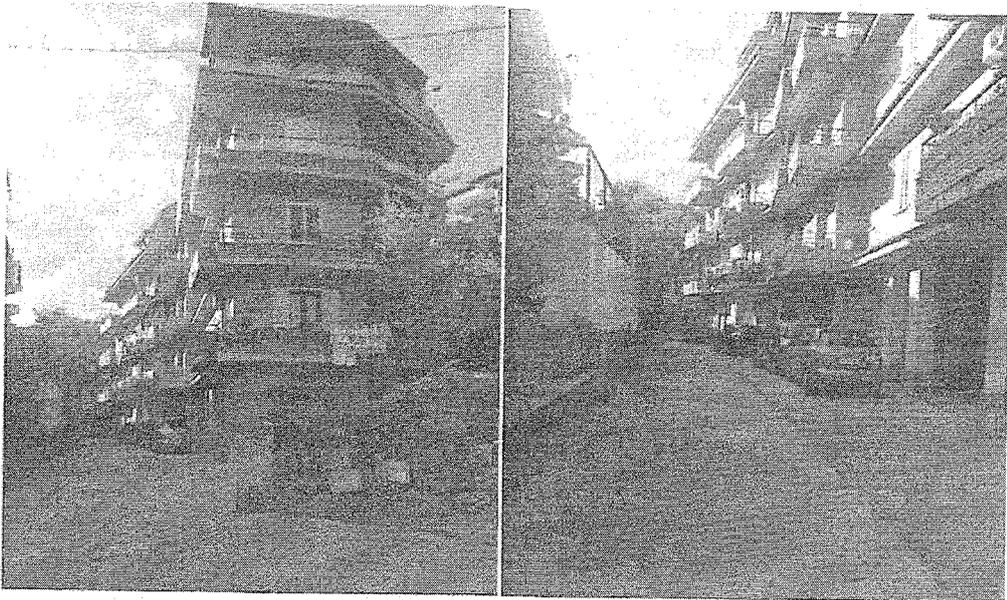


TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 41/2018 R.G.ES., promossa da
SIENA NPL S.R.L. contro [REDACTED]



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN
IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ROMBIOLO (VV)**

II C.T.U.

Architetto Antonio LORE'

Vibo Valentia 6 DICEMBRE 2018

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 41/2018 R.G.ES., promossa da
SIENA NPL S.R.L. contro [REDACTED]

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN
IMMOBILE** costituito da un Appartamento di civile abitazione

sito in Rombiolo (VV) Via Fratelli Gracchi n°40, piano
primo, riportato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 19 part.
949 sub 21, Cat.A3, Classe 2, vani 6, mq. 125 mq.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Antonio LORE', nato a Polia (VV) il
10.06.53 ed ivi residente in via Provinciale n.10, Iscritto
all'Albo degli Architetti della provincia di Vibo Valentia con il
n. 29, nominato C.T.U. dall'Illustrissimo Giudice
dell'Esecuzione Immobiliare dott. Gilda ROMANO, con
Ordinanza del 21.09.2018, nella procedura esecutiva
41/2018 R.G.ES., promossa SIENA NPL S.R.L. [REDACTED]

[REDACTED] al fine della
valutazione dei beni da sottoporre ad esecuzione
Immobiliare. In data 24.09.2018 il sottoscritto ha accettato
l'incarico prestando giuramento di rito dopo aver preso
visione dei quesiti sottoposti a C.T. in particolare:
PROVVEDA l'esperto,

1- esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2- Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratti di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); 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 ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

3- Provveda quindi, 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;

4- A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e 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 di usufrutto); indichi inoltre quali siano

gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

5- A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i previo necessario accesso;

6- 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 al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi 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;

7- 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: domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

8- 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;

9- A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/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. 47/85 e n. 724/94, D.L.269/2013 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei 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. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi l c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto Mille proroghe.

10- A fornire indicazione con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) Della certificazione energetica di cui al D. Lgs del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009, in mancanza, provveda alla redazione della stessa, ovvero avvalendosi di un ausiliario;

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;

11- Ad indicare il valore commerciale 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 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 l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i solo contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Raccolta tutta la documentazione, anche catastale aggiornata, allo scopo di documentarsi il più completamente possibile e raccogliere le necessarie indicazioni per verificare la consistenza dei beni da periziare il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo, presso gli immobili esecutati sito in Rombiolo (VV), in data 8 ottobre 2018 per come comunicato telefonicamente in precedenza dalla Custode Giudiziaria Dott.ssa Maria Rosaria Serra. Nell'effettuazione del sopralluogo congiuntamente alla Custode Giudiziaria Dott.ssa Maria Rosaria Guerra, per come convenuto alle ore 15,30 dell'8 ottobre del 2018, il sottoscritto è stato accompagnato dal Custode Dott.ssa Maria Rosaria Guerra e dall'esecutato signor [REDACTED] era presenti altresì al sopralluogo l'arch. Immacolata Lorè (collaboratore di studio del C.T.U. arch. Antonio Lorè). Nel corso del sopralluogo, iniziato alle ore 16:00 dell'8 ottobre 2018, sono state effettuate dal sottoscritto e dal suo collaboratore rilievi con verifiche planimetriche e dimensionali oltre che rilievi fotografici; il relativo verbale è allegato alla presente relazione (Allegato 1 - Verbale Sopralluogo).

Esaminata, dunque, tutta la documentazione, raccolte tutte le informazioni del caso compresa quella urbanistica presso il comune di Rombiolo (VV), il sottoscritto ha potuto redigere la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio che si pregia di sottoporre alla cortese attenzione del Signor Giudice.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex

art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/ i bene/i al/i debitore/i;

Esaminata la documentazione di cui al fascicolo con l'ausilio della verifiche effettuate, non ultime in data 08.10.2018, presso l'Agenzia del territorio di Vibo Valentia, si è riscontrato la perfetta corrispondenza tra la descrizione del bene esecutato.

2.2. Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratti di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); 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 ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Come accertato nel sopralluogo l'immobile pignorato, è conforme ai documenti già depositati e alla consistenza catastale, per cui non si segnalano diversità e/o incongruenze.

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della Certificazione Sostitutiva Notarile del Certificato IPO -

CATASTALE, ai sensi della Legge 302/98, redatta dal Notaio dott.ssa Maria Concetta Tredici, notaio in Termini Imerese (PA) in data 13 luglio 2018 (Allegato 2 - Certificato Ipo - Catastale) attesta, in riferimento all'unità ubicata in Rombiolo (VV), quanto segue:

A-Risultanze delle visure catastali

Cespite N.1

Come si rileva dalle Visure storiche catastali, il dato catastale dell'immobile pignorato particella 949 sub.21 Foglio 19 è derivato dalla soppressione delle porzioni immobiliari distinte con la particella 949 sub.1102 / 949 sub.1103 giusta Denuncia di variazione per fusione del 09/09/2010 Prot. VV0070598. Tali identificativi catastali erano stati generate dalla soppressione della particella 949 sub.11 Foglio 19 (che identificava un immobile in corso di costruzione) giusta variazione del 10/01/2001 Prot. N.7820.

