



## **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

Esecuzioni immobiliari - Giudice: Dott. ssa Valentina Di Leo

**PROC. ESEC. n° 107/2014**

[REDACTED]  
**contro**  
[REDACTED]

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**II CTU**

*Arch. Paola Baldo*

---

*Arch. Paola Baldo, Via Nazionale, 17 Vena Superiore, 89900 VIBO VALENTIA  
fax.0963/263126 cell. 340/4613503 e-mail: baldopaola@libero.it- pec: paola.baldo@archiworldpec.it*

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 107/2014**

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

L'Ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Valentina Di Leo del Tribunale di Vibo Valentia in data 25 Maggio 2015 ha conferito alla sottoscritta **Arch. Paola Baldo**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 375, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in oggetto. In occasione del giuramento di rito prestato in data 17 Giugno 2015 veniva posto alla scrivente il quesito articolato in vari punti di seguito relazionati. A causa di ritardi da parte del Comune di Vibo Valentia nel concedere l'autorizzazione all'accesso agli Atti per la verifica della regolarità tecnico-urbanistica degli immobili pignorati è stata richiesta, in data 17 Settembre 2015, una proroga dei propri termini per il deposito della relazione tecnica concessa nella stessa data.

Effettuati gli accessi agli atti negli uffici pubblici per il ritiro e verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito ed effettuati i sopralluoghi e i rilievi degli immobili, la sottoscritta presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

1. Introduzione.....	4
2. Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ....	7
3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	10
4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI. ....	14
5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO .....	26

6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE ....	27
7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI.....	28
8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	29
9. Ottavo quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	35
10. Nono quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA.....	35
11. Decimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI.....	50
12. Undicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI. ....	50
13. Dodicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMATIVA.....	51
14. Tredicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO. ....	52
15. Quattordicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI.....	52

---

## **ALLEGATI**

- A. Estratti di Mappa e planimetrie**
  - B. Visure aggiornate**
  - C. Documenti Regolarità urbanistica**
  - D. Verbale di sopralluogo**
  - E. Rilievo Fotografico**
  - F. Elenco Trascrizioni ed Iscrizioni**
  - G. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze**
  - H. Inizio operazioni peritali con avvisi ricevimento raccomandata**
  - I. Titoli di proprietà**
  - J. Certificati di destinazione urbanistica**
  - K. O.M.I. e Tabella dei Valori Agricoli Medi**
  - L. Ricevute invio della perizia alle parti**
  - M. Copia su supporto informatico**
  - N. Nota Spese**
-

## 1. Introduzione

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali effettuando la consultazione del fascicolo di causa. Si è verificato che con Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia del 21/11/2014 rep. 1484, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/01/2015 al n. 294 R.G. e n. 261 R.P., [REDACTED] con sede a Roma (*Creditore procedente*), rappresentato dall' Avv. Corigliano Giuseppe Viale Kennedy n. 65, interno 15 89900 Vibo Valentia (VV), chiedeva al Tribunale di Vibo Valentia l'espropriazione degli immobili di proprietà, ciascuno per i propri diritti, dei coniugi [REDACTED] nati rispettivamente a [REDACTED] e a [REDACTED] il [REDACTED] e della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] dei seguenti immobili (alcuni beni vengono elencati un ordine diverso rispetto a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento):

**A) Quota di proprietà di [REDACTED] pari all'intero in comunione legale con [REDACTED] (A1-A2-A3-A4-A7-A8) e quota di proprietà di [REDACTED] pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale (A5-A6-A9-A10).**

*Unità immobiliari inserite all'interno di un fabbricato sito in Vibo Valentia, Via Traversa II di Via Affaccio (oggi Via Napoli) e identificati al Catasto Fabbricati con*

**Foglio 38 – part.IIa 218**

A1. **sub. 1** – piano: T - A/4<sup>1</sup> - Consistenza: 4 vani

A2. **sub. 2** – piano: T - C/2 - Consistenza: 24 mq

<sup>1</sup> Categorie catastali - A/4 : Abitazione di tipo popolare  
C/2 : Magazzini e Locali Deposito

A3. **sub. 3** – piano: 1 - A/3<sup>2</sup> - Consistenza: 6 vani

A.4 **sub. 4** – piano: T - C/2 - Consistenza: 24 mq

A.5 **sub. 5** – piano: 2 - A/3 - Consistenza: 6 vani

A.6 **sub. 6** – piano: 3 - A/3 - Consistenza: 5,5 vani

*Terreni ubicati in Vibo Valentia, Località "Cuturella", identificati al Catasto*

*Terreni con:*

A.7 **Foglio 37 – part.IIa 202** – Sup. 35,30 are

A.8 **Foglio 37 – part.IIa 203**– Sup. 33,20 are

A.9 **Foglio 37 – part.IIa 200** – Sup. 28,20 are

A.10 **Foglio 37 – part.IIa 827** ( già part.IIa 199)– Sup. 23,50 are

**B) Quota di proprietà di [redacted] pari all'intero in regime di comunione legale (coniuge estraneo alla procedura)**

*Unità immobiliare ubicata in Vibo Valentia Località Valli identificata al Catasto*

*Fabbricati con*

B.1 **Fg 46 –part.IIa 146 – sub. 3** – piano: S1-T-1 - A/8<sup>2</sup> – Cons.: 12 vani

**C) Quota di proprietà di [redacted] pari all'intero (bene personale)**

*Terreni ubicati in Vibo Valentia Località "Cocari" identificati al Catasto Terreni*

*con:*

C1. **Foglio 22 –part.IIa 152** – Sup. 00,60 are

C2. **Foglio 22 –part.IIa 153** – Sup. 01,00 are

C3. **Foglio 22 –part.IIa 154** – Sup. 02,40 are

C4. **Foglio 22 –part.IIa 155** – Sup. 03,00 are

C5. **Foglio 22 –part.IIa 250** – Sup. 01,70 are

C6. **Foglio 22 –part.IIa 253** – Sup. 04,00 are

<sup>2</sup> Categorie catastali - A/4 : Abitazione di tipo popolare  
C/2 : Magazzini e Locali Deposito  
A/3 : Abitazione di tipo economico  
A/8 : Abitazione in ville

C7. Foglio 22 –part.IIa 255 – Sup. 04,40 are

C8. Foglio 22 –part.IIa 257 – Sup. 05,20 are

C9. Foglio 22 –part.IIa 260 – Sup. 05,30 are

Si sono proseguite le operazioni programmando, insieme all'avv. Antonella De Fina custode nominato, il sopralluogo per la visione dei beni per il giorno 2 Luglio 2015, alle ore 10:30 per gli immobili di proprietà dei coniugi

e alle ore 12:30 per quelli della . La scrivente ha inviato quindi, per raccomandata con avviso di ritorno, ai soggetti interessati debitori e creditori, l'avviso della data e dell'orario di accesso ai beni pignorati (allegato H). La missiva inviata alla è ritornata al mittente con l'indicazione "compiuta giacenza". è stata comunque informata del

sopralluogo grazie al ritiro della comunicazione inviata dal Custode al medesimo indirizzo. Alle ore 10:30, presso il luogo fissato per l'incontro e precisamente in Via Napoli n. 14 (Traversa II di Via Affaccio), si è avuto la presenza, oltre che della sottoscritta e del Custode, dei sig.ri

( debitori) e del sig. figlio degli esecutati. Si è effettuato quindi l'accesso ai beni che consistono in unità immobiliari ubicate in un unico fabbricato, eseguendo rilievo fotografico e metrico. Durante la visione si è constatato che l'unità immobiliare di cui al punto A6 necessitava di un rilievo metrico più dettagliato che è stato rinviato ad altra data. Conclusa la visione del fabbricato, accompagnati dai sig.ri

ci si è recati in Località Moderata Durant ove sono ubicati i terreni, eseguendo rilievo fotografico. Al termine di questo primo sopralluogo alle ore 12:30 ci si è portati in Località "Colamazza" di Vibo Valentia, presso uno degli immobili pignorati (fabbricato) della sig.ra

Nell' occasione si è avuto la presenza del sig. coniuge della ( estraneo alla procedura). Si è

effettuato quindi l'accesso al bene eseguendo rilievo fotografico e metrico. Accompagnati dal [REDACTED] si sono visionati gli ulteriori cespiti pignorati, terreni, siti in Località "Cocari" di Vibo Valentia. Anche in questo caso si è effettuato rilievo fotografico. In data 7 Ottobre 2015, previo accordi telefonici, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo con rilievo metrico dettagliato dell'unità immobiliare di cui al punto A6 (fg. 38 part. 218. sub. 6) di proprietà dei [REDACTED]

---

## **2. Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.**

*"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria,*

**A) ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria si riscontra quanto segue.

### Catasto

Non sono presenti le visure e le planimetrie degli immobili.

### Conservatoria dei RR.II.

Sono presenti le Certificazioni Notarili Sostitutive del Certificato Ipotecario Ventennale redatte il 3 Marco 2015 dal Notaio Maria Carmela Ressa, notaio in Padova, una a nome dei sig.ri [REDACTED] e l'altra a nome [REDACTED]. In esse sono riportate le seguenti formalità inerenti i bene pignorati (qui sintetizzate e meglio descritte nel paragrafo 7):

Contro i [REDACTED] e [REDACTED]

- I. Iscrizione contro del 09/06/2014 nn. 2942/164  
(Ipoteca Giudiziale)
- II. Trascrizione contro del 22/01/2015 nn. 294/261  
(Verbale di Pignoramento)

Contro [REDACTED]

III. Trascrizione contro del 24/07/1997 nn. 14128/11796  
(Verbale di Pignoramento)

Titolo di provenienza

Mancano le copie degli atti di provenienza. Essi sono stati richiesti in parte agli studi notarili in parte all' Archivio Notarile di Catanzaro (allegato I).

B) *aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari.*

Si è provveduto ad acquisire i documenti catastali non depositati, quali le visure (allegato B) e le planimetrie (allegato A) e ad aggiornare quelli depositati quali gli estratti di mappa (allegato A) .

Si precisa che le visure catastali degli immobili di cui al punto A7 e A8 (di proprietà di [redacted] per i diritti pari all'intero in regime di comunione legale dei beni) riportano come Intestatario unicamente la [redacted] proprietaria per la quota 1/1.

C) *il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza antecedente, i cui estremi dovranno essere sempre indicati.*

Dalle certificazioni Notarili Sostitutive del Certificato Ipotecario Ventennale allegata agli atti e dagli atti di provenienza ritirati (allegato I) risulta che gli immobili pignorati sono di proprietà:

A1-A2-A3-A4 : Proprietà di [redacted] nata [redacted] [redacted] per i diritti pari all'intero in regime di comunione legale dei beni a cui sono pervenuti con atto di compravendita per notaio dott. Iannello Giuseppe, notaio in Mileto, del 09.10.1991, rep. 18692 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 25.10.1991 ai nn. 20861/17511 dai coniugi [redacted] e C. [redacted] nati rispettivamente a [redacted]

A5-A6: Proprietà di [redacted] nati



rispettivamente a [redacted] (RC) il 05.03.1935, per i diritti pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni a cui è pervenuto con atto di compravendita per notaio dott. Naso Nunzio, del 21.07.1986, rep. 190.376 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 19.08.1986 ai nn. 13223/11142 dal sig. [redacted]

dalla sig.ra [redacted]

**A7: Proprietà di [redacted] nata a [redacted] il 21.10.1933, per i diritti pari all'intero in regime di comunione legale dei beni a cui è pervenuto con atto di compravendita per notaio dott. Iannello Giuseppe, notaio in Mileto, del 05.09.1990, rep. 16150 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 26.09.1990 ai nn. 17246/14425 dal [redacted] nato a Vibo Valentia il [redacted]**

**A8: Proprietà di [redacted] nata a [redacted] il [redacted], per i diritti pari all'intero in regime di comunione legale dei beni a cui è pervenuto con atto di compravendita per notaio dott. Iannello Giuseppe, notaio in Mileto, del 20.04.1989, rep. 13158 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 18.05.1989 ai nn. 7299/6102 dal [redacted] nato a [redacted]**

**A9-A10: F. [redacted] nati rispettivamente a [redacted] il [redacted] e [redacted] il [redacted], per i diritti pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni a cui è pervenuto con atto di compravendita per notaio dott. Giuseppe Iannello, notaio in Mileto, del 25.05.1990, rep. 15.616 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 22.06.1990 ai nn. 11452/9417 dal [redacted]**

**B1 : Proprietà di [redacted] nata [redacted]**

[REDACTED], per i diritti pari all'intero in regime di comunione legale dei beni a cui sono pervenuti con atto di compravendita per notaio dott. Scordamaglia Domenico, notaio in Vibo Valentia, del 24.09.1993, rep. 36366 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 30.09.1993 ai nn. 18257/15420 da [REDACTED]

C: Proprietà di [REDACTED]  
1 [REDACTED] per i diritti pari all'intero bene personale a cui sono pervenuti con atto di compravendita per notaio dott. Scordamaglia Domenico, notaio in Vibo Valentia, del 19.05.1998, rep. 58997 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 28.05.198 ai nn. 9606/7889 e 9607/7890 dal [REDACTED] [REDACTED] ( C1-C2-C3-C4-C9) e dalla [REDACTED] a nata a [REDACTED] (C6-C7- C8).  
Alle parte venditrici la proprietà dei beni è pervenuta con titoli anteriori al ventennio, meglio specificati nella certificazione notarile.

### 3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1. provveda ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all' immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.
2. provveda a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

#### Immobili di cui ai punti A1-A2-A3-A4-A5-A6

**Descrizione:** unità immobiliari ubicate all'interno di un unico fabbricato a destinazione d'uso abitazione o deposito/magazzino.

**Ubicazione:** Vibo Valentia, Via Traversa II di Via Affaccio (oggi Via Napoli) n. 14

**Dati Catastali:** Dalle visure effettuate presso dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali (allegato B) gli immobili in esame sono identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al :

	<b>Fg.</b>	<b>Part. Ila</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categ</b>	<b>Class e</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
A1	38	218	1	1	A/4	2	4 vani	€ 193,15	Terra
A2			2	1	C/2	5	24 mq	€ 112,79	Terra
A3			3	1	A/3	1	6 vani	€ 316,07	1
A4			4	1	C/2	3	24 mq	€ 84,29	Terra
A5			5	1	A/3	1	6 vani	€ 316,07	2
A6			6	1	A/3	1	5,5 vani	€ 289,73	3

**Confini:**

- **A1 sub.1:** Nord: Edificio altre ditte - Est: Edificio altre ditte - Sud: sub.2,sub.4, vano scala - Ovest: Via Santa Jemma
- **A2 sub.2:** Nord: sub 1 - Est: vano scala - Sud: Via Napoli - Ovest: Via Santa Jemma
- **A3 sub.3:** Nord: area cortilizia del sub 1 - Est: Edificio altre ditte - Sud: Via Napoli - Ovest: Santa Jemma
- **A4 sub.4:** Nord: sub 1 - Est: Edificio altre ditte - Sud: Via Napoli - Ovest: vano scala
- **A5 sub.5:** Nord: area cortilizia del sub 1 - Est: Edificio altre ditte - Sud: Via Napoli - Ovest: Santa Jemma
- **A6 sub.6:** Nord: area cortilizia del sub 1 - Est: Edificio altre ditte - Sud: Via Napoli - Ovest: Santa Jemma

**Immobili di cui ai punti A7-A8-A9-A10**

**Descrizione:** terreni di natura non agricola

**Ubicazione:** Comune di Vibo Valentia Località "Cuturella"

**Dati Catastali:** Dalle visure effettuate presso dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali (*allegato B*) gli immobili in esame sono identificato al Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia, al :

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Ha are ca	Domen.	Agrario
A7	37	202	SEMINATIVO	2	35 30	10,03	4,56
A8		203	SEMINATIVO	2	33 20	9,43	4,29
A9		200	SEMINATIVO	2	28 20	8,01	3,64
A10		827	SEMINATIVO	2	23 50	6,68	3,03

**Confini:**

- A7 : Nord: proprietà Franzè/Scafuro - Est: tracciato vecchia strada - Sud: terreno stessa ditta A8 - Ovest: strada
- A8 : Nord: terreno stessa ditta A7- Est: tracciato vecchia strada ed EX Ferrovie - Sud: proprietà Gabrielli - Ovest: Strada
- A9 : Nord: proprietà Staropoli – Est e Sud: Strada - Ovest: terreno stessa ditta A10
- A10 : Nord: proprietà Gabrielli-Capialbi - Est: terreno stessa ditta A9 e strada– Sud e Ovest: proprietà Azienda Sanitaria Provinciale, proprietà Gabrielli

**Immobili di cui al punto B1**

**Descrizione:** villa unifamiliare con giardino.

**Ubicazione:** Vibo Valentia, Località Valli

**Dati Catastali:** Dalle visure effettuate presso dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali (*allegato B*) gli immobili in esame sono identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al :

	Fg.	Part. Ila	Sub	Zona Cens.	Categ	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
B1	46	146	3	1	A/8	2	12 vani	€ 1.611,15	S1-T-1

