**
- a) In questi ATU, nei rispettivi elaborati il PSC individua specifiche politiche al fine di rispettare l'integrità e promuovere il ripristino delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali. L'ambito è caratterizzato da una serie di elementi di interesse geomorfologico, idrologico, agro-forestale naturalistico, ecologico, paesaggistico.
- b) Sono ammessi, compatibilmente con le situazioni ostative idrogeomorfologiche locali, nuovi interventi edilizi secondo le modalità, i parametri e gli indici previsti nel precedente comma 2, ma con l'IF entro il limite del 20% di quanto ivi indicato alla lettera b) e entro il limite del 50% alla lettera c). Inoltre è fatto salvo quanto altro previsto nel citato comma 2 che non sia in contrasto o meglio specificato nel presente comma. I nuovi interventi possono essere traslocati negli ATU di cui al precedente comma 2, ma non viceversa.
- c) Sono ammesse anche, compatibilmente con le situazioni ostative idrogeomorfologiche locali, infrastrutture pubbliche a rete edo puntuali, passaggi pedonali, ripristino di strade carrabili, nuove strade private da realizzare con superficie permeabile, allecci e opere infrastrutturali, opere idrauliche, opere naturalistiche per la riattivazione e il ripristino degli scoli naturali, opere naturalistiche di sostegno e contenimento, rimboschimenti, coltivazioni collinari, opere complesse di mitigazione dei rischi, ristrutturazione di ciò che esiste secondo il disposto delle successive lettere d). Le opere infrastrutturali tecnologiche, private e pubbliche, soprasuolo non devono compromettere le viste paesaggistiche e il paesaggio dei luoghi.
- d) Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PSC si applica quanto previsto al precedente comma 2, lettera f).
4. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, qualora sono sottese ad aree con condizioni ostative di natura idrogeologica, sono ammessi dopo l'eliminazione di tali condizioni, così come è previsto dall'art. 26 del presente RU.

## Articolo 54 - ATU prevalentemente orientato al recupero della città costruita illegalmente

### (ATU del quartiere Pennello a Vibo Marina)

1. Questo ATU (figlia di identificazione cartografica: 1.4.8), per come individuato nei rispettivi elaborati del PSC, è soggetto a specifiche politiche di rinnovo al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica. L'area demaniale e l'area ex demaniale è soggetta a Piano Attuativo unitario (PRA programma di recupero urbano per gli insediamenti abusivi, art.36 della Lur 19/2002 e s.m.i. e PR piano di recupero ai sensi della legge 47/1985, o altro strumento idoneo), in coerenza anche con il "piano spiaggia", fissando i criteri di intervento e le nuove eventuali volumetrie ammesse. Il Piano Attuativo, inoltre, anche nel restante ambito così come definito nelle tavole di PSC, individua i comparti su cui insistono i manufatti delle attività di cui al successivo comma 3, in coerenza col presente articolo fissa le modalità di attuazione e la loro destinazione privilegiando attività turistiche, principalmente strutture turistiche o che hanno attinenza con il tempo libero. In assenza di Piano Attuativo è ammessa soltanto l'attività edilizia libera come definita dal RE non in contrasto con disposizioni di ordine superiore ed entro i limiti del DPR 360/2002 e s.m.i.