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia

Ufficio Provinciale Territorio Srvizi Catastali Catasto dei Fabbricati

Comune censuario di Rombiolo

Intestazione 

Foglio	P.flla	Sub	Zona	Cat.	CL	Consistenza	Superficie Catastale Totale 112 m2	Rendita	Indirizzo
19	949	21	-	A/3	2	6 vani	Totale escluso area magone 112 m2	€ 127,05	Via Fratelli Gracchi snc piano: I

B) Stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori eseguiti ed i loro danti causa succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Cespite N.1:

Il **cespite N.1** oggetto della presente procedura esecutiva (immobile sito nel **Comune di Rombiolo**, censito al Foglio **19** particella **949 sub.21**) si appartiene ai debitori

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 ciascuno di essi in regime di comunione legale dei beni per acquisto da essi effettuato con atto di compravendita del **17/09/2010 Rep.62248** ai rogiti del **Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia**, atto trascritto il **21/09/2010** ai **NN.5428/4187**, vendita che avveniva da potere di

[REDACTED]

Ai predetti danti causa, detto immobile era pervenuto per la quota indivisa di 1/2 ciascuno di essi per averlo acquistato (allora catastalmente distinto con le particelle **949 sub.1102 e 949 sub.1103** entrambe ex sub.II) con atto di compravendita del **24/05/2002 Rep.42684** ai rogiti del **Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia**, atto trascritto il **27/05/2002** ai **NN.644/549** vendita che avveniva da potere di

[REDACTED]

L'immobile de quo (originariamente censito in Catasto al Foglio **19** particella **949 sub.11**), era pervenuto ai predetti danti causa [REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni) [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna di esse per la nuda proprietà, nonché a [REDACTED]

[REDACTED] (entrambi in regime di comunione legale dei beni) per il diritto di usufrutto di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del **17/11/1994 Rep.23772** ai rogiti del **Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia**, atto trascritto presso la **Conservatoria di Catanzaro** il **25/11/1994** ai **NN.22349/18506** da potere della [REDACTED]

C - Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate o non rinnovate.

1. Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario del **17/09/2010 Rep.62249** ai rogiti del **Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia**, iscritta il **21/09/2010** ai **NN.5429/966** in favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena** contro [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 230.000,00 (sorte capitale € 115.000,00) gravante sul **cespite N.1** oggetto della presente procedura esecutiva (immobile sito nel Comune di Rombiolo censito al Foglio **19** particella **949 sub.21**).

2. Atto di pignoramento immobiliare del **21/07/2006**, trascritto il **22/08/2006** ai **NN.6365/5312** in favore della

**Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. con sede in
Padova** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] gravante sul **respite N.1** oggetto della
presente procedura esecutiva (immobile sito nel Comune di
Rombiolo allora ancora censito al Foglio 19 particelle **949
sub.1102 — sub.1103**).

3. Trascrizione di Domanda Giudiziale proposta innanzi al
Tribunale di Vibo Valentia il **04/09/2007**, trascritta il
06/10/2007 ai **NN.6709/4744** in favore della **Banca di
Credito Cooperativo di San Calogero con sede in San
Calogero (VV)** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] con la quale domanda giudiziale: "*si chiede di
accertare e dichiarare che è oggetto di simulazione assoluta
l'atto redatto a Ministero del Notaio Sapienza Conterei di
Vibo Valentia del 24/05/2002 Rep.42684 trascritto a
Vibo Valentia il 03/06/2002 ai NN. 644/549, registrato a
Vibo Valentia il 03/06/2001 con il quale* [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in Rombiolo censiti in Catasto al Foglio 19
particella 949 sub.1102 e sub. 1103".

In calce a detta trascrizione non risulta alcun annotamemo o
di emissione di Sentenza.

4. Atto di pignoramento immobiliare del 12/06/2018,
trascritto il 13/08/2018 ai NN.4369/3660 in favore
della Società "Siena NPL 2018 s.r.l." con sede in Roma



(ESTRATTO ALLEGATO 2 - CERTIFICATO IPO - CATASTALE)

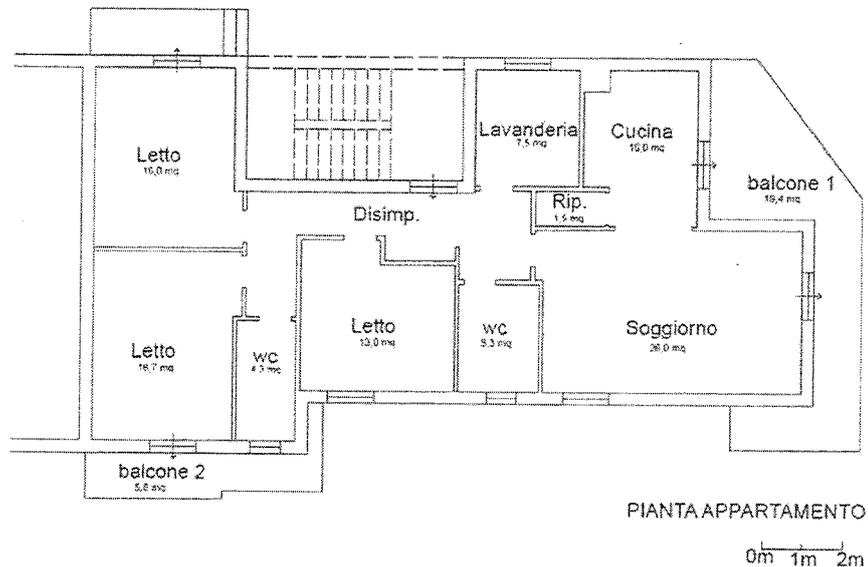
[Faint, illegible text, likely a scanned document or certificate]

2.3) Provveda quindi, 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;

Non vi sono note da segnalare poiché il sopralluogo all'interno dell'immobile è stato regolarmente espletato, senza alcun elemento ostativo da parte dell'esecutato.

2.4) Provveda a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e 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 di usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Il bene esecutato, si trova nella zona Sud-Ovest di espansione moderna del Comune di Rombiolo (VV) ed è inserito in un fabbricato di recente costruzione. Nel fabbricato di tipo condominiale si trovano 4 (quattro) unità immobiliari di uguale natura e consistenza con varie proprietà più un piano terra adibito a garages; l'immobile oggetto di pignoramento, sito al primo piano del fabbricato sopra citato, è composto da 6 vani per una superficie netta complessiva di 125mq, per come all'elaborato planimetrico allegato (Allegato 3 – Rilievo Immobile) e specificatamente:



Planimetria Immobile esecutato - Appartamento piano primo.

Distribuzione unità immobiliari all'interno del fabbricato				
foglio	Particella	sub	Piano	natura
19	/	/	T	Pertinenza Comune
19	949	21	P1	Appartamento (esecutato)
19	/	/	P2	Appartamento altro proprietario
19	/	/	P3	Appartamento altro proprietario
19	/	/	P4	Appartamento altro proprietario

Distribuzione unità immobiliari all'interno del fabbricato.

All'appartamento situato al piano primo si accede da via Fratelli Gracchi, al civico n°40, attraverso un accesso privato che conduce a uno spazio comune adibito a parcheggio (a servizio degli appartamenti che compongono il fabbricato) e alla scala che collega i vari piani dell'immobile, compreso quello in cui è inserito l'appartamento oggetto di perizia (P1).