**Confini:**

- B1: Nord: proprietà Grillo - Est: proprietà Miceli - Sud: proprietà Miceli - Ovest: strada

### Immobili di cui ai punti C

**Descrizione:** terreno di natura agricola

**Ubicazione:** Comune di Vibo Valentia Località "Cocari"

**Dati Catastali:** Dalle visure effettuate presso dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali (allegato B) gli immobili in esame sono identificato al Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia, al :

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
					Ha	are ca	Domen.	Agrario
C1	22	152	ULIVETO	2	60	0,26	0,25	
C2		153	ULIVETO	2	01 90	0,83	0,79	
C3		154	ULIVETO	2	02 40	1,05	0,99	
C4		155	ULIVETO	2	03 00	1,32	1,24	
C5		250	ULIVETO	2	01 70	0,75	0,70	
C6		253	ULIVETO	2	04 00	1,76	1,65	
C7		255	ULIVETO	2	04 40	1,93	1,82	
C8		257	ULIVETO	2	05 20	2,28	2,15	
C9		260	ULIVETO	2	05 30	2,33	2,19	

**Confini:**

- C : Nord-est: proprietà Greco-Rubino-Mirabello – Sud-est: proprietà Ragala-Rubino- Sud-ovest: proprietà Mirabello – Nord-ovest: tracciato di vecchia strada

### Tutti gli immobili

**Atto di pignoramento:** Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Vibo Valentia del 21.11.2014 rep. n. 1484 trascritto a Vibo Valentia il 22.01.2015 ai nn. 29/261, a favore di "Banca Nazionale del Lavoro Spa" con sede in Roma contro

- [redacted] nata a [redacted], per i diritti pari all'intero in regime di comunione legale con [redacted] degli immobili di cui ai punti A1-A2-A3-A4-A7-A8

- [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale degli immobili di cui ai punti A5-A6-A9-A10
- [REDACTED] per i diritti pari all'intero in regime di comunione legale (coniuge estraneo alla procedura) dell'immobile di cui al punto B1
- [REDACTED] per i diritti pari all'intero (bene personale) degli immobili di cui ai punti C

**Atto di provenienza** : per quanto riguarda gli estremi del titolo di provenienza si rimanda al paragrafo 2.C

---

#### **4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI.**

3. *Provveda a fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i*

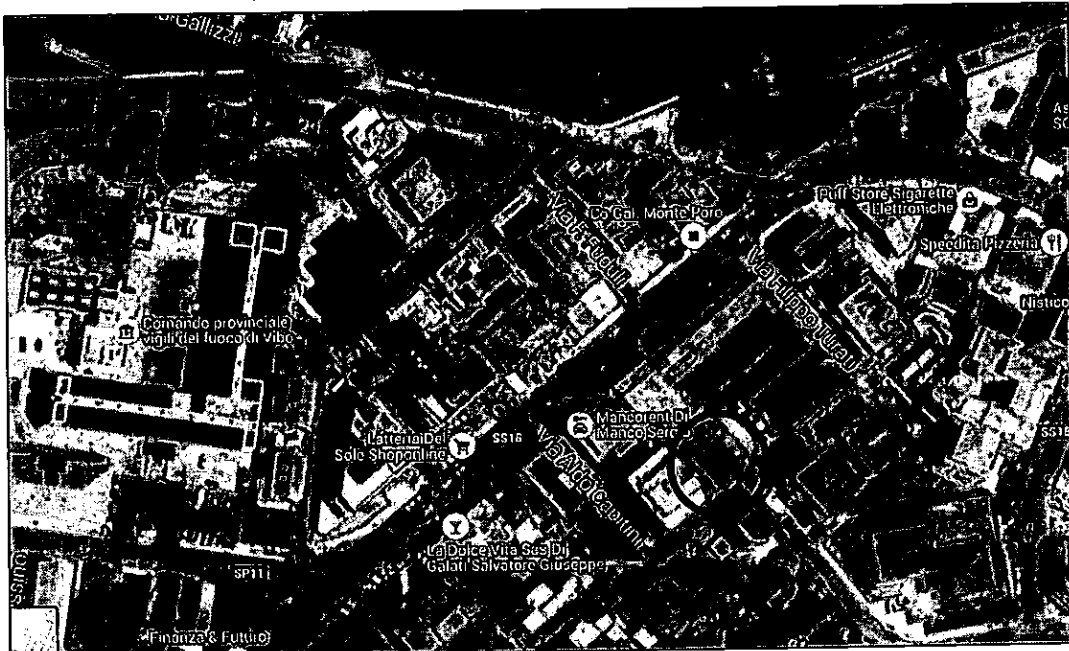
Segue una descrizione degli immobili pignorati che per una migliore comprensione vengono individuati con il numero di lotto per come suddivisi nel paragrafo 10.

##### **LOTTE da n. 1 a n. 6**

*Unità di cui ai punti A1-A2-A3-A4-A5-A6*

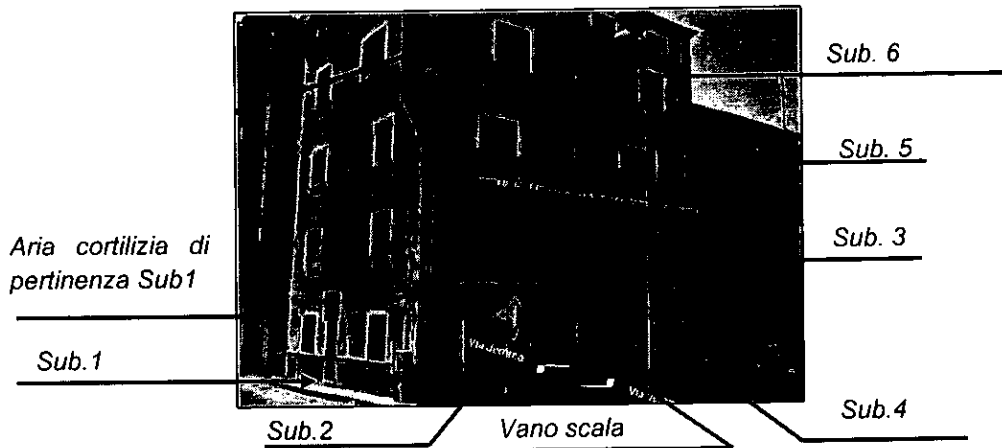
Tali beni consistono in un intero fabbricato sito in Vibo Valentia Via Napoli n. 14 (già Traversa II di Via Affaccio) a quattro piani fuori terra più mansarda, suddiviso in sei unità immobiliari. Costruito alla fine degli anni '60 ha una forma in pianta rettangolare con struttura in cemento armato e tetto a falde. Prospetta ad angolo su due vie: Via Napoli, da cui hanno accesso il vano scala e i magazzini posti al piano terra, e Via Santa Jemma da cui ha accesso indipendente l'abitazione posta al piano terra. L'edificio è ubicato in una zona centrale a vocazione commerciale e residenziale e a poca distanza dalle più importanti infrastrutture pubbliche (Comune, Ospedale, Scuole,

centri commerciali).



Vista aerea dell'area

Esternamente l'edificio è ben rifinito e in buono stato di manutenzione. I vari piani sono collegati dal vano scala senza ascensore, ubicato in posizione centrale, rifinito e in buone condizioni d'uso e manutenzione. Presenta tre fronti finestrati.



Il fabbricato è così suddiviso:

*Piano Terra:* comprende 3 unità immobiliari, 2 con destinazione magazzino/deposito (*sub. 2 e 4*) e 1 con destinazione abitazione (*sub. 1*).

Quest'ultima presenta un'area libera cortilizia che distacca il fabbricato dall'edificio limitrofo.

*Piani Primo e Secondo:* comprendono 1 unità immobiliare per piano, con destinazione d'uso abitativa (*sub.3 piano primo e sub.5 piano secondo*). Gli appartamenti sono simili nella distribuzione e uguali in superficie.

*Piano terzo e mansarda:* comprende 1 unità immobiliari di tipo duplex su due livelli con scala interna, con destinazione d'uso abitativa (*sub.6*).

### **LOTTO n. 1**

**A1- Fg. 38 - part. 218- sub. 1 -Cat. A/4 - Cons. 4 vani – Piano T**

**Abitazione** ubicata al piano terra composto da ingresso, due vani, cucina, bagno e cortile di pertinenza esclusiva, avente ingresso esclusivo ed indipendente dalla Via Santa Jemma, per una superficie commerciale di circa 65 mq più 62 mq di cortile. Altezza interna pari a ml 3,00. Tutti gli ambienti godono di areazione ed illuminazione naturale diretta tramite finestre ubicate su due lati. Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come ufficio, presenta controsoffittature e sulle pareti sono applicati dei pannelli in legno alti circa un metro che nascondono gli impianti della cucina. In quest'ultimo vano non è presente il rivestimento in piastrelle. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni d'uso e di conservazione, salvo tracce sulle pareti di umidità di risalita. Le finiture sono del tipo civile: pareti in intonaco liscio, pavimento in ceramica, rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con vetro-camera con persiane alluminio. Il bagno presenta lavabo, bidet, w.c. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta collegato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo a metano.



Superficie appartamento.....65 mq

Superficie cortile .....62 mq

**LOTTO n. 2**

**A2- Fg. 38 - part. 218- sub. 2 -Cat. C/2 - Cons. 24 mq – Piano T**

**Locale deposito/magazzino** totalmente rifinito ubicato al piano terra ad ovest del vano scala . Ha una superficie commerciale di circa 24 mq e altezza interna pari a ml 3,00. Ha accesso diretto da Via Napoli tramite ampia saracinesca e presenta una finestra che prospetta su Via Santa Jemma. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni d'uso e di conservazione con evidenti tracce di umidità di risalita.

Superficie deposito/magazzino.....24 mq

**LOTTO n. 3**

**A3- Fg. 38 - part. 218- sub. 3 -Cat. A/3 - Cons. 6 vani – Piano 1**

**Abitazione** ubicata al piano primo composto da quattro vani, cucina, bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa 135 mq più 10 mq di balconi. Altezza interna pari a ml 3,00. Tutti gli ambienti godono di areazione ed illuminazione naturale diretta tramite finestre ubicate su tre lati. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presenta in discrete condizioni d'uso e di conservazione. Le finiture sono del tipo civile: pareti in intonaco liscio, pavimento in granito, rivestimento delle pareti della cucina e del bagno con piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno, infissi esterni in legno senza vetrocamera con serrande in pvc. Il bagno, recentemente ristrutturato, è completo di lavabo, bidet, w.c e doccia. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta collegato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato di impianto elettrico sottotraccia, manca l' impianto di riscaldamento.

Superficie appartamento.....135 mq

Superficie balconi .....10 mq

**LOTTO n. 4**

**A4- Fg. 38 - part. 218- sub. 4 -Cat. C/2 - Cons. 24 mq – Piano T**

**Locale deposito/magazzino** totalmente rifinito ubicato al piano terra ad est del vano scala. Ha una superficie commerciale di circa 24 mq e altezza interna pari a ml 3,00. Ha accesso diretto da Via Napoli tramite ampia saracinesca. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni d'uso e di conservazione con evidenti tracce di umidità di risalita.

Superficie deposito/magazzino.....24 mq

**LOTTO n. 5**

**A5- Fg. 38 - part. 218- sub.5 -Cat. A/3 - Cons. 6 vani – Piano 2**

**Abitazione** ubicata al piano secondo composto da tre vani, ampia cucina/soggiorno, bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa 135 mq più 10 mq di balconi. Altezza interna pari a ml 3,00. Tutti gli ambienti godono di areazione ed illuminazione naturale diretta tramite finestre ubicate su tre lati. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono ad eccezione di alcuni problemi di infiltrazione rilevate sul soffitto di alcuni vani. Non si è in grado di pronunciarsi su come risolvere tali problemi perché non si è indagato sulla causa. Le rifiniture dell'appartamento sono buone e presentano segni di una recente ristrutturazione: pareti in intonaco liscio, pavimento in granito, rivestimento delle pareti della cucina e del bagno con piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno, infissi esterni in legno senza vetrocamera con persiane in alluminio. Il bagno è completo di lavabo, bidet, w.c e doccia. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta collegato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato di impianto elettrico sottotraccia e impianto di

riscaldamento autonomo a gas-metano, con elementi radianti in ghisa.

Superficie appartamento.....135 mq

Superficie balconi .....10 mq

### **LOTTO n. 6**

**A6- Fg. 38 - part. 218- sub. 6 -Cat. A/3 - Cons. 5,5 vani – Piano 3**

**Abitazione** di tipo duplex con scala interna occupante il piano terzo e il piano quarto mansardato. Si compone di zona giorno al piano terzo con due vani, ampia cucina/soggiorno, bagno e ripostiglio, e zona notte al piano mansardato con tre vani, due bagni, una cabina armadio e un disimpegno, per una superficie di circa 270 mq, più 10 mq di balconi.. Altezza interna del piano terzo è pari a ml 3,00 mentre quella del piano mansardato va da un massimo di ml 3,00 ad un minimo di ml 1,70. Tutti gli ambienti godono di areazione ed illuminazione naturale diretta tramite finestre ubicate su tre lati. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo. Le rifiniture dell'appartamento sono ricercate e presentano segni di una recente ristrutturazione: pareti in intonaco liscio, pavimento in gres, scala interna in legno autoportante, soffitto della mansarda con travi e rivestimento in legno, rivestimento delle pareti della cucina e del bagno con piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con vetrocamera con persiane in alluminio. I bagni sono completi di lavabo, bidet, w.c, doccia e vasca. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta collegato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo a gas-metano, con elementi radianti in ghisa.

Si rileva che l'unità immobiliare è urbanisticamente irregolare come meglio specificato nel paragrafo 8.

**LOTTI da n. 7 a n. 10***Unità di cui ai punti A7-A8-A9-A10*

Tali beni consistono in quattro porzioni di terreno limitrofi, di natura non agricola, siti in Vibo Valentia località "Cuturella". Zona semiperiferica della città ottimamente servita, a vocazione commerciale e residenziale e in forte espansione urbanistica, a poca distanza dalle più importanti infrastrutture pubbliche (Parco urbano, Comune, Ospedale, Scuole, centri commerciali).



*Vista aerea dell'area*

Dal punto di vista urbanistico, il terreno ricade nel PRG vigente in "Zona per servizi di interesse generale- AS" e nel PSC adottato in "Ambito Territoriale Unitario 2.1.0 prevalentemente orientato al completamento della città in trasformazione a densità elevata". In presenza di uno Strumento Urbanistico adottato (cioè deliberato per la prima volta dal Consiglio comunale) scattano le misure di salvaguardia che prevedono che in un'eventuale edificabilità debbano essere applicate le norme più restrittive (in questo caso il PRG vigente è più restrittivo del PSC adottato). Ne consegue che il terreno verrà considerato con destinazione urbanistica "Zona per servizi di interesse generale- AS=Istruzione medio superiore", terreno quindi soggetto ad esproprio.

**LOTTO n. 7**

**A7- Fg. 37 - part. 202- Seminativo - Cons. 35,30 are**

**Terreno non agricolo**, di 3.530 mq situato in località "Cuturella", zona in forte espansione edilizia. Il terreno presenta conformazione regolare, morfologia piuttosto pianeggiante, assenza di recinzione, ricoperto di vegetazione spontanea. L'accesso avviene da una striscia di terreno destinata a strada, con cui il lotto confina ad ovest, non ancora tracciata sui luoghi. Il terreno vanta diritto di passaggio pedonale e carrabile sulla part.lla 203 (lotto n.8) per una striscia larga 6 mq e lunga circa 35 mq, come meglio esposto nel paragrafo 6.

Superficie .....3.530 mq

**LOTTO n. 8**

**A8- Fg. 37 - part. 203- Seminativo - Cons. 33,20 are**

**Terreno non agricolo**, di 3.320 mq in località "Cuturella", zona in forte espansione edilizia. Il terreno presenta conformazione irregolare, morfologia piuttosto pianeggiante, assenza di recinzione. L'accesso avviene da una striscia di terreno destinata a strada, con cui il lotto confina ad ovest, non ancora tracciata sui luoghi. Il lotto è gravato da una servitù di passaggio pedonale e carrabile per una striscia larga 6 mq e lunga circa 35 mq, a favore di altre particelle come meglio esposto nel paragrafo 6.

Superficie .....3.320 mq

**LOTTO n. 9**

**A9- Fg. 37 - part. 200- Seminativo - Cons. 28,20 are**

**Terreno non agricolo**, di 2.820 mq situato in località "Cuturella", zona in forte espansione edilizia. Il terreno presenta conformazione regolare, morfologia piuttosto pianeggiante, assenza di recinzione. L'accesso avviene da una striscia di terreno destinata a strada, con cui il lotto confina ad est e

sud, non ancora tracciata sui luoghi. Il terreno vanta diritto di passaggio pedonale e carrabile sulla part.IIa 203 (lotto n.8) per una striscia larga 6 mq e lunga circa 35 mq, come meglio esposto nel paragrafo 6.

Superficie .....2.820 mq

#### **LOTTO n. 10**

A10- **Fg. 37 - part. 827 ( già 199)- Seminativo - Cons. 23,50 are**

**Terreno non agricolo**, di 2.350 mq situato in località "Cuturella", zona in forte espansione edilizia. Il terreno presenta conformazione molto irregolare, morfologia piuttosto pianeggiante, assenza di recinzione. L'accesso avviene ad est da una striscia di terreno destinata a strada, non ancora tracciata sui luoghi. Il terreno vanta diritto di passaggio pedonale e carrabile sulla part.IIa 203 (lotto n.8) per una striscia larga 6 mq e lunga circa 35 mq, come meglio esposto nel paragrafo 6.

Superficie .....2.350 mq

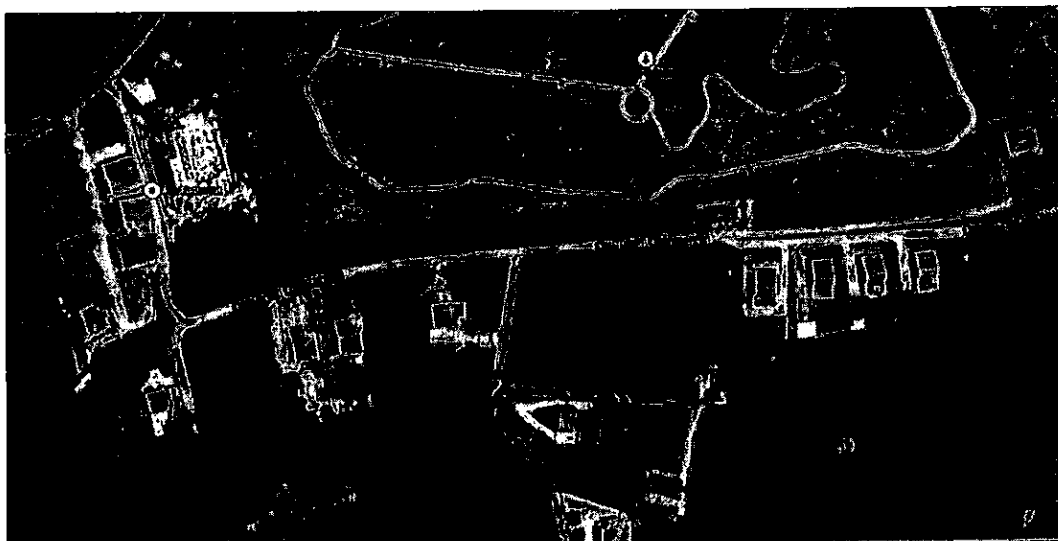
#### **LOTTO n. 11**

*Unità di cui al punto B1*

#### **LOTTO n. 11**

B1- **Fg. 46- part. 146 – sub. 3- A/8 - Cons. 12 vani**

**Villa unifamiliare con ampio giardino** sita in Vibo Valentia Località "Valli", Contrada Colamazza inserita in un contesto isolato e poco urbanizzato, ben collegato con le principali infrastrutture della città e nelle immediate vicinanze del parco urbano. Ha accesso da una strada privata, confinante per tutto il lato ovest, di collegamento con la Statale 18 e il tracciato dell'Ex-Ferrovie Calabro Lucane. Su tale strada, come indicato nell'atto di provenienza, vanta diritto di passaggio pedonale e carrabile perpetuo e gratuito.



*Vista aerea dell'aria*

La villa è circondata da ampia area esterna esclusiva di circa 1.800 mq, ben delimitata con recinzione e cancello carrabile, in parte pavimentata e in parte destinata a giardino attrezzato (è presente un piccolo locale ad uso deposito attrezzi e un forno a legna con barbecue ), tutto in ottimo stato d'uso e di conservazione. E' articolata su due piani fuori terra più piano seminterrato ed ha struttura portante in c.a. con tetto a falde. Esternamente è ben rifinita e in buono stato di conservazione con facciate rivestite a faccia vista con pietre laviche. Presenta un ampio portico, aperture numerose e lineari, età di 20 anni, ben esposta e completamente autonoma.

I piani sono collegati da un'unica scala interna rivestita in marmo. Essi sono sfalsati in altezza determinando quindi la presenza di un piano seminterrato, un piano terra, un piano rialzato e un piano primo. Quasi tutti gli ambienti hanno altezze variabili a causa delle falde inclinate di copertura.

**Il piano seminterrato**, raggiungibile anche esternamente con rampa carrabile, è destinato a garage, wc e lavanderia, per una superficie commerciale di circa 78 mq. Tutti gli ambienti sono rifiniti e alla data del sopralluogo il vano garage possiede le predisposizioni impiantistiche per la destinazione d'uso cucina. I locali sono in buone condizioni d'uso e di

conservazione, salvo tracce di umidità di risalita sulle pareti. Altezza interna pari a ml 2,70. **Il piano terra** comprende un ingresso, ampio salone con camino, ripostiglio e cucina, per una superficie commerciale di circa 110 mq. Da questo piano si accede al portico, pavimentato e ben rifinito, della superficie commerciale di circa 85 mq. L' altezza interna è pari a ml 3,00 nell'ingresso, cucina e ripostiglio, variabile da ml 3,45 a ml 2,25 nel salone. **Il piano rialzato**, comprende due vani, bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa 78 mq più 15 mq di balconi. L' altezza interna è variabile da ml 3,60 a ml 2,45. **Il piano primo**, comprende due vani, wc e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa 55 mq più 5 mq di balconi. L' altezza interna è variabile da ml 3,00 a ml 1,90.

Al momento del sopralluogo la villa si presenta in ottime condizioni d'uso e di conservazione. Le finiture sono accurate: pareti in intonaco liscio, pavimento in gres porcellanato, rivestimento delle pareti della cucina e del bagno con piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno, infissi esterni in legno-alluminio con vetro-camera e persiane in legno. I bagni sono completi di lavabo, doccia, bidet, w.c e doccia/vasca. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta collegato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato di impianto elettrico sottotraccia di nuova realizzazione, impianto di riscaldamento a gpl con radiatori in ghisa. Sul portico è installato un impianto solare termico.

Superficie abitazione (piano Terra+Rialzato Primo).....	243 mq
Superficie garage e servizi ( piano seminterrato).....	78 mq
Superficie balconi .....	20 mq
Superficie portico.....	85 mq
Superficie spazio esterno.....	1.800 mq



**LOTTO n. 12**

*Unità di cui ai punti C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9*

**LOTTO n. 12**

**Foglio 22 –part.ile nn. 152-153-154-155-250-253-255-257-260**

***Terreno di natura agricola*** esteso per 2.830 metri quadri, situato in un' area periferica del comune di Vibo Valentia denominata località "Cocari".



*Vista aerea dell'area*

Le particelle di terreno sono adiacenti, presentano caratteristiche del tutto simili e, di fatto, costituiscono un unico fondo con conformazione e morfologia irregolare. Dal sopralluogo effettuato si riscontra l'assenza di recinzione e delimitazione. Esso è incolto e privo di manutenzione. Ha accesso, come indicato nell'atto di provenienza, dalla strada Comunale Cocari a mezzo di strada privata in parte insistente sullo stesso, come meglio esposto nel paragrafo 6. Dal punto di vista urbanistico, il terreno ricade nel PRG vigente in "Zona agricola Normale" e nel PSC adottato in "Ambito Territoriale Unitario 4.3.0 prevalentemente agro-forestale, per lo sviluppo e la conservazione naturalistica". In presenza di uno Strumento Urbanistico adottato (cioè deliberato per la prima volta dal Consiglio comunale) scattano le misure di salvaguardia che prevedono che in un'eventuale edificabilità

debbano essere applicate le norme più restrittive (in questo caso il PSC adottato è più restrittivo del PRG vigente poiché mette delle limitazioni sui nuovi interventi edilizi). Ne consegue che il terreno verrà considerato con destinazione urbanistica "Ambito Territoriale Unitario 4.3.0 prevalentemente agro-forestale, per lo sviluppo e la conservazione naturalistica".

Superficie .....2.830 mq

#### **5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO .**

4. Proveda a riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore il pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**LOTTO n. 1 :** Comune di Vibo Valentia- C. F. – Fg. 38 – part.IIe 218- Sub. 1

Utilizzato dalla [redacted] come ufficio, occupazione senza titolo.

**LOTTO n. 2 :** Comune di Vibo Valentia- C. F. – Fg. 38 – part.IIe 218- Sub. 2

E' nel possesso dei coniugi [redacted] (debitori) come deposito/garage

**LOTTO n. 3 :** Comune di Vibo Valentia- C. F. – Fg. 38 – part.IIe 218- Sub. 3

E' nel possesso dei coniugi [redacted] (debitori) e costituisce abitazione principale per sé e famiglia

**LOTTO n. 4 :** Comune di Vibo Valentia- C. F. – Fg. 38 – part.IIe 218- Sub. 4

E' nel possesso dei coniugi [redacted] (debitori) come deposito/garage

**LOTTO n. 5 :** Comune di Vibo Valentia- C. F. – Fg. 38 – part.IIe 218- Sub. 5

E' nel possesso dei coniugi [redacted] (debitori), attualmente non utilizzato

**LOTTO n. 6 :** Comune di Vibo Valentia- C. F. – Fg. 38 – part.IIe 218- Sub. 6

Utilizzato da [redacted], figlio dei coniugi [redacted] (debitori).

Concesso in comodato d'uso gratuito.

**LOTTI n. 7-8-9-10** : Comune di Vibo Valentia- C. T.– Fg. 37 – part. 202-203-200-827

Sono nel possesso dei coniugi [REDACTED] (debitori).

**LOTTO n. 11** : Comune di Vibo Valentia- C. F. – Fg. 46 – part.lla 146- Sub. 3

E' nel possesso di [REDACTED] (debitrice) e costituisce l' abitazione principale.

**LOTTO n. 12** : Comune di Vibo Valentia- C. F. – Fg. 22 – part.lla 152-153-154-155-250-

253-255-257-260

Sono nel possesso di [REDACTED] (debitrice).

---

## **6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*5. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- b) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;*
- c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- e) esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.*

### **LOTTI n. 1-2-3-4-5-6**

Le unità immobiliari sono inserite in un unico fabbricato. Attualmente non esiste un regolamento di condominio con individuazione di quote spettanti ad ogni unità immobiliari.

### **LOTTO n. 8**

Dalla lettura dell'atto di provenienza risulta che il lotto è gravato da "[...] diritto di passaggio pedonale e carrabile, da esercitare sul tratto, della larghezza di metri 6, che collega l'ex tracciato delle Ferrovie Calabro-Lucane correndo lungo il confine con la proprietà Capialdi" a vantaggio "[...] delle particelle n. 198 -199 - 200- 201". La striscia di terreno descritta corre lungo il lato sud del lotto per una lunghezza di circa metri 35 e larghezza metri 6. Le attuali particelle che vantano il descritto diritto di passaggio sono: part.lla n.

583-584 (già 198)- part.IIa 827 (già 199) corrispondente al Lotto n. 10 - part.IIa 200 corrispondente al Lotto n. 9 - part.IIe 738-739-740-741-307-743-742 (già 201).

**LOTTO n. 12**

L'atto di provenienza dice : "Le parti precisano che l'accesso ai terreni venduti è dato dalla strada Comunale Cocari a mezzo di strada privata, in fatto tracciata e in parte insistente sul terreno venduto, meglio descritta nell'atto ricevuto dal Notaio Pasquale Faccioli del 29 novembre 1985, rep.n. 29.265 ed alla cui manutenzione dovrà provvedere anche la parte acquirente in proporzione alla superficie del terreno posseduto". Si rimanda all'atto citato per individuare il tracciato della strada insistente sul lotto.

**7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI.**

6. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

La formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati e quindi non opponibili all'acquirente sono:

- I. **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del pagamento della somma di € 170.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede a Roma, iscritta presso la Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 09.06.2014 ai nn. 2942/164, contro i coniugi [redacted] e [redacted] [redacted] ognuno per i propri diritti. **Formalità gravante su tutti i LOTTI.**
- II. **Trascrizione di atto giudiziario.** Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Vibo Valentia del 21.11.2014 rep. n. 1484 trascritto a Vibo Valentia il 22.01.2015 ai nn. 294/261, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede a Roma, contro i coniugi [redacted] e [redacted]

ognuno per i propri diritti. **Formalità gravante su tutti i LOTTI.**

**III. Trascrizione di atto giudiziario.** Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Vibo Valentia del 03.07.1997 rep. n. 11198/c trascritto a Vibo Valentia il 24.07.1997 ai nn. 14128/11796, a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Pizzo (CZ) IL 15.03.1965, contro [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà. **Formalità gravante sul LOTTO n. 6.**

I costi per le cancellazioni delle formalità non opponibili all'acquirente riguardano n. 1 ipoteca giudiziale e n. 2 pignoramenti immobiliari.

Si prevedono quindi i seguenti costi di cancellazione:

- Cancellazione ipoteca giudiziaria presso la Conservatoria dei RR.II. ( n° 1 ipoteca:0,5% dell'importo dell'ipoteca + € 59,00 per bolli e + € 35,00 per tassa ipotecaria) quindi:  
€ 170.000,00 x 0,5 % + 94,00= € 850,00 + € 94,00.....€ 944,00
- Cancellazione pignoramento ( n° 2 pignoramento x 262 €).....€ 524,00

**il totale delle spese di cancellazione delle formalità è stimato quindi complessivamente in .....€ 1.468,00**

## **8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

*7. Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e sui relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della l. 47/1985 ed all'art. 46 del d.lgs. 378/2001: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.*

### **LOTTE n. 1-2-3-4**

#### **• Regolarità edilizia ed urbanistica**

Con richiesta prot. n. 38431 del 27.08.2015 la sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico di Vibo Valentia l'accesso agli atti inerenti la costruzione del

fabbricato in oggetto. Si veniva informati che non è stata trovata alcuna pratica edilizia riguardo l'edificio. Nell'atto di acquisto il venditore dichiara che le unità immobiliari trasferite sono state costruite in data anteriore al 1 settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente. **Le unità immobiliari possono essere quindi dichiarate urbanisticamente regolari**

- **Regolarità catastale**

Dal confronto tra le planimetrie catastali (*allegato A*) e lo stato dei luoghi si riscontra una totale rispondenza eccezion fatta per il lotto 1 dove non è più presente il ripostiglio rappresentato in catasto la cui superficie è stata inglobata in un vano. Sarebbe necessaria una variazione catastale per aggiornamento planimetria.

- **Certificato di abitabilità**

Non è presente il certificato di abitabilità.

#### LOTTE n. 5-6

- **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Con richiesta prot. n. 38431 del 27.08.2015 la sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico di Vibo Valentia l'accesso agli atti inerenti la costruzione del fabbricato in cui sono ubicati le unità immobiliari in oggetto. Nello specifico si chiedeva la ricerca di una pratica di Condono presentata il 07/07/1986, citata nell'atto di provenienza, e la verifica di altre pratiche edilizie relative alla costruzione della copertura. Si veniva informati che in archivio non è presente alcuna pratica edilizia riguardo l'edificio.

Nell'atto di acquisto il venditore dichiara " [...] che per le unità immobiliari trasferite è stata effettuata relativa pratica di condono edilizio, presentata presso l'Autorità Comunale di Vibo Valentia in data 7 luglio 1986, e che la relativa imposta di £ 1.113.130 è stata interamente pagata mediante

versamento di pari importo sul C/C 255000 intestato a: Amministrazione P.T.-Oblazione abusivismo edilizio, effettuato presso l'Ufficio postale di Vibo Valentia in data 11 luglio 1986". Alla luce di una dichiarazione così puntuale lo sottoscritto ritiene verosimile l'effettiva esistenza di una pratica di condono. Ciò premesso la regolarità tecnico-urbanistica sarà valutata dal confronto tra la descrizione riportata nell'atto di acquisto e le relative planimetrie.

#### **Lotto n. 5**

Lo stato di fatto corrisponde alla descrizione e alla planimetria presente nell'atto di provenienza, eccezione fatta per l'abbattimento del tramezzo di divisione tra il vano di accesso e la cucina (*non ritenuta variazione essenziale dalla legge n. 47/85*). **L'unità immobiliare è urbanisticamente regolare.**

#### **Lotto n. 6**

Lo stato di fatto non corrisponde alla descrizione riportata nell'atto di acquisto e alla relativa planimetria allegata. Nello specifico l'appartamento compravenduto occupa il piano terzo ed è composto da " [...] *tre vani, cucina, wc, ripostiglio, disimpegno e terrazzo.*" Viene specificato inoltre che l'unità immobiliare " [...] *confina superiormente con lastrico solare pertinente e di uso esclusivo degli acquirenti*". Allo stato attuale al piano terzo si trova un'abitazione di tipo duplex sviluppata su due livelli con scala interna, occupante l'intero piano terzo (non è presente il terrazzo) e il piano mansardato. Questo porta a dichiarare che **l'unità immobiliare è urbanisticamente irregolare per:**

- A)** Sopraelevazione di un intero piano con aumento volumetrico e con aumento della superficie utile residenziale (*ritenuta variazione essenziale dalla legge n. 47/85*)
- B)** Chiusura del terrazzo al piano terzo con aumento della superficie utile

residenziale e variazione di prospetto (*ritenuta variazione essenziale dalla legge n. 47/85*)

C) Variazione delle partizioni interne (*non ritenuta variazione essenziale dalla legge n. 47/85*)

Tali difformità non sono sanabili poiché l'abuso riguarda: 1) aumento dell'altezza dell'intero fabbricato; 2) aumento di volumetria; 3) aumento di superficie utile; 4) variazione strutturale con aumento dei carichi sui piani ottostantii. Sarà necessario riportare il tutto alla situazione iniziale. **La sottoscritta ritiene opportuno eliminare l'intera unità immobiliare dalla stima in considerazione del fatto che i costi di demolizione e di ripristino supererebbero il valore commerciale dell'immobile stesso.**

- **Regolarità catastale**

**Lotto n. 5**

Dal confronto tra la planimetria catastale (*allegato A*) e lo stato dei luoghi si riscontra una leggera difformità consistente nell'abbattimento del tramezzo di divisione tra il vano di accesso e la cucina. Ciò non comporta variazione di consistenza e categoria.