Detto immobile risulta, al 13.09.2018, così censito:

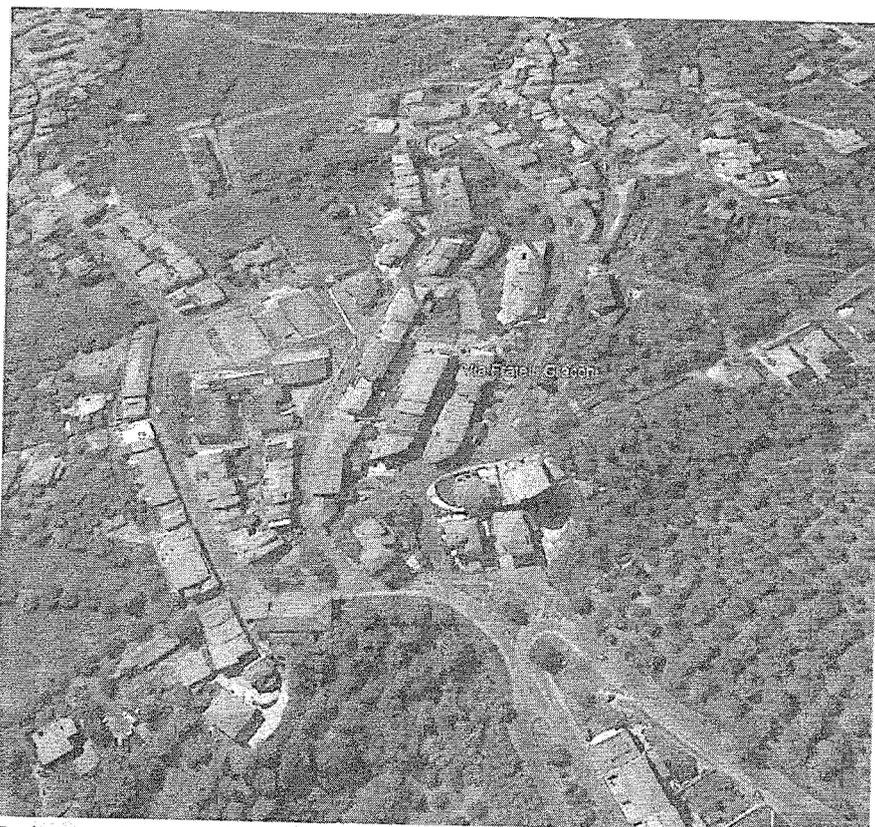
- Quota $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] per
[REDACTED] proprietà su abitazione di tipo civile nel comune di
Rombiolo (VV), Foglio 19, part.IIa 949 sub 21; Cat.
A3/, Consistenza 6 vani, mq. 125, Rendita € 127,05 -
Indirizzo via Fratelli Gracchi n°40, P1 (Allegato 2 -
Certificato Ipo - Catastale);
- Quota $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] per
[REDACTED] proprietà su abitazione di tipo civile nel comune di
Rombiolo (VV), Foglio 19, part.IIa 949 sub 21, Cat.
A3/, Consistenza 6 vani, mq. 125, Rendita € 127,05 -
Indirizzo via Fratelli Gracchi n°40, P1 (Allegato 2 -
Certificato Ipo - Catastale).

La proprietà per 1000/1000 dell'immobile oggetto di
pignoramento risulta bene personale in comunione dei beni

**2. 5) Provveda a fornire una sommaria descrizione
del/i bene/i;**

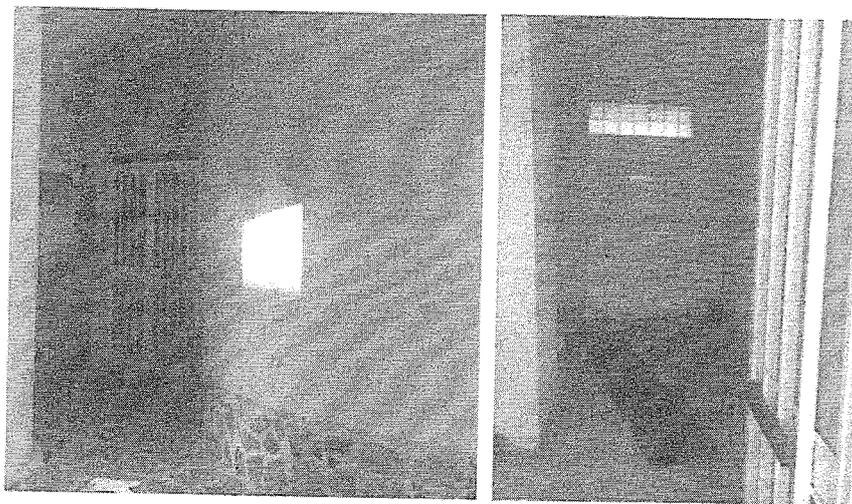
Il bene esecutato, si trova nella zona Sud-Ovest di
espansione moderna del Comune di Rombiolo ed è inserito
in un fabbricato di recente costruzione (Allegato 4 -
Ortofoto - Allegato 5 - Aerofotogrammetria).
Il paese, che conta 4.616 abitanti, si trova sul versante
nord-orientale dell'altopiano del Poro, a 450 metri di
altitudine, e si estende per una superficie è di 22,81 Km²
che ne fa uno dei territori più grandi dell'intera provincia di

Vibo Valentia. Per completare la descrizione del contesto, dal paese è facile raggiungere in poco tempo la città capoluogo Vibo Valentia (15,3 Km), l'Autostrada A3 (24,6 Km) e le linee ferrate di grande comunicazione (22,3 Km). In questo contesto si trova il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare da periziare.

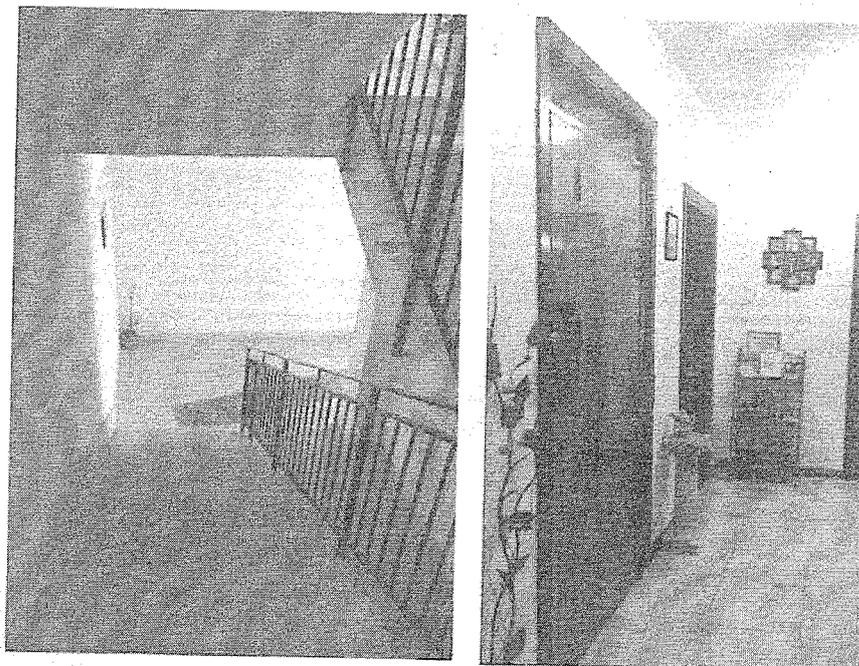


Individuazione unità immobiliare. Rombiolo (VV) via Fratelli Gracchi n°40.