**Lotto n. 6**

Dal confronto tra la planimetria catastale (*allegato A*) e lo stato dei luoghi si riscontra una totale difformità con conseguente variazione di consistenza.

- **Certificato di abitabilità**

Per entrambe le unità immobiliari non è presente il certificato di abitabilità.

**LOTTE nn. 7-8-9-10**

- **Destinazione Urbanistica**

Dal certificato di Destinazione Urbanistica presente agli atti (*allegato J*) rilasciato dal Comune di Vibo Valentia in data 05/03/2015 si evince che:

- nello strumento urbanistico vigente "Piano Regolatore Generale", i terreni



ricadono in **“Zona AS – zona per servizi di interesse generale”**;

Prescrizioni: come da N.T.A. art. 33

- nello strumento urbanistico adottato “Piano Strutturale Comunale”, i terreni ricadono in **“Ambito Territoriale Unitario 2.1.0 prevalentemente orientato al completamento della città in trasformazione a densità elevata”**. Prescrizioni: come da scheda ATU 2.1.0

In presenza di uno Strumento Urbanistico adottato (cioè deliberato per la prima volta dal Consiglio comunale) scattano le misure di salvaguardia che prevedono che in un'eventuale edificabilità debbano essere applicate le norme più restrittive (in questo caso il PRG vigente è più restrittivo del PSC adottato). Ne consegue che il terreno verrà considerato con destinazione urbanistica **“Zona per servizi di interesse generale- AS=Istruzione medio superiore”**, **terreno quindi soggetto ad esproprio**.

Non si è provveduto ad effettuare un nuovo certificato poiché non sono variati gli strumenti urbanistici del Comune.

#### **LOTTO n. 11**

- **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Con richiesta prot. n. 38431 del 27.08.2015 la sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico di Vibo Valentia l'accesso agli atti inerenti la costruzione del fabbricato in oggetto. Con comunicazione prot. 41744 del 17.09.2015 l'Ufficio convocava per la presa visione e l'estrazione delle relative copie ( *allegato C*).

Dall'esame della documentazione risulta che il fabbricato è stato realizzato in **totale conformità agli atti autorizzativi** rilasciati dal Comune di Vibo Valentia: *Concessione Edilizia n. 3259 del 05.04.1991 progetto n. 390; Concessione in Sanatoria n. 6285/41418 , pratica n. 38/724, progetto n. 390.* E' presente il certificato di idoneità statica.

- **Regolarità catastale**

Dal confronto tra le planimetrie catastali (*allegato I*) e lo stato dei luoghi (*allegato L*) si riscontra una totale rispondenza.

- **Certificato di abitabilità**

Non è presente il certificato di abitabilità.

#### LOTTO n. 12

- **Destinazione Urbanistica**

Dal certificato di Destinazione Urbanistica presente agli atti (*allegato J*) rilasciato dal Comune di Vibo Valentia in data 05/03/2015 si evince che:

- nello strumento urbanistico vigente "Piano Regolatore Generale", i terreni ricadono in "**Zona AN – zona agricola normale**" Prescrizioni: come da N.T.A. art. 44
- nello strumento urbanistico adottato "Piano Strutturale Comunale", i terreni ricadono in "**Ambito Territoriale Unitario 4.3.0 prevalentemente agro-forestale, per lo sviluppo e la conservazione naturalistica**". Prescrizioni: come da scheda ATU 4.3.0

In presenza di uno Strumento Urbanistico adottato (cioè deliberato per la prima volta dal Consiglio comunale) scattano le misure di salvaguardia che prevedono che in un'eventuale edificabilità debbano essere applicate le norme più restrittive (in questo caso il PSC adottato è più restrittivo del PRG vigente poiché mette delle limitazioni sui nuovi interventi edilizi). Ne consegue che il terreno verrà considerato con destinazione urbanistica "**Ambito Territoriale Unitario 4.3.0 prevalentemente agro-forestale, per lo sviluppo e la conservazione naturalistica**".

Non si è provveduto ad effettuare un nuovo certificato poiché non sono variati gli strumenti urbanistici del Comune.

- **Regolarità catastale**

La qualità dei terreni non è Uliveto, come riportato nelle visure, ma

seminativo alberato.

---

### **9. Ottavo quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**8.** *Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

a) *Della certificazione energetica di cui al d.lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n° 24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 10/2009*

b) *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

*Qualora tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.*

Non è presente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) per le unità immobiliari e non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli impianti.

L' A.P.E. può essere prodotto da un tecnico abilitato in qualità di certificatore riconosciuto. I costi per ogni unità immobiliare sono qui sintetizzati:

- Competenze professionali (€ 250,00 + INARCASSA + IVA).....€ 317,00

Non sono presenti le certificazioni degli impianti.

---

### **10. Nono quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA.**

**9.** *Provveda ad indicare il valore degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione ( precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di ogni altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota.*

#### **• Divisione in Lotti di vendita**

Il compendio pignorato consiste in: a) unità immobiliari ubicate all'interno di un unico fabbricato b) in una villa indipendente con giardino c) in vari appezzamenti di terreni, tutti siti nel Comune di Vibo Valentia. Nel costituire i Lotti di vendita si è ritenuto opportuno : 1) considerare separatamente le unità immobiliari poiché già distinte ed autonome; 2) non effettuare la stima dell'unità immobiliare posta al piano terzo e quarto mansardato del fabbricato

sito in Via Napoli n. 14 poiché urbanisticamente non regolare come meglio specificato nel paragrafo 8; 3) accorpate i terreni agricoli limitrofi che di fatto costituiscono un unico fondo.

I lotti vengono qui sinteticamente elencati.

➤ Proprietà [REDACTED] per la quota 1/1 in regime di comunione legale con [REDACTED]

**LOTTO n. 1:** *Abitazione di tipo popolare ubicata al piano terra, sita in Vibo Valentia alla Via Napoli, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 38, part.IIa 218, sub.1, Cat. A/4.*

**LOTTO n. 2:** *Locale destinato a deposito/magazzino ubicato al piano terra, sita in Vibo Valentia alla Via Napoli n. 14, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 38, part.IIa 218, sub.2, Cat. C/2.*

**LOTTO n. 3:** *Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo, sita in Vibo Valentia alla Via Napoli n. 14, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 38, part.IIa 218, sub.3, Cat. A/3.*

**LOTTO n. 4:** *Locale destinato a deposito/magazzino ubicato al piano terra, sita in Vibo Valentia alla Via Napoli n. 14, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 38, part.IIa 218, sub.4, Cat. C/2.*

➤ Proprietà [REDACTED] ed [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale

**LOTTO n. 5:** *Abitazione di tipo economico ubicata al piano secondo, sita in Vibo Valentia alla Via Napoli n. 14, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 38, part.IIa 218, sub.5, Cat. A/3.*

**LOTTO n. 6:** *Abitazione di tipo economico ubicata al piano terzo, sita in Vibo Valentia alla Via Napoli n. 14, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 38, part.IIa 218, sub.6, Cat. A/3.*

➤ Proprietà [REDACTED] per la quota 1/1 in regime di comunione

legale con

**LOTTO n. 7: Terreno non agricolo**, sito in Vibo Valentia località "Cuturella", esteso per mq 3.530 riportato al Catasto dei Terreni di detto comune al foglio n. 37 part.IIa 202.

**LOTTO n. 8: Terreno non agricolo**, sito in Vibo Valentia località "Cuturella", esteso per mq 3.320 riportato al Catasto dei Terreni di detto comune al foglio n. 37 part.IIa 203

➤ Proprietà ed per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale

**LOTTO n. 9: Terreno non agricolo**, sito in Vibo Valentia località "Cuturella", esteso per mq 2.820 riportato al Catasto dei Terreni di detto comune al foglio n. 37 part.IIa 200.

**LOTTO n. 10: Terreno non agricolo**, sito in Vibo Valentia località "Cuturella", esteso per mq 2.350 riportato al Catasto dei Terreni di detto comune al foglio n. 37 part.IIa 827( già 199).

➤ Proprietà a per la quota di 1/1 in regime di comunione legale ( coniuge estraneo alla procedura)

**LOTTO n. 11 : Villa unifamiliare con ampio giardino** sita in Vibo Valentia Località "Valli", contrada Colamazza, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 46, part.IIa 146, sub.3, Cat. A/8.

➤ Proprietà per la quota di 1/1 bene personale

**LOTTO n. 12 : Terreno agricolo, non coltivato**, sita in Vibo Valentia località "Cocari", esteso per mq esteso per 2.830 riportato al Catasto dei Terreni di detto comune al foglio n. 22 part.IIe 152-153-154-155-250-253-255-257-260.

• **Superficie commerciale immobili**

➤ Unità immobiliari

Tale superficie è determinata secondo le usuali convenzioni, applicando cioè

un coefficiente di 0.50 per le murature in adiacenza, pareti portanti interne e perimetrali, un coefficiente di 1 per i tramezzi interni, un coefficiente di 0.25 per balconi, 0.30 per cortili e 0.50 per i portici, un coefficiente di 0.33 per seminterrato, un coefficiente di 0.10 per giardino di pertinenza esclusiva. Si precisa inoltre che le superfici così determinate sono soltanto funzionali alla valutazione delle unità immobiliari e che il valore determinato per ogni lotto di vendita deve intendersi come "valore a corpo" e non "a misura", quindi invariabile rispetto alle unità immobiliari visionate nel luglio/agosto 2015. Avremo quindi, con le dovute approssimazioni:

LOTTO	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie parziale	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Terra	Abitazione	65,00		65,00	mq 82,00
		Cortile	62,00	0,30	17,00	
2	Terra	Magazzino	24,00	1		mq 24,00
3	Primo	Abitazione	135,00	1	135,00	mq 137,00
		Balconi	10,00	0,25	2,50	
4	Terra	Magazzino	24,00	1		mq 24,00
5	Secondo	Abitazione	135,00	1	135,00	mq 137,00
		Balconi	10,00	0,25	2,50	
6						
11	-Semin- terrato -Terra -Rialzato -Primo	Abitazione	243,00	1	243,00	mq 495,00
		Garage/ servizi	78,00	0,33	26,00	
		Portico	85,00	0,50	42,50	
		Balconi	20,00	0,25	5,00	
		Giardino	1.800,00	0,10	180,00	

➤ Terreni

Verranno utilizzate le consistenze catastali per come riportate nelle visure.

Nello specifico:

LOTTO	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superfici	TOTALE
					Ha are ca	
7	37	202	SEMINATIVO	2	35 30	mq 3.530
8	37	203	SEMINATIVO	2	33 20	mq 3.320

9	37	200	SEMINATIVO	2	28 20	mq 2.820
10	37	827	SEMINATIVO	2	23 50	mq 2.350
12	22	152	ULIVETO	2	60	mq 2.850
		153	ULIVETO	2	01 90	
		154	ULIVETO	2	02 40	
		155	ULIVETO	2	03 00	
		250	ULIVETO	2	01 70	
		253	ULIVETO	2	04 00	
		255	ULIVETO	2	04 40	
		257	ULIVETO	2	05 20	
		260	ULIVETO	2	05 30	

- **Criterio di stima**

- **Unità immobiliari**

La stima del valore di mercato dei beni in questione sarà effettuata attraverso due procedimenti:

A. metodo diretto : è un metodo sintetico comparativo, considerata l'ordinarietà delle unità immobiliari. Tale procedimento di valutazione si incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi caratteristiche simili che sono state di recente compravendute o stimate e quindi di prezzo o valore noto, attraverso la seguente formula:

$$V_{commerciale1} = Superficie\ commerciale \times Valore\ unitario$$

B. metodo indiretto : un secondo procedimento, che darà la possibilità di verifica del risultato conseguito, si articolerà attraverso l'utilizzo dell'approccio indiretto. Tale metodo è quello basato sulla capitalizzazione del reddito, che tiene conto di un opportuno saggio lordo di fruttuosità, in linea con quello ordinario corrente sul mercato, attraverso la seguente formula

$$V_{commerciale2} = R_{reddito\ annuo} / r_{saggio\ di\ capitalizzazione}$$

dove :

$$R_{\text{reddito annuo}} = RI - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines} + I2)$$

**RI** = reddito annuo lordo

**Q** = quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione fabbricato

**Servizi** = Spese relative alla pulizia, custodia, illuminazione

**Tr** = Tributi vari (IMU, TASI, tasse comunali, ecc.)

**Amm/ne** = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

**Sf e Ines** = Sfitto e inesigibilità

**I2** = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Esposta la metodologia che si seguirà per pervenire a due diversi risultati, si deve rilevare che questi saranno verificati se gli stessi avranno una approssimativa coincidenza. Riconosciuta l'approssimativa coincidenza quantitativa dei due valori, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà quello ottenuto dalla media dei due risultati.

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{V_{\text{commerciale1}} + V_{\text{commerciale2}}}{2}$$

#### ➤ Terreni

La stima del valore di mercato dei *terreni non agricoli* terrà conto della loro destinazione urbanistica nel vigente strumento urbanistico che li vincola ad esproprio per pubblica utilità. Verrà quindi determinato un valore unitario di indennità.

La stima del valore di mercato dei *terreni agricoli* si baserà sui valori proposti dalla *Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia* rapportati all'anno 2010 riferiti ai Valori Agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singoli Regioni Agrarie della Provincia di Vibo Valentia (*allegato K*) riferiti alla "Regione Agraria n° 4" che comprende il comune di Vibo Valentia, tenendo conto di eventuali coefficiente di deprezzamento.



Il valore del lotto sarà ottenuto attraverso la seguente formula:

$$V_{\text{commerciale}} = V_{\text{unitario}} \times S_{\text{lotto}} \times C_{\text{deprezzamento}}$$

- **Valutazione**

- Unità immobiliari

- A. Metodo diretto: Stima sintetica comparativa

Per la valutazione si è proceduto effettuando sia un'indagine di mercato incentrata presso Agenzie Immobiliari ubicate a Vibo Valentia e provincia basate su offerte e vendite per abitazioni siti in prossimità dei beni in oggetto e sia consultando i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*allegato K*). Da tali indagini si è riscontrato un valore medio unitario a metro quadro:

per nuove abitazioni in buono stato di € 1.100,00

per locali adibiti a deposito/garage in buono stato di € 800,00

per ville e villini in buono stato di € 1.000,00

Per poter determinare il valore unitario di mercato attribuibile ai beni oggetto di stima i dati economici rilevati e sopra riportati, attraverso un processo di omogeneizzazione, vengono comparati con le unità immobiliari da valutare in funzione delle seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche estrinseche

a) *Localizzazione*: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanze pedonali di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di riqualificazione dell'ambiente sterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito ecc.

b) *Posizione*: l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, prospicienza.

- Caratteristiche intrinseche

- c) *Tipologiche*: età dell'edificio, tipologie e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, dimensione forma e distribuzione interna degli ambienti, dimensione e forma delle aperture dei vani, degli spazi scoperti privati e condominiali, caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici, rifiniture, ristrutturazione, altezza di piano.
- d) *Produttive*: presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsiasi natura, necessità di idonee opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenza di vincoli ambientali e idrologici.

Avremo quindi:

<b>PROCESSO DI OMOGENIZZAZIONE</b>					
<i>Se l'immobile esaminato presenta caratteristiche superiori alla media il coefficiente sarà maggiore di 1; se inferiore alla media sarà inferiore ad 1</i>					
LOTTO	Valore medio riscontrato (€/mq) V.m.	Caratteristiche (coefficienti)		Totale coeff. Omogenizzazione C.o.=C.i. x C.e.	Valore medio raggugliato (€/mq) V.m. x C.o.
		Estrins. C.e.	Intrins. C.i.		
1	1.100,00	1,00	0,8	0,80	880,00
2	800,00	1,00	1,00	1,00	800,00
3	1.100,00	1,00	0,8	0,80	880,00
4	800,00	1,00	1,00	1,00	800,00
5	1.100,00	1,00	0,9	0,9	990,00
6					
11	1.000,00	1,00	1	1	1.000,00

I valori sopra riportati sono quelli che verranno attribuiti agli immobili in oggetto moltiplicati per la superficie commerciale.