Attraverso un accesso privato posto al numero civico 40 di via Fratelli Gracchi, si accede per mezzo di un ingresso a un androne; da questo androne, in cui è collocata la scala che collega i diversi piani del fabbricato, e salite due rampe ecco l'ingresso al primo piano dell'appartamento esecutato, caratterizzato da una porta in legno massello.



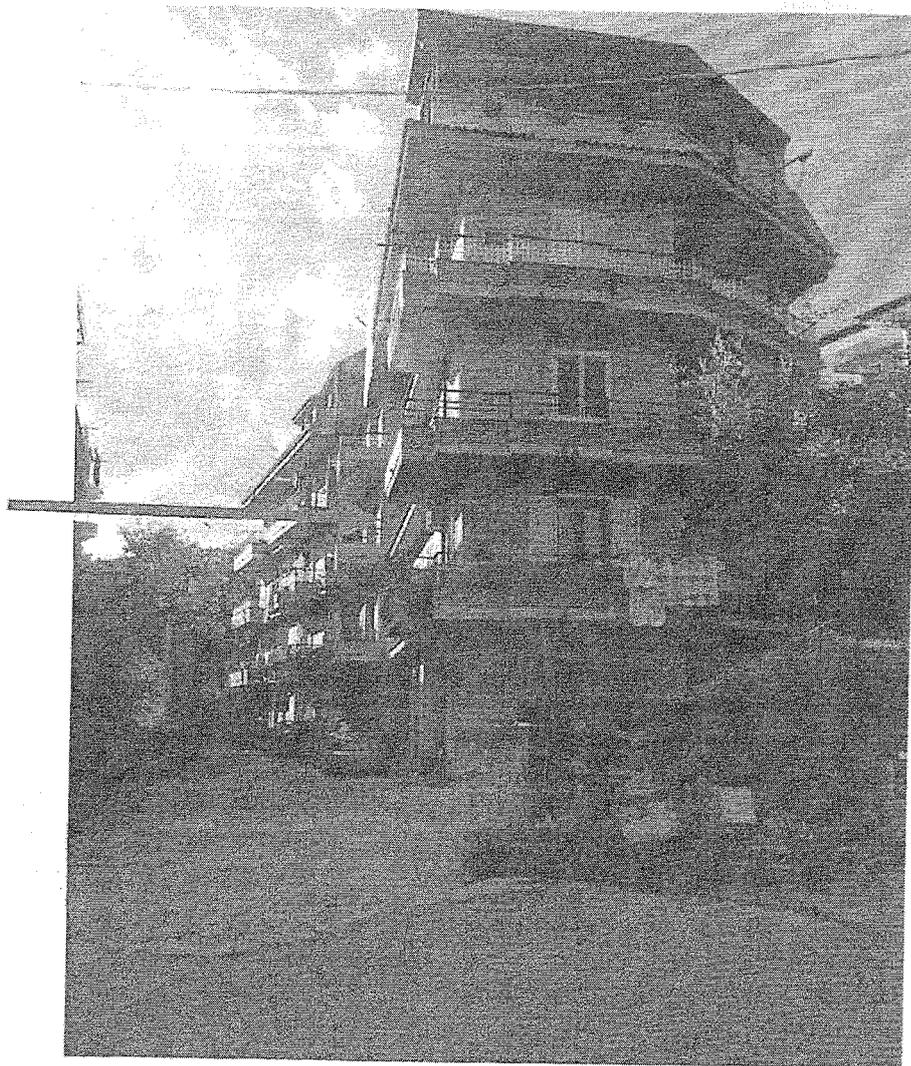
*Ingresso comune fabbricato (in alto a sinistra).
Androne (in alto a destra). Rilievo fotografico (Allegato 6).*



*Scala comune (in alto a sinistra). Ingresso appartamento (in alto a
destra). Rilievo fotografico (Allegato 6).*

Il fabbricato in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto di perizia ha struttura portante in c.a. che sopporta il complesso architettonico sopradescritto caratterizzato da cinque piani compreso il piano terra adibito a garages. Tutto il fabbricato si presenta esternamente finito in ogni parte con intonaco cementizio ma privo di qualsiasi

colorazione. Gli infissi esterni risultano dotati di oscuramento con persiane in alluminio. Il fabbricato risulta coronato in alto da un tetto a due falde inclinate con manto di copertura di tegole di laterizio. L'intero complesso prospetta con il lato nord sud su via Fratelli Gracchi, con il lato est su altre abitazioni, e con i lati nord e ovest su terreni liberi di altri proprietari.



Esterno fabbricato e individuazione appartamento.

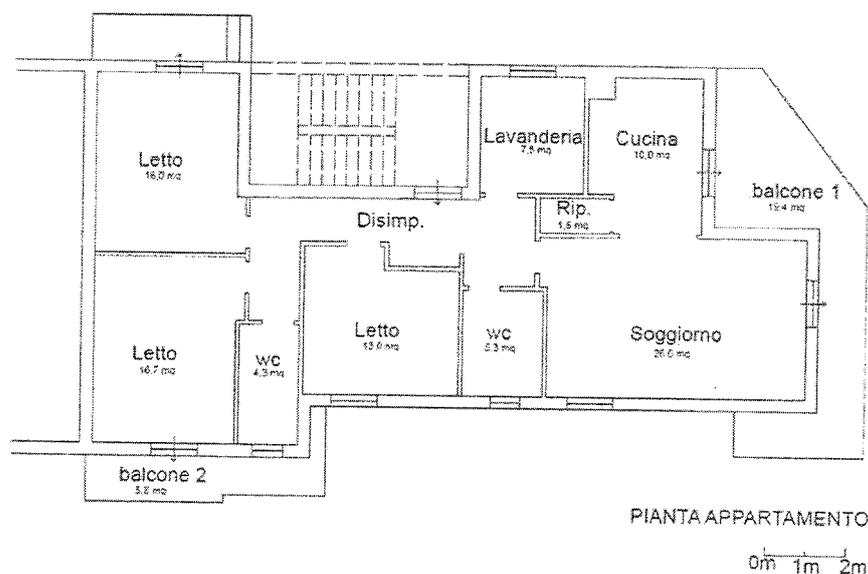
Rilievo fotografico (Allegato 6).

Si descrive ora la singola unità immobiliare oggetto di stima:

- Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°19 del Comune di Rombiolo (VV) - Particella n°949 -

Subalterno n°21 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 -
Sup. Catastale 125,00 mq. - Rendita Cat. € 127,05. Via
degli Fratelli Gracchi n°40 - P1.

Dopo aver varcato il portone d'ingresso comune al fabbricato, in alluminio e vetri, e percorso alcuni passi nell'androne, si giunge alla scala che collega i diversi piani del fabbricato, e salendone due rampe, rivestite in marmo carrara e ringhiera in ferro battuto, al primo pianerottolo ecco la porta d'ingresso che ci introduce nell'appartamento da periziare. Questo è composto schematicamente da quattro vani (stanze) abitabili oltre ad altri locali come ingresso (1), bagni (2), ripostiglio (1), disimpegno (1), lavanderia (1), balconi (3) (Allegato 3 - Rilievo Immob.).



Planimetria Immobile esecutato - Appartamento piano primo.