Per i singoli lotti avremo, con le dovute approssimazioni:

$$V_{\text{commerciale 1}} = S_{\text{commerciale}} \times V_{\text{medio raggugliato}}$$

$$\text{LOTTO n. 1 : } V_{\text{commerciale 1}} = 82 \text{ mq} \times 880,00 \text{ €/mq} = 72.000,00$$

$$\text{LOTTO n. 2 : } V_{\text{commerciale 1}} = 24 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 19.000,00$$

$$\text{LOTTO n. 3 : } V_{\text{commerciale 1}} = 137 \text{ mq} \times 880,00 \text{ €/mq} = 120.000,00$$

$$\text{LOTTO n. 4 : } V_{\text{commerciale 1}} = 24 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 19.000,00$$

LOTTO n. 5 :  $V_{\text{commerciale 1}} = 137 \text{ mq} \times 990,00 \text{ €/mq} = 135.000,00$

LOTTO n. 6 :  $V_{\text{commerciale 1}} = \text{non valutato}$

LOTTO n. 11 :  $V_{\text{commerciale 1}} = 495 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 495.000,00$

**B. Metodo Indiretto: capitalizzazione del reddito**

Il procedimento di stima indiretta basato sulla capitalizzazione dei redditi prevede la conoscenza di due elementi fondamentali:

**R** = reddito annuo continuo e sicuro ricavabile dall'immobile

**r** = saggio lordo di fruttuosità

da cui poter ottenere il valore commerciale attraverso la formula :

$$V_{\text{commerciale2}} = \frac{R_{\text{reddito annuo}}}{r_{\text{saggio di capitalizzazione}}}$$

Gli immobili si considerano locabili a libero mercato per cui applicheremo la formula :  $R = RI - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines} + \text{I2})$

La stima del più probabile valore di locazione dell'immobile è stata effettuata attraverso il procedimento di *metodo sintetico comparativo*, considerata l'ordinarietà delle unità immobiliari. Per avere un quadro più ampio della situazione di mercato si è tenuto conto dei valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, per *Vibo Valentia (Quotazioni OMI) – 1° semestre 2015 – zona C4 SemiCentrale/Viale Affaccio, Moderata Durant, Bitonto (allegato K)*, che indicano come valore di locazione (€/mq x mese) per i locali a destinazione abitazione di tipo economico min. €/mq 3,1 e max. €/mq 4,6 al mese, per i box min. €/mq 4,1 e max. €/mq 4,9 al mese, per le ville e villini min. €/mq 3,9 e max. €/mq 5,6 al mese. I valori minimi risultano in linea con i prezzi riscontrati nella zona in esame, per cui utilizzeremo: per le abitazioni il valore di €/mq. 3,10 al mese come riferimento per il mq commerciale con valori aumentati del 15% per l'abitazione al piano primo che si presenta in un ottimo stato d'uso; per i magazzini il valore di €/mq. 4,1 al mese ridotto del

20% a causa della presenza di umidità di risalita come riferimento per il mq commerciale; per la villa il valore medio di €/mq. 4,50 al mese come riferimento per il mq commerciale (si fa presente che la superficie considerata per il calcolo del reddito lordo e quella del fabbricato con esclusione del terreno). Avremo quindi i seguenti valori unitari

*Appartamento* →  $V_{\text{valore unitario}} = 3,10 \text{ euro/mq}$

*Appartamento con coeff. di aumento* →  $V_{\text{valore unitario}} = 3,56 \text{ euro/mq}$

*Magazzini/ depositi* →  $V_{\text{valore unitario}} = 3,28 \text{ euro/mq}$

*Villa* →  $V_{\text{valore unitario}} = 4,50 \text{ euro/mq}$

che moltiplicati per la superficie commerciale e per 12 mesi, daranno un canone annuo pari a:

*Lotto 1* →  $R_{\text{reddito lordo annuo}} = 82 \text{ mq} \times \text{€ } 3,10 \times 12 = \text{€ } 3.050,00$

*Lotto 2* →  $R_{\text{reddito lordo annuo}} = 24 \text{ mq} \times \text{€ } 3,28 \times 12 = \text{€ } 945,00$

*Lotto 3* →  $R_{\text{reddito lordo annuo}} = 137 \text{ mq} \times \text{€ } 3,10 \times 12 = \text{€ } 5.096,00$

*Lotto 4* →  $R_{\text{reddito lordo annuo}} = 24 \text{ mq} \times \text{€ } 3,28 \times 12 = \text{€ } 945,00$

*Lotto 5* →  $R_{\text{reddito lordo annuo}} = 137 \text{ mq} \times \text{€ } 3,56 \times 12 = \text{€ } 5.852,00$

*Lotto 11* →  $R_{\text{reddito lordo annuo}} = 315 \text{ mq} \times \text{€ } 4,50 \times 12 = \text{€ } 17.010,00$

Calcolando le detrazioni per ogni lotto seguendo il seguente schema

$Q = \text{reddito annuo lordo} \times 7\%$

$\text{Servizi} = \text{reddito annuo lordo} \times 7\%$

$Tr = \text{reddito annuo lordo} \times 7\%$

$\text{Amm/ne} = \text{reddito annuo lordo} \times 4\%$

$\text{Sf e Ines} = \text{reddito annuo lordo} \times 2\%$

$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines}) \times 0,07$

Avremo il reddito annuo netto:

*Lotto 1* →  $R_{\text{redd.annuo}} = RI - \text{Detr.} = \text{€ } 3.050,00 - \text{€ } 852,00 = \text{€ } 2.198,00$

*Lotto 2* →  $R_{\text{redd.annuo}} = RI - \text{Detr.} = \text{€ } 945,00 - \text{€ } 265,00 = \text{€ } 680,00$

$$\text{Lotto 3} \rightarrow R_{\text{redd.annuo}} = \text{RI} - \text{Detr.} = € 5.096,00 - € 1.424,00 = € 3.672,00$$

$$\text{Lotto 4} \rightarrow R_{\text{redd.annuo}} = \text{RI} - \text{Detr.} = € 945,00 - € 265,00 = € 680,00$$

$$\text{Lotto 5} \rightarrow R_{\text{redd.annuo}} = \text{RI} - \text{Detr.} = € 5.852,00 - € 1.636,00 = € 4.216,00$$

$$\text{Lotto 11} \rightarrow R_{\text{redd.annuo}} = \text{RI} - \text{Detr.} = € 17.010,00 - € 4.754,00 = € 12.256,00$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Esso è fissato pari a :  $r = 2,5\%$

Per i singoli lotti avremo, con le dovute approssimazioni:

$$V_{\text{commerciale2}} = R_{\text{reddito annuo}} / r_{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

$$\text{LOTTO n. 1} : V_{\text{commerciale 2}} = € 2.198,00 / 2,5\% = 87.920,00$$

$$\text{LOTTO n. 2} : V_{\text{commerciale 2}} = € 680,00 / 2,5\% = 27.000,00$$

$$\text{LOTTO n. 3} : V_{\text{commerciale 2}} = € 3.672,00 / 2,5\% = 146.800,00$$

$$\text{LOTTO n. 4} : V_{\text{commerciale 2}} = € 680,00 / 2,5\% = 27.000,00$$

$$\text{LOTTO n. 5} : V_{\text{commerciale 2}} = € 4.216,00 / 2,5\% = 168.000,00$$

$$\text{LOTTO n. 11} : V_{\text{commerciale 2}} = € 12.256,00 / 2,5\% = 490.240,00$$

#### Valutazione LOTTI

I valori degli immobili ricercati attraverso le due diverse metodologie risultano prossimi tra loro per cui il più probabile valore attribuibile ad essi è quello derivante dalla loro media aritmetica.

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{V_{\text{commerciale1}} + V_{\text{commerciale2}}}{2}$$

Per ogni lotto dovranno essere detratte le spese per la sanatoria delle difformità riscontrate per come meglio descritto nel paragrafo 8.

Per i singoli lotti, con le dovute approssimazioni, avremo:

#### LOTTO n. 1

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{€ 72.000,00 + 87.920,00}{2} = 80.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 1**  
**€ 80.000,00**  
(ottantamilaeuro)

**LOTTO n. 2**

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{\text{€ } 19.000,00 + 27.000,00}{2} = 20.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 2**  
**€ 20.000,00**  
(ventimilaeuro)

**LOTTO n. 3**

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{\text{€ } 120.000,00 + 146.800,00}{2} = 130.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 2**  
**€ 130.000,00**  
(scentotrentatremilaeuro)

**LOTTO n. 4**

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{\text{€ } 19.000,00 + 27.000,00}{2} = 23.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 2**  
**€ 20.000,00**  
(ventimilaeuro)

**LOTTO n. 5**

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{\text{€ } 135.000,00 + 168.000,00}{2} = 150.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 5**  
**€ 150.000,00**  
(centocinquantamilaeuro)

**LOTTO n. 11**

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{\text{€ } 495.000,00 + 490.240,00}{2} = 493.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 11**  
**€ 490.000,00**  
(quattrocentonovantamilaeuro)

➤ Terreni

Terreni non agricoli

Dalle indagine eseguite si è riscontrato che i valori unitari delle indennità di

esproprio per pubblica utilità variano da un minimo di 12 euro/mq ad un massimo di 16 euro/mq. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei suoli si ritiene congruo utilizzare il valore massimo.

$$V_{\text{unitario}} \rightarrow \text{Suolo edificabile} = 16,00 \text{ euro/mq}$$

Il valore commerciale dei lotti, con le giuste approssimazioni, sarà dato da:

$$V_{\text{commerciale}} = V_{\text{unitario}} \times S_{\text{lotto}}$$

#### **LOTTO n. 7**

$$V_{\text{commerciale}} = 3.530 \text{ mq} \times 16 \text{ euro} = 56.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 7**  
**€ 56.000,00**  
(*cinquantaseimilaeuro*)

#### **LOTTO n. 8**

$$V_{\text{commerciale}} = 3.320 \text{ mq} \times 16 \text{ euro} = 53.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 8**  
**€ 53.000,00**  
(*cinquantatremilaeuro*)

#### **LOTTO n. 9**

$$V_{\text{commerciale}} = 2.820 \text{ mq} \times 16 \text{ euro} = 45.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 9**  
**€ 45.000,00**  
(*quarantacinquemilaeuro*)

#### **LOTTO n. 10**

$$V_{\text{commerciale}} = 2.350 \text{ mq} \times 16 \text{ euro} = 38.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 10**  
**€ 38.000,00**  
(*trentottomilaeuro*)

#### **Terreni Agricoli**

La *Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia (allegato K)* rapportati all'anno 2010 riferiti ai Valori Agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singoli Regioni Agrarie della Provincia di

Vibo Valentia (allegato L) riferiti alla "Regione Agraria n° 4" che comprende il comune di Vibo Valentia. Essa mostra i seguenti valore medi di mercato:

$$V_{m.semin.arb.} \rightarrow \text{Seminativo arborato} = 12.251,12 \text{ euro/ha}$$

Si precisa che le visure riportano come qualità "Uliveto". In sede di sopralluogo si è verificato che il terreno non è coltivato ad ulivi. Dopo l'analisi dei comodi (vicinanza al centro abitato, zona panoramica) e gli scomodi (gravame di servitù di passaggio) che il lotto presenta la sottoscritta ha ritenuto congruo utilizzare tale valore come valore unitario con un incremento del 30%. Avremo quindi:

$$V_{unitario} \rightarrow \text{Seminativo arborato} = 15.930,00 \text{ euro/ha}$$

Il valore commerciale del lotto, con le giuste approssimazioni, quindi sarà dato da:

$$V_{commerciale} = V_{unitario} \times S_{lotto}$$

**LOTTO n. 12**

$$V_c = 15.930,00 \text{ euro/ha} \times 0,2850 \text{ ha} = 5.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 1**  
**€ 5.000,00**  
(cinquemilaeuro)



- **Riepilogo stima**

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva dei lotti di vendita

<b>TABELLA RIASSUNTIVA DEI LOTTI DI VENDITA</b>					
<b>LOTTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IDENTIFICAZIONE</b>	<b>VALORE COMMERCIALE INTERO</b>	<b>QUOTA DI SPETTANZA</b>	<b>VALORE COMMERCIALE QUOTA</b>
1	Abitazione	Sub. 1 –Piano T	€ 80.000,00	1/1	<b>€ 80.000,00</b>
2	Magazzino deposito	Sub. 2 –Piano T	€ 20.000,00	1/1	<b>€ 20.000,00</b>
3	Abitazione	Sub. 3 –Piano 1	€ 130.000,00	1/1	<b>€ 130.000,00</b>
4	Magazzino deposito	Sub. 4 –Piano T	€ 20.000,00	1/1	<b>€ 20.000,00</b>
5	Abitazione	Sub. 5 –Piano 2	€150.000,00	1/1	<b>€150.000,00</b>
6					
7	Terreno non agricolo	Vibo Valentia Località "Cuturella"	€ 56.000,00	1/1	<b>€ 56.000,00</b>
8	Terreno non agricolo	Vibo Valentia Località "Cuturella"	€ 53.000,00	1/1	<b>€ 53.000,00</b>
9	Terreno non agricolo	Vibo Valentia Località "Cuturella"	€ 45.000,00	1/1	<b>€ 45.000,00</b>
10	Terreno non agricolo	Vibo Valentia Località "Cuturella"	€ 38.000,00	1/1	<b>€ 38.000,00</b>
11	Villa con giardino	Vibo Valentia Località "Valli"	€ 490.000,00	1/1 in comunione legale dei beni	<b>€ 490.000,00</b>
12	Terreno agricolo	Vibo Valentia Località "Cocari"	€ 5.000,00	1/1	<b>€ 5.000,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 1.187.000,00</b>

**11. Decimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI.**

10. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Sui lotti dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- I. **Iscrizione di ipoteca giudiziale** del pagamento della somma di € 170.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede a Roma, iscritta presso la Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 09.06.2014 ai nn. 2942/164, contro i [redacted] e [redacted] [redacted] ognuno per i propri diritti. **Formalità gravante su tutti i LOTTI.**
- II. **Trascrizione di atto giudiziario.** Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Vibo Valentia del 21.11.2014 rep. n. 1484 trascritto a Vibo Valentia il 22.01.2015 ai nn. 294/261, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede a Roma, contro i coniugi [redacted] e [redacted] ognuno per i propri diritti. **Formalità gravante su tutti i LOTTI.**
- III. **Trascrizione di atto giudiziario.** Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Vibo Valentia del 03.07.1997 rep. n. 11198/c trascritto a Vibo Valentia il 24.07.1997 ai nn. 14128/11796, a favore di [redacted] [redacted] a nata a Pizzo (CZ) [redacted] 5, contro [redacted] per la quota di ½ di proprietà. **Formalità gravante sul LOTTO n. 6.**

---

**12. Undicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI.**

11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

I dati necessari per la presentazione della voltura catastale all'Agenzia del Territorio sono :

Dati Catastali - Dati Anagrafici degli acquirenti - Atto di Compravendita

Di seguito vengono indicati i dati catastali :

*Catasto Fabbricati Comune di Vibo Valentia*

LOTTO	Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categ	Classe	Cons.	Rendita	Piano
1	38	218	1	1	A/4	2	4 vani	€ 193,15	Terra
2	38	218	2	1	C/2	5	24 mq	€ 112,79	Terra
3	38	218	3	1	A/3	1	6 vani	€ 316,07	1
4	38	218	4	1	C/2	3	24 mq	€ 84,29	Terra
5	38	218	5	1	A/3	1	6 vani	€ 316,07	2
6	38	218	6	1	A/3	1	5,5 vani	€ 289,73	3
11	46	146	3	1	A/8	2	12 vani	€ 1.611,15	S1-T-1

*Catasto Terreni Comune di Vibo Valentia*

LOTTO	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superfici	Reddito	
					Ha are ca	Domen.	Agrario
7	37	202	SEMINATIVO	2	35 30	10,03	4,56
8	37	203	SEMINATIVO	2	33 20	9,43	4,29
9	37	200	SEMINATIVO	2	28 20	8,01	3,64
10	37	827	SEMINATIVO	2	23 50	6,68	3,03
12	22	152	ULIVETO	2	60	0,26	0,25
		153	ULIVETO	2	01 90	0,83	0,79
		154	ULIVETO	2	02 40	1,05	0,99
		155	ULIVETO	2	03 00	1,32	1,24
		250	ULIVETO	2	01 70	0,75	0,70
		253	ULIVETO	2	04 00	1,76	1,65
		255	ULIVETO	2	04 40	1,93	1,82
		257	ULIVETO	2	05 20	2,28	2,15
		260	ULIVETO	2	05 30	2,33	2,19

Il costo per la voltura è.....€ 149,00

**13. Dodicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMATIVA.**

*12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.)*

Dal sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati materiali pericolosi necessari di smaltimento speciale.

---

**14. Tredicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO.**

*13. Ove necessario, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*

Non vi è necessità di convertire la destinazione d'uso degli immobili.

---

**15. Quattordicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI**

*14. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggio, quantificandone il valore.*

Come dichiarato dai proprietari sui beni staggiti non sono stati concessi contributi regionali o comunitari.

---

Ringraziando per la fiducia accordata e ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica costituita da 53 pagine più allegati, rimanendo a disposizione per ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Vibo Valentia 29 Gennaio 2016

In fede  
IL C.T.U.

.....  
(arch. Paola Baldo)



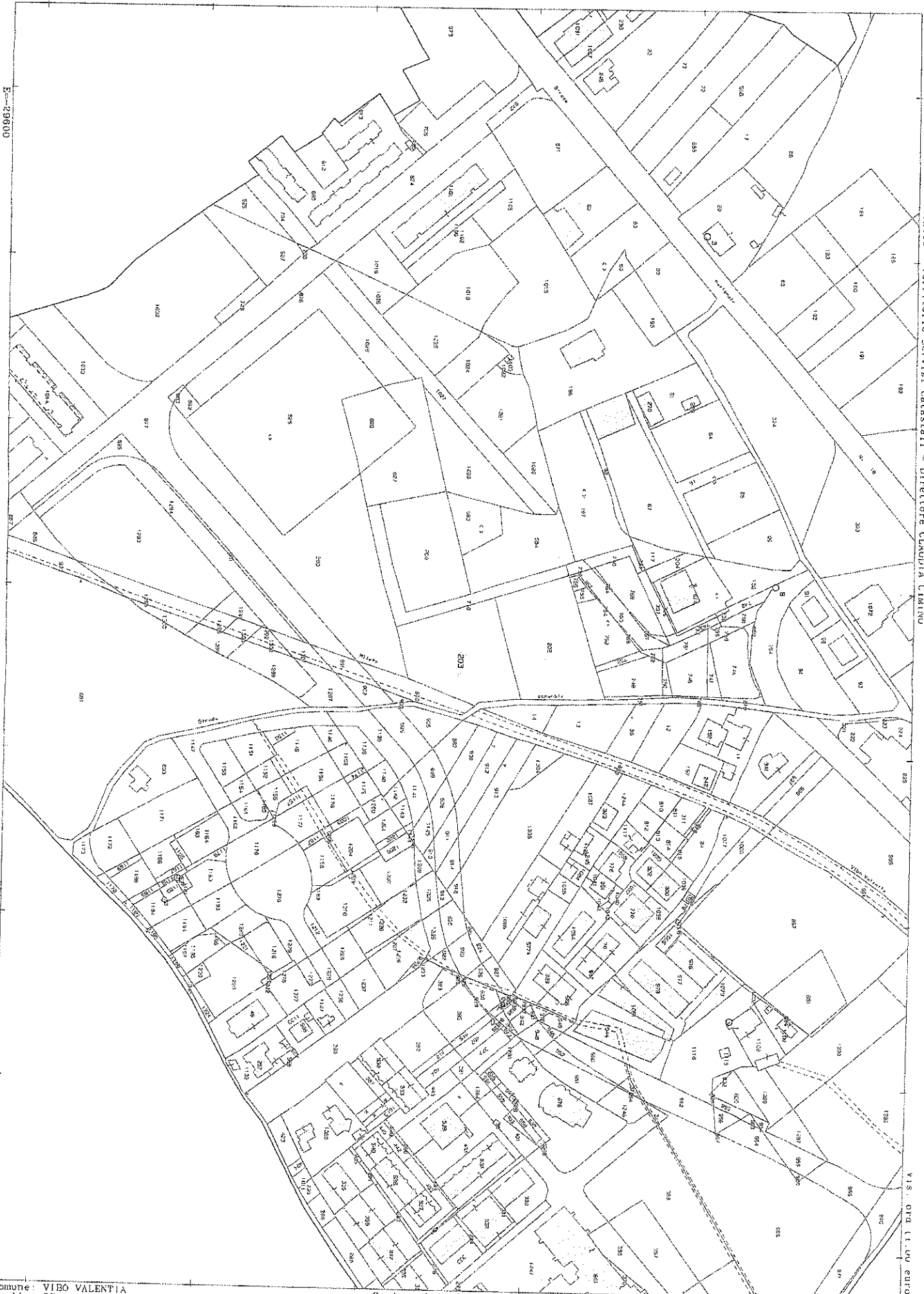
I Particella: 151

Comune VIBO VALENTIA  
Foglio 22  
Richiedente BALDO CTU

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice 776.000 x 552.000 metri

23-Giu-2015 11:37:15  
Prot. n. VV0045499/2015

VIS. ORA (1.00 EURO)





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

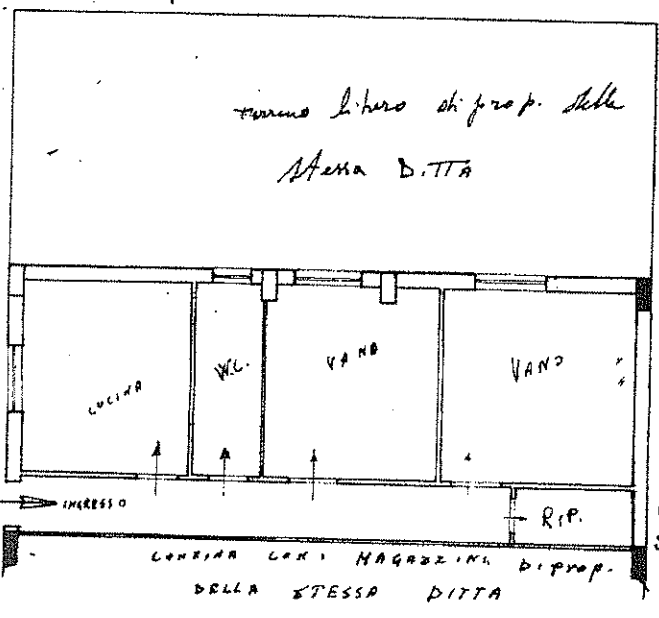
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIBO VALENTIA Via AFFALCIO 9<sup>a</sup> TRANSVERSA

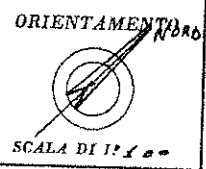
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro



PIANO TERRO  
H = mt. 300  
SCHEDA N° 422985

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
Legge 11 agosto 1939, n. 1240 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 614  
COMUNE di VIBO VALENTIA  
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO N  
N° 422985  
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduzione) le unità immobiliari denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 3 aprile 1939, n. 652.



VALENTIA(4537) - < Foglio: 38 Particella: 218 > - Sub: I  
Catasto di Fabbricati - Situazione al 23/06/2015  
TRAMONTANA II DI VIA AFFALCIO piano: T;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
DITTA  
PROT. N°

Compilata dal LEONETTA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Salvatore Monella  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Catanzaro  
DATA 23 Luglio 1969  
Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Casato Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

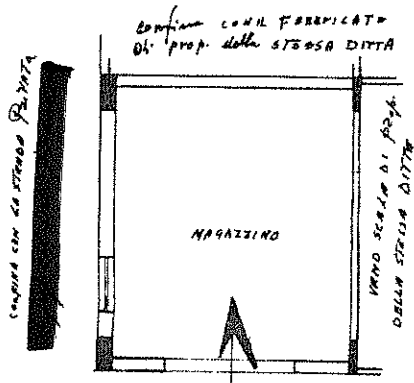
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIBO VALENTIA Via AFFACCIO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

PIANO TERRA n. cat. 302  
SCHEDA NO 422984



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
Legge 11 agosto 1939, n. 1269 modifi-  
cata con D.L. 8 aprile 1948, n. 114  
COMUNE  
di VIBO VALENTIA  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**N**  
  
N. 422984  
  
AVVERTENZA: Il presente  
talloncino deve essere incollato a  
cura del dichiarante sulle planime-  
trie (riproducendo la unita' immobili-  
tare denunciata con la presente  
scheda) da presentare ai sensi del-  
l'articolo 7 del R. D. L. 3 aprile  
1939, n. 652.

Sub: 2  
II TRAVERSA VIA AFFACCIO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal ELEONORA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
SALVATORE MOSCHELLI  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di CATANZARO  
DATA 28 Luglio 1969  
Firma: [Signature]





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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1938, N. 482)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIBO VALENTIA Via AFFACCIO 2<sup>a</sup> TRAVERSA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

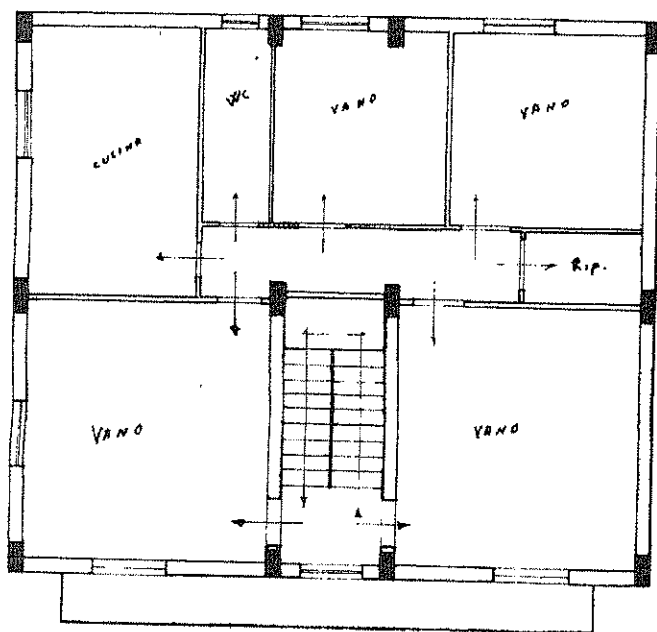
PRIMO PIANO

H = mt. 7,00

SCHEDA N° 422986

CONTINUA CON IL TERZO e 4<sup>o</sup> piano della stessa  
DITTA

CONTINUA CON STRADA PRIVATA del prop.



CONTINUA CON IL TERZO e 4<sup>o</sup> piano

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
Legge 11 agosto 1939, n. 1248 modifi-  
cata con D.L. 8 aprile 1948, n. 614  
COMUNE  
di VIBO VALENTIA  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
N  
N° 422986

AVVERTENZA: Il presente  
talloncino deve essere incollato a  
torta del dichiarante sulla planime-  
tria (riproducendo la unità immobili-  
are denunciata con la presente  
scheda) da presentarsi ai sensi del-  
l'articolo 7 del R. D. L. 3 aprile  
1939, n. 652.

2<sup>a</sup> TRAVERSA VIA AFFACCIO

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilato dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SALVATORE MOSCHIELLA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di CATANZARO

DATA 29 Luglio 1969

Firma: [Signature]

Comune di VIBO VALENTIA (F537) - Foglio: 38 Particella: 218 > - Sub: 3  
CATA  
PROT. N°  
Strada privata al 23/06/2015 - Direzione al 23/06/2015 - Direzione al 23/06/2015 - Direzione al 23/06/2015 - Direzione al 23/06/2015  
TRAVERSA II DI VIA AFFACCIO piano: 1;  
Ultima Planimetria in atti



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

Lire  
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIRO VALENTIA Via AFFACCIO

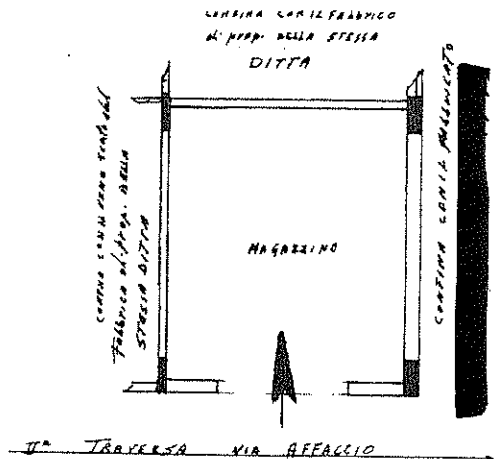
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

PIANO TERRA

M = ml. 300

SCHEDA N° 422983



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
 PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
 Legge 11 agosto 1939, n. 1249 modifi-  
 icata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

COMUNE  
 di VIRO VALENTIA

Talloncino di riscontro  
 DELLA  
 SCHEDA NUMERO  
N  
N° 422983

AVVERTENZA: Il presente  
 talloncino deve essere incollato a  
 cura del dichiarante sulla planimie-  
 tra (riproducendo la unità immobili-  
 are denunciata con la presente  
 scheda) da presentarsi ai sensi del-  
 l'articolo 7 del R. D. L. 3 aprile  
 1939, n. 652.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO)

Compilata dal Perito  
Salvatore M. Scudato  
 (Titolo, nome e cognome del iscritto)

Iscritto all'Albo dei Periti  
 della Provincia di CATANZARO

DATA 28 Luglio 1969

Firma: [Signature]

Comune di VIRO VALENTIA (FS37) - Foglio: 38 Particella: 218 > - Sub: 4  
 Catasto di Fabbricati - Situazione al 23/06/2015  
 TRAVERSA II DI VIA AFFACCIO piano: T;



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di V. B. D. VALENTIA Via AFFACCIO 2<sup>a</sup> TRAVERSA

Ditta [REDACTED]

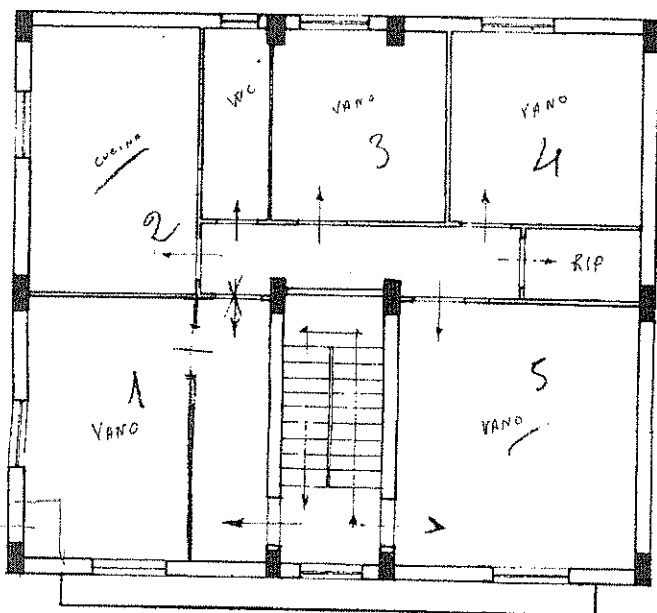
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LATANZARO

II° PIANO

H = m<sup>3</sup> = 3,00

SCHEDA N° 422987

CONTINA CON IL TERRENO di prop. della  
STESSA DITTA



Confina con la strada pubblica di

confina con il fabbricato

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
Legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

COMUNE di V. B. D. VALENTIA

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO N

N° 422987

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 3 aprile 1939, n. 652.

II<sup>a</sup> TRAVERSA AFFACCIO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 1184/69

*Non riferita allo stato di fatto*

Compilata dal GEOMETRA  
*(Titolo, nome e cognome del tecnico)*  
SALVATORE ROSSELLA  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di LATANZARO  
DATA 23 Luglio 1969  
Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1930, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di V.B.O. VALENTIA Via AFFACCIO 2<sup>a</sup> TRASVERSA  
Ditto Luigi Pandullo, Domenico e Edoardo note a Erucoli (CZ) 14/5/1915 c.a. San Costantino, Valerone il 11/11/1920  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LATANZARO

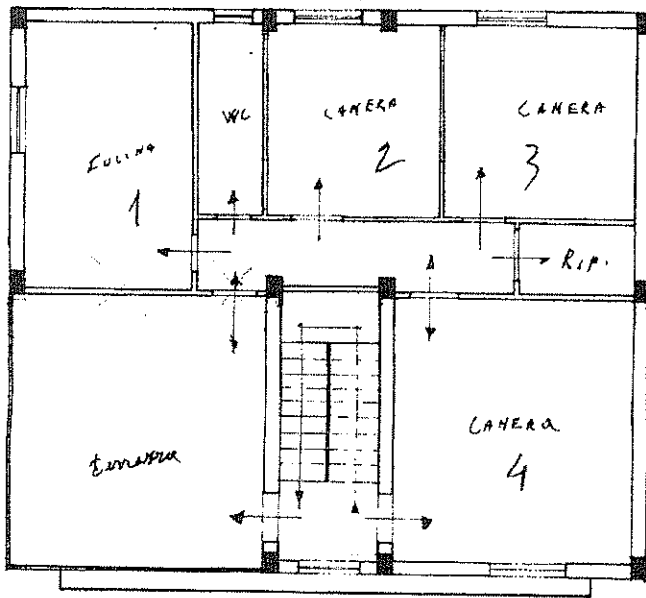
III<sup>o</sup> PIANO

H = mt. 9,00

SCHEDA N° 422988

CONTINUA CON IL CANTINO di prop. della stessa  
DITTA

CORRADO CON STRADA PRIVATA ad affaccio



CORRADO CON IL TRAVESSATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
Legge 11 agosto 1939, n. 1248 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 614

COMUNE di V.B.O. VALENTIA

Talloncino di riscontro DELLA **SCHEDA NUMERO N**

**N° 422988**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulle planimetrie (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 3 aprile 1939, n. 652.