Nel sopralluogo effettuato in data 8 ottobre 2018 è stato possibile, grazie alla collaborazione dell'esecutato, visitare l'immobile, effettuare misurazioni e realizzare molte fotografie che consentiranno anche di meglio comprendere lo stato attuale dell'appartamento sia dal punto di vista distributivo che da quello conservativo. Varcata la porta

d'ingresso ci si immette nel disimpegno e direttamente attraverso una porta a vetri in legno massello nella zona cucina/soggiorno.



Ingresso con disimpegno (in alto a sinistra). Porta a vetri cucina/soggiorno (in alto a destra). Rilievo fotografico (Allegato 6).

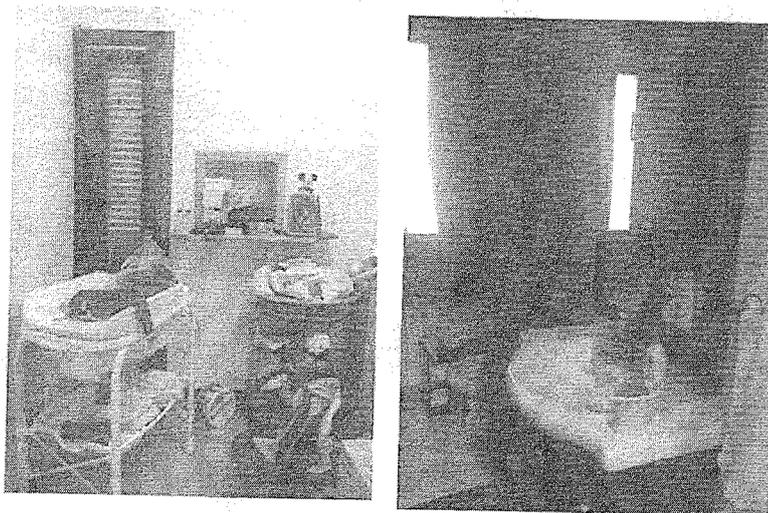


Area soggiorno (in alto a sinistra). Area cucina (in alto a destra). Rilievo fotografico (Allegato 6).

Sul disimpegno, si affacciano tutti gli altri ambienti dell'appartamento; affiancati all'area soggiorno/cucina, sulla destra si individua il primo bagno dell'unità immobiliare, sulla sinistra la lavanderia (zona giorno). Le tre camere da letto e il secondo bagno si affacciano al lato opposto, sul lato destro dell'ingresso (zona notte).



Disimpegno verso zona giorno (in alto a sinistra), Disimpegno verso zona notte (in alto a destra). Rilievo fotografico (Allegato 6).



Lavanderia (in alto a sinistra), Bagno zona giorno (in alto a destra). Rilievo fotografico (Allegato 6).

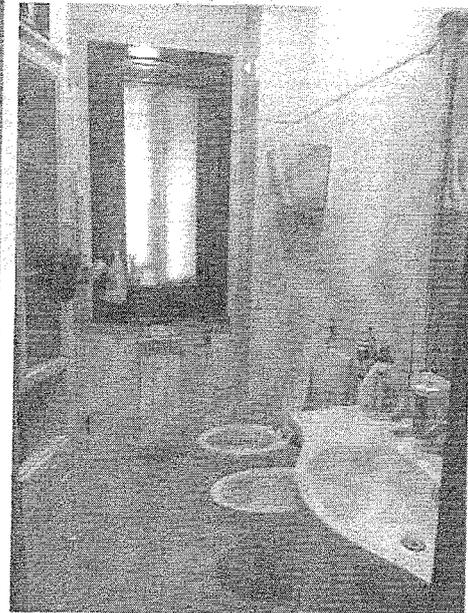
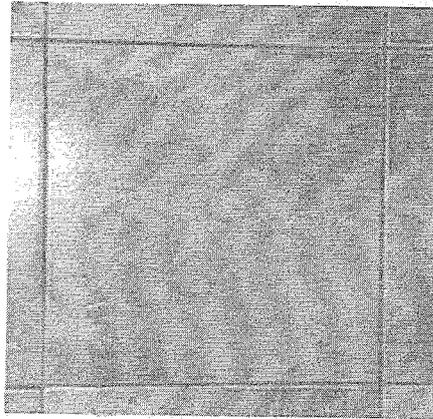
Tutto l'appartamento presenta buone condizioni manutentive, anche per quanto riguarda il sistema impiantistico:

- l'impianto elettrico del tipo sottotraccia rispecchia le normative vigenti dettate sia dal CEI che dalla Legge 46/90;
- gli impianti idrici e di scarico dei bagni e delle cucine sono di recente installazione;
- l'appartamento è dotato di sistema di riscaldamento

(stufa a pellet) e radiatori, ma non presenta un impianto di condizionamento.

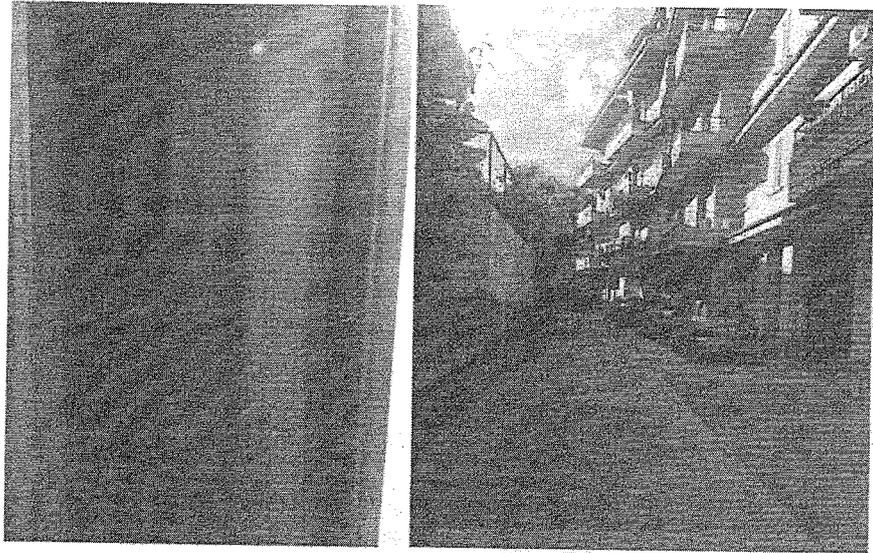
Le caratteristiche di rifinitura interne sono abbastanza omogenee:

- i pavimenti dei vari ambienti sono in ceramica tinta neutra, fatta eccezione per i rivestimenti dei due bagni, sempre in ceramica, ma di differente colorazione e misura. Il bagno della zona notte risulta finito in ogni parte con pavimenti e rivestimenti in ceramica e apparecchiature igienico sanitarie in *Vitrus China*; il bagno posto nella zona giorno presenta le stesse caratteristiche del precedente fatta eccezione per la doccia, presente ma non installata;
- gli infissi interni sono in legno massello essenza noce;
- gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con oscuramento costituito da persiane in alluminio.



Pavimenti ambienti (in alto). Rivestimenti bagni (a destra). Rilievo fotografico (Allegato 6).

Sono parte integrante dell'appartamento tre balconi con ringhiera in ferro collegati rispettivamente all'area soggiorno/ cucina e a due camere da letto; la pavimentazione è realizzata con mattonelle di ceramica tipo gres.



*Infissi interni (in alto a sinistra). Parcheggio esterno (in alto a destra).
Rilievo fotografico (Allegato 6).*

Nello stesso corpo di fabbrica dell'appartamento, ma al piano terra, con ingresso pedonale alla scala comune e con ingresso carraio da via Fratelli Graccgi, si trova uno spazio comune adibito a parcheggi a servizio degli appartamenti che compongono l'intero fabbricato.

2.6) Provveda 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 al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi 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;

L'Appartamento sito in Rombiolo (VV), è occupato dall'esecutato [REDACTED]

Allo stato non vi sono ulteriori elementi di nessuna natura da segnalare.

2.7) 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:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;***
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;***
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);***
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.***

L'unità immobiliare ricade nella Zona B2 "ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO" del Vigente Strumento Urbanistico (PRG) e in ZONE B "Ambito urbano consolidato - ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano" dello strumento urbanistico P.S.C. in fase di adozione (Allegati 7 - Certificato di destinazione urbanistica Rombiolo - Estratto P.R.G.).

- Servitù o altri vincoli;

L'appartamento non è gravato da servitù o da vincoli di assegnazione.

2.8) 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;

In sede di sopralluogo l'occupante dell'immobile esecutato [REDACTED] ha dichiarato che è in regola con tutte le spettanze gravanti sull'immobile (Spese condominiali e Tasse Statali e Comunali).

Per come potuto riscontrare, non vi sono altre iscrizioni di Pignoramento o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'Appartamento sito alla Via Fratelli Gracchi n°40, diverse da quelle per le quali si sta procedendo con la Procedura esecutiva n° 41/2018.

2.9) Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/ 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. 47/85 e n. 724/94 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. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/ licenza ad edificare o del permesso a costruire e

della eventuale concessione/ permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarati che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.

L'immobile è stato costruito alla fine degli anni 90' con Concessione Edilizia del 07.08.1992 prot. 28/92 a nome di

[REDACTED] (Allegati 8 - Dichiarazione Tecnico comune Rombiolo - Progetto - Concessione Edilizia). Durante il sopralluogo non si sono riscontrati interventi difformi a quelli previsti dall'autorizzazione rilasciata e sopra citata che possono far presupporre l'esecuzione di opere abusive.

Dai controlli effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Rombiolo (VV) e per come il responsabile dell'Ufficio tecnico ha dichiarato, il fabbricato e pertanto l'unità immobiliare eseguita non risulta dotata di "Certificato di Callaudo" e "Certificato di Agibilità" (Allegato 8.a - Dichiarazione Tecnico comune Rombiolo).

2.10) Provveda a fornire indicazione con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) Della certificazione energetica di cui al D. Lgs del 19.08.2005 attuativa della Direttiva 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;

L'immobile eseguito, per come è stato possibile accertare e per quanto dichiarato dal proprietario eseguito, sono privi di Certificazione Energetica così come di

documentazione tecnica/amministrativa circa l'installazione di impianti ai sensi D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 e della legge 46/90 e succ. mod. In particolare l'immobile risulta sprovvisto di certificazione 46/90 sia per quanto riguarda l'impianto elettrico che quello idrico oltre che termico; quanto a quest'ultimo per come già descritto l'appartamento risulta dotato di impianto di termosifoni con radiatori con fonte di calore (stufa); si è proceduto quindi alla determinazione della classe energetica dell'immobile (Allegato 9 - APE).

2.11) Provveda ad indicare il valore commerciale 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 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 l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

Al fine della determinazione del valore commerciale dell'immobile esecutato in via preliminare si è proceduto alla determinazione dei criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a cui applicare il prezzo di stima, intendendo per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. I coefficienti di ponderazione sono desunti dal documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto

secondo la Norma UNI 10750:2005 (Allegato 10 - Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Tale "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Allora la Superficie Commerciale Vendibile nel nostro caso è rappresentata (destinazione residenziale) dalla somma:

- a. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze; 35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- c. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box, ecc.).

**SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE DELL'IMMOBILE USO
ABITAZIONE (Allegato 11)**

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	SCV
	Primo	Abitazione	133,00	1,00	133,00
	Primo	Balconi	29,20	0,25	7,30
CONSISTENZA TOTALE				m ²	140,30

VALUTAZIONE DEI BENI

Di seguito sar  determinato il pi  valore di mercato degli immobili oggetto di stima, adottando tre criteri di valutazione:

- A. Criterio di Stima per Capitalizzazione Rendita Catastale
- B. Criterio di Stima per Valore Comparativo
- C. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito

Dopo aver proceduto alla Stima dell'immobile, procederemo alla formazione del Lotto di Vendita.

A. CRITERIO DI STIMA CAPITALIZZAZIONE RENDITA CATASTALE

Con tale metodo il valore dell'immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 160 (per come disposto dalla Nuova Normativa in Materia per il Calcolo dell'IMU) che nel caso di fabbricati della categoria A e C.

Valore Immobile = rendita catastale x 5% x 160

	Rendita cat.	Riv.	Coeff	€
Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°19 del Comune di Rombolo (VV) - Particella n°949 - Subalterno n°21 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. Catastale 125,00 mq. - Rendita Cat. € 127,05. Via Fratelli Gracchi n°40 - P1.	€ 127,05	6.35	160	129.082,80
Tot.				€ 129.082,80

B. CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO

Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°19 del Comune di Rombiolo (VV) - Particella n°949 - Subalterno n°21 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. Catastale 125,00 mq. - Rendita Cat. € 127,05. Via degli Fratelli Gracchi n°40 - P1.

I prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari simili per caratteristiche storiche e strutturali, posizione, esposizione, considerando l'esiguità degli scambi commerciali, da quanto è stato possibile riscontrare da indagini effettuate in agenzie immobiliari della zona, che hanno in trattazione o che hanno venduto immobili simili, non sono superiori a **€/mq. 850,00**.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
Primo	Abitazione	133,00	1,00	133,00
Primo	Balconi	29,20	0,25	7,30
CONSISTENZA TOTALE m²				140,30

VALORE STIMATO

	Superficie Commerciale m ²	Valore Venale al €/m ²	€
Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°19 del Comune di Rombiolo (VV) - Particella n°949 - Subalterno n°21 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. Catastale 125,00 mq. - Rendita Cat. € 127,05. Via Fratelli Gracchi n°40 - P1.	140,30	850,00	119.225,00
Tot.			€ 119.225,00

C. CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, in questo caso l'immobile si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, quindi utilizzeremo la seguente formula:

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm}/ne + \text{Sf e ines} + I2)$$

R = Reddito normale medio annuo;

RL = Reddito annuo lordo;

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'immobile;

Tr = Tributi vari (compreso IMU);

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

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°19 del Comune di Rombiolo (VV) - Particella n°949 - Subalterno n°21 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. Catastale 125,00 mq. - Rendita Cat. € 127,05. Via degli Fratelli Gracchi n°40 - P1.

I valori sono stati desunti dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (Allegato 12 - Osservatorio dei Mercati Immobiliari - OMI) e, per mancanza di dati immobiliari specifici sull'area ospitante l'unità immobiliare oggetto di perizia, da indagini di mercato presso agenzie immobiliari su immobili con caratteristiche simili (Allegato 13 - Indagini Agenzie Immobiliari); quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi si considera la superficie ragguagliata pari al 25 % di quella reale.