3<sup>a</sup> TRASVERSA VIA AFFACCIO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Ufficio di Fabbricati - Situazione al 23/06/2015 - Comune di V.B.O. VALENTIA (F537) - < Foglio: 38 Particella: 218 > - Sub: 6

CATA  
ROT. N°

1195/69

Compilata dal GENETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SALVATORE MARCHELLA

Iscritto all'Albo de' Geometri

della Provincia di Catanzaro

DATA 29 luglio 1969

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2015 - Comune 61 VIBO VALENTIA (VS37) - Foglio 46 Particella 146 - Subalunno 3 - Sub. 3  
LOCALITA' VALLI PIANO S.T.1.  
Ufficio Planimetria in atti

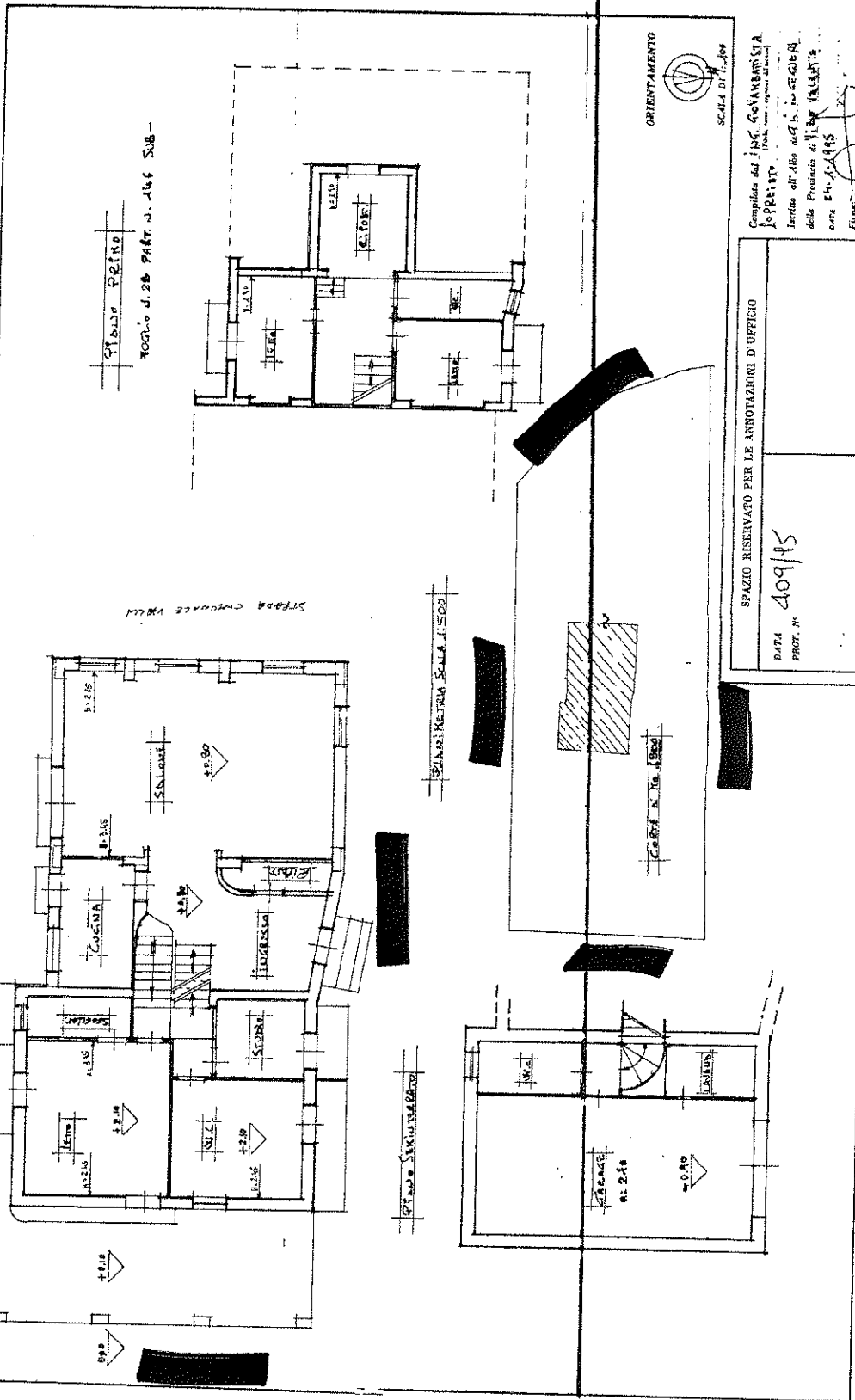
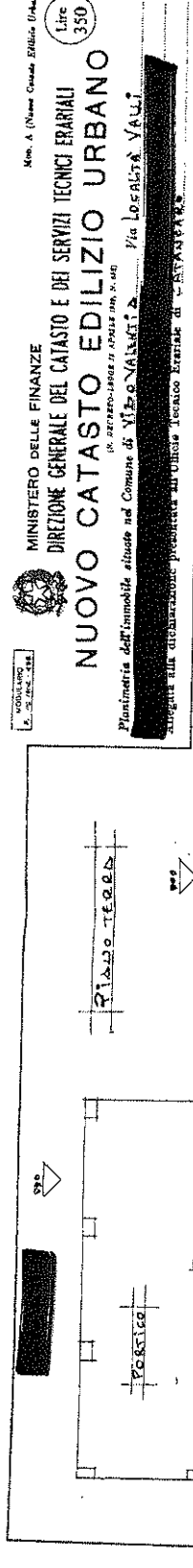
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



MIN. A. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
LIRE 350

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di VIBO VALENTIA - Via LOCALITÀ VALLI  
sottoposta alla circoscrizione provinciale di VIBO VALENTIA



Compilata dal **ING. GIOVAMBATTISTA PRATERE**  
Fornita all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia  
Data 24-12-1995  
Firma: [Signature]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
DATA 20/9/95  
PROT. N°

**CITTA' DI VIBO VALENTIA**  
**SETTORE N. 3 – URBANISTICA E GOVERNO DEL TERRITORIO**



Spett.le Lux.Net Italia sri  
Via Verona 34/D  
45100-Mantova

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

**IL DIRIGENTE**

- Vista l'istanza del 12/02/2015, prot. 6851, con la quale [redacted] in qualità di società incaricata, chiede il rilascio di un certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche, per le particelle di terreno nn. 202-203-200-827 del foglio di mappa n. 37 e part.ile nn. 152-153-154-155-250-253-255-257-260 del foglio di mappa n. 22;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Generale (Variante Karrer) adottata con deliberazione del Commissario Prefettizio n.648 dell'11.4.1988;
- Vista la deliberazione del C.C. n.37 del 25.5.98 inerente la presa d'atto della tacita approvazione della predetta Variante (delibera divenuta esecutiva l'11.6.98 e pubblicata sul B.U.R. l'11.7.98);
- Considerato che il TAR Calabria con ordinanza 3.12.98 disponeva la sospensione della deliberazione n.37/98;
- Considerato che il Consiglio di Stato, con proprie ordinanze 20.12.00, nn.6644 e 6645, sospendeva le decisioni del Tar Calabria n.1034/2000 e n.1035/2000;
- Vista la deliberazione della G.C. n.4/2001 inerente la presa d'atto delle predette ordinanze del Consiglio di Stato;
- Viste le decisioni definitive dello stesso Consiglio di Stato nn.547/02 e 548/02 inerenti l'annullamento delle sentenze del Tar Calabria nn.1034/00 e n.1035/00 sopra citate;
- Vista la Legge Regionale 16 aprile 2002, n.19 e successive modifiche ed integrazioni;
- Considerato che il Comune ha avviato le procedure inerenti la redazione del P.S.C. ai sensi della L.R. 19/02;
- Vista la delibera di adozione del PSC n. 84 del 05/12/2014;
- Vista la pubblicazione del PSC sul B.U.R.C. del 09/02/2015;
- Visto il D.P.R. n.380/01;

**CERTIFICA**

- che i terreni, siti in agro del Comune di Vibo Valentia, distinti in catasto al foglio di mappa n.37, part.ile nn. nn. 202-203-200-827, e fogli di mappa n. 22 part.ile nn. 152-153-154-155-250-253-255-257-260, così come si individua nella cartografia in atti, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Relativamente alla Variante al PRG vigente:

- foglio di mappa n. 37 part.ile nn. 202-203-200-827: ricadono in Zona per Servizi di interesse generale "AS"
- foglio di mappa n. 22 part.ile nn. 152-153-154-155-250-253-255-257-260: ricadono in Zona Agricola Normale (AN)

Relativamente al PSC adottato:

- foglio di mappa n. 37 part.ile nn. 202-203-200-827: ricadono in ATU (2.1.0) prevalentemente orientati al completamento della città in trasformazione a densità elevata-(art. 51 del RU)
- foglio di mappa n. 22 part.ile nn. 152-153-154-155-250-253-255-257-260: ricadono in ATU 4.3.0 del territorio prevalentemente agro-forestale, per lo sviluppo e la conservazione naturalistica-(comma 3 e 4 art. 53 del RU);

-Le prescrizioni urbanistiche della Zona per Servizi di interesse generale sono disciplinate dall'art. 33, quelle della Zona Agricola Normale (AN) sono disciplinate dall'art. 44, delle Norme Tecniche di Attuazione della predetta Variante al P.R.G.C. di cui si allegano gli stralci per farne parte integrante e sostanziale del presente certificato.

-Le prescrizioni urbanistiche degli ATU (2.1.0) prevalentemente orientati al completamento della città in trasformazione a densità elevata sono disciplinate dall'art. 51 del RU del PSC adottato che si allega in copia;

-Le prescrizioni urbanistiche degli ATU 4.3.0 del territorio prevalentemente agro-forestale, per lo sviluppo e la conservazione naturalistica sono disciplinate dai commi -(comma 3 e 4 art. 53 del RU) del PSC adottato che si allega in copia;

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, del Regolamento Edilizio Comunale e s.m.i.

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

Vibo Valentia, 05 Marzo 2015

Il Resp. del Procedimento

Il Funzionario P.O.

Il Dirigente

del concessionario, che ne cessa l'uso.

Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora le piante di alto fusto nei modi e nella misura prevista all'art. 25 delle presenti norme.

Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica.

Art. 33. Zone per servizi di interesse generale

Sono suddivise in: zone per attrezzature civili e religiose di interesse urbano, zone per l'istruzione medio-superiore, zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria, zone per attrezzature militari e l'ordine pubblico, zone cimiteriali e zone sportive.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi previsti dall'art. 25 delle presenti norme e nella misura possibile.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, ad eccezione delle zone sportive per le quali è obbligatorio il piano preventivo d'iniziativa pubblica.

1) Zone per attrezzature civili di interesse urbano, AM

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature destinate ad attività gestite non direttamente dal Comune come di seguito specificato. Per le attrezzature ricreative ed eventualmente per quelle commerciali è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative, enti o privati che, costruendo

l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 20, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima,  $H = 16,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi =  $2/3 \text{ mq/mq } S_1$

2) Zone per attrezzature religiose e di interesse urbano, AG

Sono destinate a ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima,  $H = 16,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi =  $1/4 \text{ mq/mq } S_1$

3) Zone per l'istruzione medio-superiore, AS

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima,  $H = 16,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi =  $1/6 \text{ mq/mq } S_1$

4) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, AH



Sono destinate a ospedali, cliniche e altre unità sanitarie territoriali.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,40$  mq/mq

b) altezza massima,  $H = 16,00$  ml

c) parcheggi =  $1/2$  mq/mq  $S_1$

5) Zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria, AI  
Sono quelle destinate dal Piano regolatore territoriale (P.R.T.) del Nucleo d'industrializzazione di Vibo Valentia a tale scopo ricadenti all'interno dell'"agglomerato industriale".

6) Zone per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico, AP

Sono destinate alle attrezzature militari, dei carabinieri, della pubblica sicurezza, della guardia di finanza, dei vigili del fuoco e alle attrezzature carcerarie.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,60$  mq/mq

b) altezza massima,  $N = 16,00$  ml

c) parcheggi =  $1/5$  mq/mq  $S_1$

7) Zone cimiteriali, AT

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole della Variante, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione della Variante, le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà

della superficie totale, nella misura minima e nei modi previsti all'art. 25 delle presenti norme, mentre le aree residue saranno destinate alla sepoltura, ai servizi relativi e alla viabilità. Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

a) parcheggi =  $1/10$  mq/mq  $S_f$ .

8) Zone sportive,  $AS_p$

Sono destinate alle attrezzature sportive, anche agonistiche, di rilievo comprensoriale (centri di preparazione atletica, ippodromo, ecc.).

Le attrezzature fisse necessarie allo svolgimento di queste attività debbono essere inserite nel verde che deve occupare almeno il 40% dell'intera superficie.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria

- per gli impianti coperti,  $U_f = 0,25$  mq/mq

- per gli impianti scoperti,  $U_f = 0,50$  mq/mq

b) parcheggi =  $1/10$  mq/mq  $S_f$ .

#### Art. 34 - Zone per la viabilità e le ferrovie

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (dinamico e statico).

In queste zone l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni.

Sono suddivise in: zone per la viabilità e zone ferroviarie.

In queste zone la Variante si attua per intervento diretto.

1) Zone per la viabilità,  $VV$

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova

relative o con la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto dall'atto d'obbligo;

e) oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 44 - Zone agricole

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema etnogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

a) abitazioni per i proprietari per diretti manuali coltivatori della terra e per coloro che siano nel possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, così come definito dall'art. 12 della legge n. 153/1975;

b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;

c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;

d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data d'adozione della Variante.

In queste zone la Variante si attua per intervento diretto.

Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere

corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda e ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Le zone agricole sono così suddivise:

1) Zone agricole di salvaguardia ambientale, AA

Riguardano le zone agricole dove è vietata ogni modificazione della morfologia agraria, vegetale e topografica esistente, a protezione dell'ambiente naturale (o del prossimo abitato): è imposto quindi il mantenimento di eventuali viali alberati, filari di alberi, gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde.

Per l'accesso e l'utilizzo delle limitrofe zone a parco naturale o attrezzato, potranno essere individuate nelle zone agricole di salvaguardia ambientale percorsi pedonali o automobilistici da acquisire in base alla legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Per le ville, le case padronali di campagna e l'edilizia rurale di valore ambientale, valgono le modalità e le possibilità d'intervento indicate nel precedente art. 25.

In tutti gli altri casi è consentita la demolizione e la ricostruzione in loco, a parità di superficie utile, da conteggiare per gli indici urbanistici.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria
- nelle abitazioni,  $U_f = 0,01$  mq/mq
  - nelle attrezzature,  $U_f$  come risulta dalla relazione allegata, di cui al presente articolo, comma 3);

- b) indice di fabbricabilità fondiaria
- nelle abitazioni,  $I_f = 0,03$  mq/mq
  - nelle attrezzature,  $I_f$  come risulta dalla relazione allegata di cui al presente articolo, comma 3).

2) Zone agricole normali, AN

Riguardano le zone agricole senza particolari limitazioni. Per le ville, le case padronali di campagna e per l'edilizia rurale con valore ambientale, valgono le modalità e le possibilità d'intervento di cui al precedente articolo 35.

In tutti gli altri casi è consentita la demolizione e la ricostruzione in loco, a parità di superficie utile, da conteggiare per gli indici urbanistici.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria
- nelle abitazioni,  $U_f = 0,01$  mq/mq
  - nelle attrezzature,  $U_f$  comunque non superiore ad  $1/25$  dell'area in proprietà;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria
- nelle abitazioni,  $I_f = 0,05$  mq/mq
  - nelle attrezzature,  $I_f$  come risulta dalla relazione allegata, di cui al presente articolo, comma 3);
- c) oneri di urbanizzazione primaria, eventualmente assolti con la sistemazione del territorio, qualora ne siano alterate le caratteristiche.