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE COMPUTABILE

	Piano	Destinazione	Sup. Utile Calpestabile	coeff.	Sup. equivalente
	Primo	Abitazione	125,00	1.00	125,00
	Primo	Balconi	29,20	0,25	7,30
CONSISTENZA TOTALE			m²		132,30

CALCOLO REDDITO LORDO RL

	Superficie Utile Calpestabile	Canone locativo €/m ² al mese	mesi	REDDITO LORDO Annuo
Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°19 del Comune di Rombiolo (VV) - Particella n°949 - Subalterno n°21 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. Catastale 125,00 mq. - Rendita Cat. € 127,05. Via Fratelli Gracchi n°40 - P1.	m ² 132,30	2,10	12	€ 3.333,96
RL(reddito lordo) ANNUO				€ 3.333,96

CALCOLO DETRAZIONE AL REDDITO LORDO RL

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)

	RL(reddito lordo) ANNUO	%	€
Q	€ 3.333,96	8%	266,71
Servizi	€ 3.333,96	3%	100,01
Tr	€ 3.333,96	10%	333,39
Amm/ne	€ 3.333,96	5%	166,69
Sf+Ines	€ 3.333,96	6%	200,03
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e Ines) € 1.066,83	1/2	533,41
TOTALE DETRAZIONE			€ 1.600,24

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e ines} + I2);$$

$$R = € 3.333,96 - € 1.600,24 = € 1.733,72$$

VALORE della STIMA

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 3% (r), quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito Netto Annuo	r	€
Vm (val cap.)	€ 1.733,72	3 %	€ 57.790,66

**VALORE STIMATO ED ASSEGNABILE AI
SINGOLI BENI**

Il valore di mercato finale per:

Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°19 del Comune di Rombiolo (VV) - Particella n°949 - Subalterno n°21 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. Catastale 125,00 mq. - Rendita Cat. € 127,05. Via Fratelli Gracchi n°40 - P1,

ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i tre criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \frac{A + B + C}{3}$$

A	B	C	
Valore determinato con metodo di Stima per Capitalizzazione Rendita Catastale	Valore determinato con metodo di Stima per valore Comparativo	Valore determinato stima per capitalizzazione e del reddito	
€ 129.082,80	€ 119.225,00	€ 57.790,66	
VALORE FINALE STIMATO			€ 102.032,82

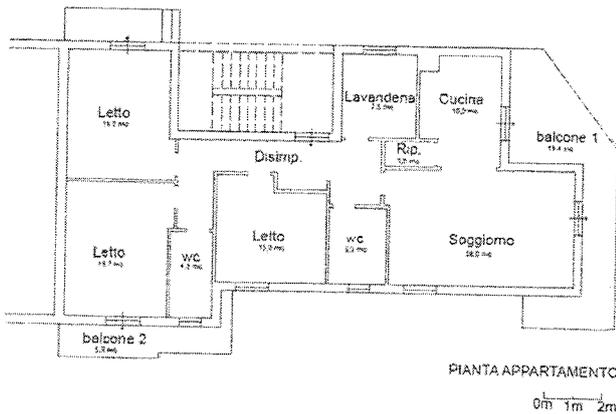
FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO

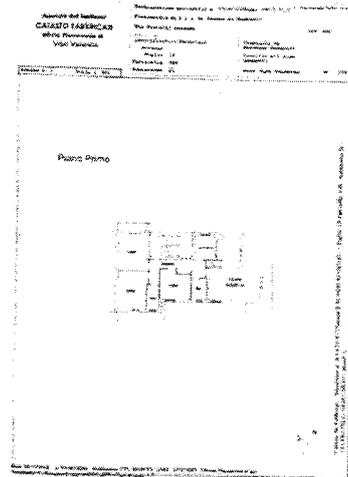
APPARTAMENTO RESIDENZIALE Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°19 del Comune di Rombiolo (VV) - Particella n°949 - Subalterno n°21 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. Catastale 125,00 mq. - Rendita Cat. € 127,05. Via Fratelli Gracchi n°40 - P1.

Valore di Stima dell'immobile: € 102.032,82

Prezzo base d'asta Euro: **€ 102.032,82**



Rilievo Appartamento (Allegato 14)



Planimetria Catastale Appartamento (Allegato 15)

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2018

Direzione Provinciale di Vibo Valentia
 Ufficio Provinciale - Tavola
 Servizi Catastrali

Data: 08/10/2018 - Ora: 11:42:19 Segue
 Visura n. VV0054782 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di ROMBIOLO (Codice 85161)										
Catasto Fabbricati		Prov. di VIBO VALENTIA										
		Foglio: 19 Particella: 949 Sub.: 21										
INTERESTATI												
Unità immobiliare del 08/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RENDITA							
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zone	Metrica	Categoria	Classe	Contenzioso	Superficie Catastale	Rendita	DATI DI RENDITA
1	19	19	31	21	19	19	A/3	2	0 voti	125,00 m ²	€ 127,05	Valore del 08/11/2015 - Rendita in base al dat. di superficie
Indirizzo: VIA FRATELLI GRACCHI 40, piano 1, Rombiolo (VV) (C.C. 85161)				Catastro e rendita del 08/11/2015								
Situazione dell'unità immobiliare del 17/02/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RENDITA							
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zone	Metrica	Categoria	Classe	Contenzioso	Superficie Catastale	Rendita	DATI DI RENDITA
1	19	19	31	21	19	19	A/3	1	0 voti	125,00 m ²	€ 127,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 17/02/2011: aumento a VV0054782 in base del 17/02/2011 VARIAZIONE DELLA RENDITA NEL 2011
Indirizzo: VIA FRATELLI GRACCHI 40, piano 1, Rombiolo (VV) (C.C. 85161)				Catastro e rendita del 08/11/2015								

Visura Appartamento (Allegato 16)

Tribunale di Vibo Valentia
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 Procedura esecutiva 41/18

1) 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;

L'immobile è privo di oneri vincoli e/o formalità non opponibili all'acquirente a parte quella riguardante la cancellazione del pignoramento.

2) Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario; Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°19 del Comune di Rombiolo (VV) - Particella n°949 - Subalterno n°21 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Sup. Catastale 125,00 mq. - Rendita Cat. € 127,05. Via Fratelli Gracchi n°40 - P1.

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Vibo Valentia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Casuali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2018

Data: 08/10/2018 - Ora: 11:42:19 Segue
 Visura n.: VV0018262 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMBIOLO (Codice: H516) Provincia di VIBO VALENTIA																																				
Catasto Fabbricati		Foglio: 19 Particella: 949 Sub.: 21																																				
INTESTATI																																						
<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td colspan="11">[REDACTED]</td> <td>(1) Pignora per 1/2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td colspan="11">[REDACTED]</td> <td>(2) Trascrizioni per 1/2</td> </tr> </table>													1	[REDACTED]											(1) Pignora per 1/2	2	[REDACTED]											(2) Trascrizioni per 1/2
1	[REDACTED]											(1) Pignora per 1/2																										
2	[REDACTED]											(2) Trascrizioni per 1/2																										
Unità immobiliare dal 09/11/2015																																						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA																										
	Sezione Libera	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita																											
1		19	949	21			A/3	2	6 vani	Totale: 125 mq Pavim. settore area comune: 118 mq	€ 127,05	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in virtù del dati di superficie																										
Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2011																																						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA																										
	Sezione Libera	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita																											
1		19	949	21			A/3	2	6 vani		€ 127,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2011 presentata con VV0018262 in virtù del 1° SOGGETTO VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 243/1/2011)																										
Indirizzo: VIA FRATELLI GRACCHI SNC case 11 Amministrativo: Classificazione e rendita visura (D.M. 70/96)																																						

Visura Appartamento (Allegato 16)

3) Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;

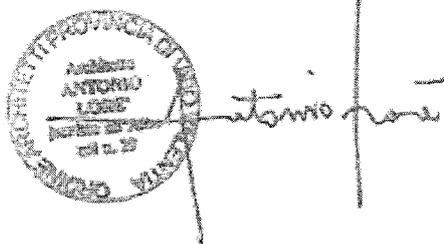
Nessun Contributo Regionale o Comunitario è stato ad oggi concesso sull'immobile oggetto di perizia.