ATU - ambito territoriale unitario -	ATU della città in trasformazione di completamento caratterizzata da densità elevata
<p>UBICAZIONE: Vibo Città e Vibo Marina REU:</p> <p>1. RIFERIMENTO NORMATIVO AL REGOLAMENTO URBANISTICO (RU):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ATU prevalentemente orientati al complemento della città in trasformazione a densità elevata - (Art 51 del RU)</li> </ul> <p>2. RIFERIMENTO NORMATIVO AL REGOLAMENTO EDILIZIO (RE)</p> <p>3. RIFERIMENTO CARTOGRAFICO : Tav. n° 1 e n° 2 - ATU. Rapporto 1:10.000</p>	<p><b>2.1.0</b></p>

#### Articolo 51 - ATU prevalentemente orientati al complemento della città in formazione

1. La città in formazione che è quella che si avvia verso il suo consolidamento, quindi, di completamento. Per tale ambito, gli elaborati del PSC distinguono la città in formazione resa tale dai Piani Attuativi già convenzionati o approvati dalle altre aree che sono in fase di completamento edilizio. Altrimenti, sono comprese le aree a prevalente natura produttiva già soggette a protocollo convenzionale tra pubblico e privati cittadini. -
2. ATU in formazione da completare:
  - a) Gli ATU così come definiti negli elaborati del PSC, se sono soggetti a Piano Attuativo, fino alla sua approvazione, gli edifici presenti sono assoggettati esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto del volume esistente.
  - b) Nell'ambito della città in formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso.
  - c) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti indici di utilizzazione territoriale e relative altezze:
    - aree a densità elevata (*sigla di identificazione cartografica: 2.1.0*):
      - o Indice perequativo di base  $lut_{min} 0,4$  mq/mq, da incrementare fino a un  $lut_{max} 0,6$  mq/mq in presenza di compensazione e incentivazione.
      - o  $H = ml 18,80$ ;
    - aree a densità bassa (*sigla di identificazione cartografica: 2.2.0*):
      - o Indice perequativo di base  $lut_{min} 0,2$  mq/mq, da incrementare fino a un  $lut_{max} 0,4$  mq/mq in presenza di compensazione e incentivazione.
      - o  $H = ml 13,80$ .
  - d) Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:
    - Rapporto di copertura 0,40 mq/mq.
    - Distanza dal confine non inferiore a ml.5,00 o pari a metà altezza del fabbricato, derogabili, vedi art. 13 del RU.
    - Distanza dagli edifici non inferiore a ml.10,00, vedi art. 12 del RU.
    - Distanza dalle strade secondo il Codice della Strada ed in funzione della loro larghezza, vedi art. 45 del RU; distanza minima  $1/2 H$  con un minimo assoluto di ml 5.00.
    - Può essere consentito il mantenimento di allineamenti rispetto agli edifici preesistenti nei lotti interclusi o se l'edificio prospetta su strade con allineamenti già in risalto deve obbligatoriamente mantenere l'allineamento.
3. Destinazioni d'uso:
  - Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, attività commerciali, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate le attività industriali ed artigianali, salvo le attività industriali e quelle artigianali compatibili con la residenza. Sono escluse le "Attività agricole e rurali".
4. ATU in formazione in cui insistono aree soggette a Piani Attuativi del PRG:
  - a) Le aree interessate da Piani Attuativi in attuazione delle previsioni del PRG comunale (*sigla di identificazione cartografica: PL*), già convenzionati o approvati, ma non attuati, sono soggette alle previsioni del relativo piano attuativo, salvo adeguamento volontario alle regole del REU e alle previsioni cartografiche del PSC. L'adeguamento è obbligatorio per la mancata attuazione o per la quota parte non attuata al momento della scadenza della convenzione.

- b) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal relativo Piano Attuativo. I cambi di destinazione d'uso comunque formulati devono sottostare sempre alle regole previste per l'attuazione del PSC.
  - c) I proprietari o gli aventi causa di Piani Attuativi, già approvati alla data di adozione del PSC ma non convenzionati, hanno salva la facoltà di adeguarli alle regole del PSC. L'obbligo di adeguamento permane se l'atto di convenzione non si stipula entro dodici mesi dall'adozione del PSC, in tal caso le aree possono equivalere ad "unità di intervento" soggetti a piano di comparto se non diversamente indicato nelle tavole di PSC. L'eventuale adeguamento deve sottostare alle regole dell'ATU di pertinenza e nel caso in cui l'ATU si configura soltanto con Piani Attuativi di PRG si utilizzano gli indici a "densità bassa" se non diversamente indicato nelle rispettive tavole di riferimento.
5. ATU in formazione a prevalente destinazione produttiva:
- a) Gli ATU a prevalente destinazione produttiva di tipo commerciale, terziario, alberghiero, industriale (*sigla di identificazione cartografica: 2.3.0*) costituiti da aree in cui le attività sono sorte anche in seguito a protocollo convenzionale tra Amministrazione Comunale e soggetti privati continuano ad essere regolati dall'atto di convenzione susseguente al citato protocollo. In questi ATU gli interventi di trasformazione che riguardano aree e attività non comprese in atti convenzionali sono regolati dalle norme del precedente comma 2. le destinazioni d'uso, fatte salve quelle preesistenti, sono regolate dal precedente comma 3, sempre del presente articolo, mentre la densità è quella di tipo elevata indicata al precedente art. 50, comma 2, lettera b).
  - b) Gli ATU con la *sigla di identificazione cartografica: 2.4.0*, sono sotto la competenza del Consorzio ASI, cui si rimanda per la normativa di rito definita dal PRT.
6. 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 RU.
7. Nel caso di intervento diretto ai fini dell'uf si applica quanto previsto all'art. 50, comma 2, lettera b) del RU.

PSC e REU Vibo Valentia

<p style="text-align: center;"><b>ATU</b> - ambito territoriale unitario -</p>	<p style="text-align: center;"><b>ATU</b> del territorio tipizzato agro forestale</p>
<p>UBICAZIONE: Territorio comunale agro-forestale REU:</p> <p>1. RIFERIMENTO NORMATIVO AL REGOLAMENTO URBANISTICO (RU):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ATU del territorio prevalentemente agro - forestale , per lo sviluppo e la conservazione naturalistica - (comma 3 e 4, Art. 53 de RU).</b></li> </ul> <p>2. RIFERIMENTO NORMATIVO AL REGOLAMENTO EDILIZIO (RE)</p> <p>3. RIFERIMENTO CARTOGRAFICO : Tav. n° 1 - ATU. Rapporto 1:10.000</p>	<p>caratterizzato per lo sviluppo e la conservazione naturalistica</p> <p style="text-align: center;"><b>4.3.0.</b></p>

### 53 - ATU del territorio prevalentemente rurale

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 sede di applicazione del presente articolo nei rispettivi elaborati il PSC distingue:

• ATU rurali caratterizzati da presistenze insediative diffuse, (sigla di identificazione cartografica: 4.1.0), le cui aree sono prevalentemente orientate allo sviluppo multifunzione 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.

#### ATU del territorio rurale caratterizzato dalla presenza di unità insediative diffuse:

In questi ATU sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento.

Destinazioni d'uso, indici e parametri per i nuovi interventi:

- o Residenza: - indice di utilizzazione fondiario: Iuf 0,013 mq/mq di superficie utile di pavimento.
- o Attrezzature e strutture: - indice di utilizzazione fondiario: Iuf 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 = H con un minimo di ml. 5,00, derogabile.
- o Distanza dalle strade secondo il Codice della Strada, vedi art. 45 del RU.
- o Altezza massima ml. 10,00.

Le serre ed i tunnel per le coltivazioni orticole e la semina, i silos, 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.

Gli allevamenti animali e relative concimaie, per i quali è prevista apposita autorizzazione sanitaria, dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dagli ambiti 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.

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. 228 e s.m.i., "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57".

Per gli edifici esistenti, anche non al servizio dell'attività agricola, sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti. Sono consentite ordinaria e straordinaria manutenzione nonché interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di sagoma, purché finalizzate a perseguire un miglioramento ambientale ecocompatibile. È possibile l'inserimento di portici, verande coperte e anche incrementi di Sip, quest'ultima con il limite nominale fino al 20%. Ulteriore



- Slp 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. E' vietato l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto assistente 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 ed il paesaggio dei luoghi.
  - h) Sono vietate le "Attività industriali e artigianali" non pertinenti con l'attività agricola.
  - 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 ad uso proprio provenienti da raccolta differenziata, secondo la normativa in vigore, finalizzata alla produzione di humus.
  - j) I distributori di carburante sono ammessi unicamente a servizio delle strade di tipo C ed F, all'interno delle rispettive fasce di rispetto.
  - 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 o 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, lettera c), ma con l'uf entro il limite del 20% di quanto ivi indicato. 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 e/o puntuali, passaggi pedonali, ripristino di strade carrabili, nuove strade private da realizzare con superficie permeabile, allacci ad opere infrastrutturali, opere idrauliche, opere naturalistiche per la riattivazione ed il ripristino degli scoli naturali, opere naturalistiche di sostegno e contenimento, nimboschimenti, coltivazioni collinari, opere complesse di mitigazione dei rischi, ristrutturazione di ciò che esiste secondo il disposto alla successiva lettera e). Le opere infrastrutturali tecnologiche, private e pubbliche, soprasuolo non devono compromettere le viste paesaggistiche ed il paesaggio dei luoghi.
  - d) Per gli edifici esistenti, anche non al servizio dell'attività agricola, sono fatte salve le destinazioni d'uso. Sono consentite ordinaria e straordinaria manutenzione nonché, compatibilmente con le situazioni ostative idrogeomorfologiche, interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione anche con variazioni di sagoma e di luogo, purché finalizzate a perseguire un miglioramento ambientale ecocompatibile. È consentito l'inserimento di elementi architettonici significativi quali portici, verande coperte ed anche incrementi di Slp, quest'ultima con il limite nominale fino al 20% di ciò che esiste. Ulteriore Slp 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.
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 RU.

## EDIFICIO LOTTI DA 1 A 6



**Esterno**



**Vano scala**

## LOTTO 1



**Vano 1**



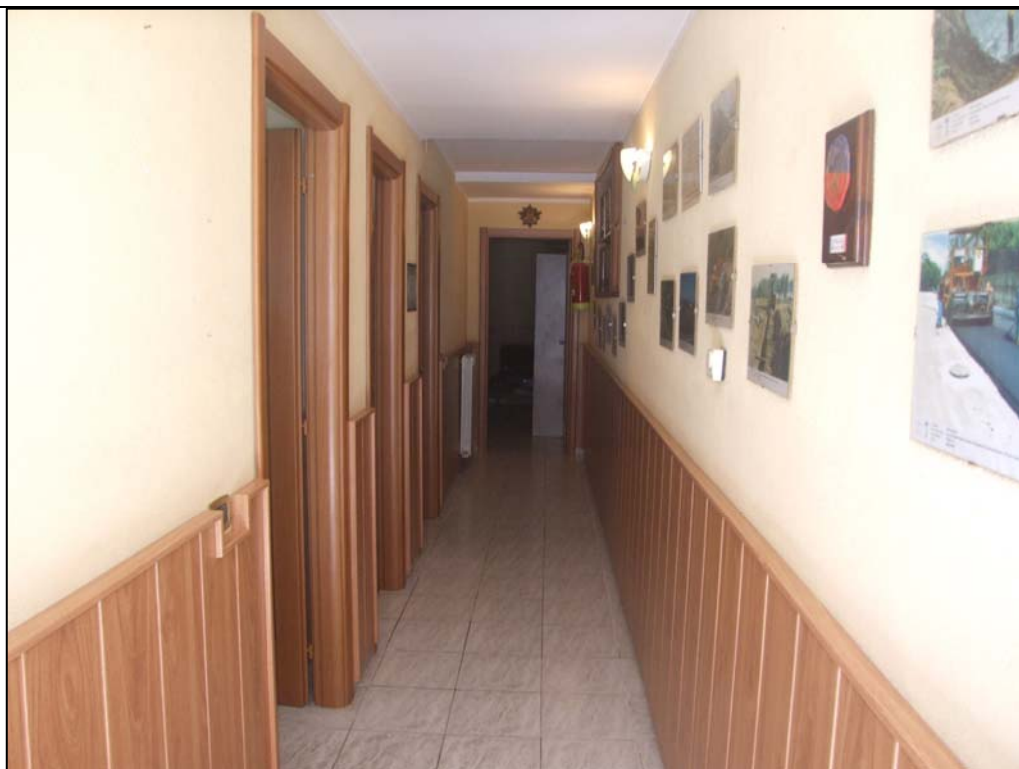
**Vano 2**



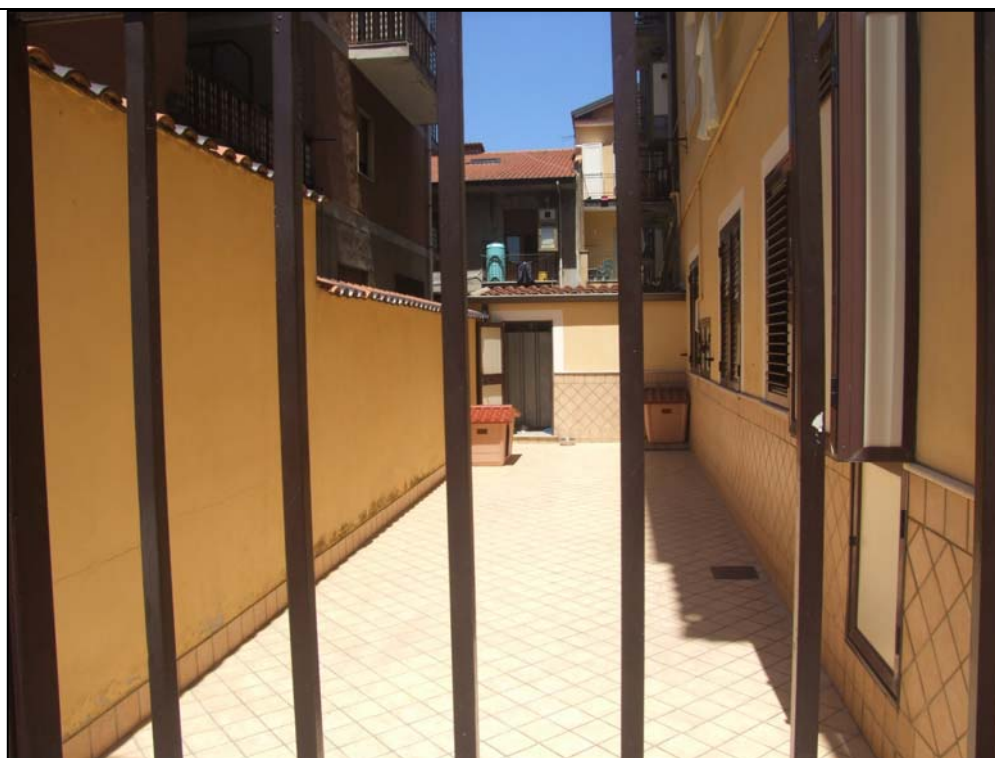
**Vano 3**



**Bagno**



**Entrata- corridoio**



**Pertinenza esterna esclusiva**

## LOTTO 2



**Interno**

## LOTTO 3



**Ingresso/corridoio**



**Cucina**



**Vano 1**



**Vano 2**





**Vano 3**



**Bagno**

## LOTTO 4



**Interno**

## LOTTO 5



**Ingresso e salone**



**Cucina**



**Vano 1**



**Vano 2**



**Vano 3**



**Bagno**

## LOTTI 7-8-9-10



**Terreno**



**Terreno**



**Vano 1**



**Vano 2**



**Vano 3**



**Bagno**



## LOTTO 11



**Esterno**



**Ingresso**



**Portico**



**Giardino attrezzato**



**P.T. Ingresso**



**P.T. Salone**



**P.T. Cucina**



**P.T. Camino**



**P.Rialzato: Vano 1**



**P.Rialzato: Vano 1**



**P.Rialzato: Vano 2**



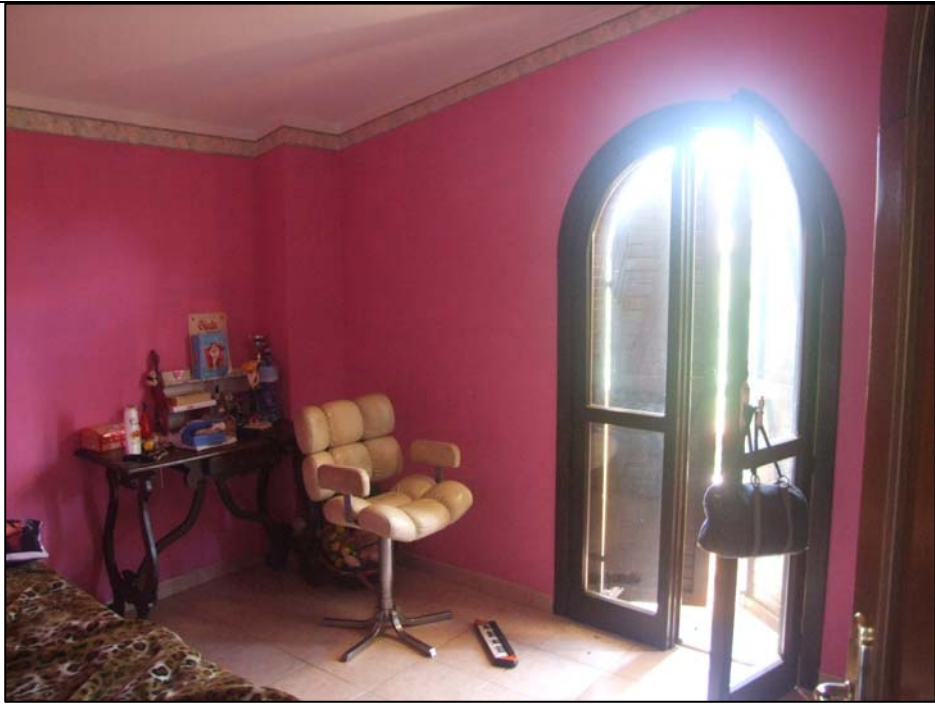
**P.Rialzato: Bagno**



**P.Rialzato: Bagno**



**P.1: Vano 3**



**P.1: Vano 4**



**P.Rialzato: bagno**





**P.Seminterrato: Vano Garage**



**P.Seminterrato: Bagno**

## LOTTO 12



**Terreni**



**Terreni**