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il CTU

Arch. Antonio LORE'



A circular stamp from the Court of Vibo Valentia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, with the name ANTONIO LORE' and the number 25. To the right of the stamp is a handwritten signature that reads 'Antonio Lore'.

Elenco allegati

Allegato 1 - Verbale Sopralluogo

Allegato 2 - Certificato Ipo - Catastale

Allegato 3 - Rilievo Immobile

Allegato 4 - Ortofoto

Allegato 5 - Aerofotogrammetria

Allegato 6 - Rilievo fotografico

Allegati 7

- 7.a - Certificato di destinazione urbanistica Rombiolo

- 7.b - Estratto P.R.G.

Allegati 8

- 8.a - Dichiarazione Tecnico comune Rombiolo

- 8.b - Progetto

- 8.c - Concessione Edilizia

Allegato 9 - APE

Allegato 10 - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate

Allegato 11 - SCV

Allegato 12 - Osservatorio dei Mercati Immobiliari - OMI

Allegato 13 - Indagini Agenzie Immobiliari

Allegato 14 - Planimetria Immobile

Allegato 15 - Planimetria Catastale Appartamento

Allegato 16 - Visura Appartamento

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. ⁴⁴42/18 del R.G.E. tra SIENA NPI S.P.A.

(VV) alla Via Fratelli Gracchi n. 40 .

C.T.U. architetto Antonio LORE' nominato il 21/09/18

VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO

PREMESSO :

- Che con regolare avviso il custode Giudiziario avv. SERRA *Maria Rosa* ha comunicato alle parti in causa e al sottoscritto CTU che il giorno 05.09.18 avrebbe proceduto unitamente al CTU, alle operazioni peritali con sopralluogo da effettuarsi sull'immobile sito nel Comune di ROMBIOLO,
- Che per impedimenti del CTU conseguenti al violento nubifragio che si è abbattuto nel comune di Polia(residenza del CTU) rendendo impossibile il raggiungimento da parte dello stesso del comune di Rombiolo, il sopralluogo è stato differito al giorno alle ore 15:30 presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare :

Comune di ROMBIOLO (VV)

Via fratelli Gracchi snc piano I

Foglio n. 19, part. 949 sub 21 - cat. A3 ,Classe 2 , vani 6 , RC € 127,05.

CIO' PREMESSO SI DA ATTO CHE SONO PRESENTI :

- Architetto Antonio LORE' , CTU Tribunale di Vibo Valentia;
- Dott.ssa SERRA *Maria Rosa* , Custode Giudiziario ;
- Architetto Immacolata LORE' , collaboratrice del CTU

Il sottoscritto CTU ,alle ore 14 con la scorta del Fascicolo di causa , da inizio alle operazioni peritali eseguendo misurazioni e rilievi fotografici

DICHIARAZIONI delle PARTI

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

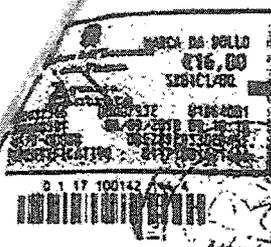
Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 16:20 del che il presente verbale redatto alle ore 16:20

Rombio li 08/10/18

FIRME



2/2



NOTAIO
MARIA CONCETTA TREDICI
Via R. Iannelli, 33 - 98038 Termini Imerese (ME)
Partita IVA 04084610823

ALLEGATO 2

TRIBUNALE CIVILE DI VIBO VALENTIA

Certificazione Notarile

Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

(Art. 567 2° Comma C.P.C.)

Procedura esecutiva contro [redacted] cod. [redacted]

Atto di pignoramento immobiliare del 12/06/2018 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 13/08/2018 ai NN.4369/3660 in favore del creditore "Siena NPL 2018 s.r.l." con sede in Roma Partita Iva 14535321005.

Sul seguente cespite immobiliare:

Cespite N.1:

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Rombiolo (VV) Via Fratelli Gracchi P.1. In Catasto Fabbricati è censita al Foglio 19 part.lla 949 sub.21, Cat. A/3, vani 6.

La sottoscritta Dott. Maria Concetta Tredici Notaio in Termini Imerese con Studio in Via Enrico Iannelli 33, iscritta nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, ed eseguite sui Repertori e sulle Note anche con l'ispezione al modello 60 per il relativo periodo di pertinenza, esibiti dall'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare relativamente all'immobile sopra descritto

Attesta quanto segue:

A - Risultanze delle visure catastali:

Cespite N.1:

Come si rileva dalle Visure storiche catastali, il dato catastale dell'immobile pignorato particella 949 sub.21 Foglio 19 è derivato dalla soppressione delle porzioni immobiliari distinte con la particella 949 sub.1102 / 949 sub.1103 giusta Denuncia di variazione per fusione del 09/09/2010 Prot. VV0070598. Tali identificativi catastali erano stati

generati dalla soppressione della particella 949 sub.11 Foglio 19 (che identificava un immobile in corso di costruzione) giusta variazione del 10/01/2001 Prot. N.7820.

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia

Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali Catasto dei Fabbricati

Comune censuario di Rombiolo

Intestazione

Foglio	P.lla	Sub	Zona	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale Totale 113 m ² Totale esclusa area scoperta 113 m ²	Rendita	Indirizzo
19	949	21	-	A/3	2	6 vani		€ 127,05	Via Fratelli Gracchi snc piano: 1

B) Stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori eseguiti ed i loro danti causa succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Cespite N.1:

Il cespite N.1 oggetto della presente procedura esecutiva (immobile sito nel Comune di Rombiolo, censito al Foglio 19 particella 949 sub.21) si appartiene ai debitori

per la quota indivisa di 1/2 ciascuno di essi in regime di comunione legale dei beni per acquisto da essi effettuato con atto di compravendita del 17/09/2010 Rep.62248 ai rogiti del Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia, atto trascritto il 21/09/2010 ai NN.5428/4187, vendita che avveniva da potere di

Ai predetti danti causa, detto immobile era pervenuto per la quota indivisa di 1/2 ciascuno di essi per averlo acquistato (allora catastalmente distinto con le particelle 949 sub.1102 e 949 sub.1103 entrambe ex sub.11) con atto di compravendita del 24/05/2002 Rep.42684 ai rogiti del Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia, atto trascritto il 27/05/2002 ai NN.644/549 vendita che avveniva da potere di



L'immobile de quo (originariamente censito in Catasto al Foglio 19 particella 949 sub.11) era pervenuto ai predetti danti causa [redacted] (in regime di comunione legale dei beni) [redacted] la quota di 1/2 ciascuna di esse per la nuda proprietà, nonché [redacted] (entrambi in regime di comunione legale dei beni) per il diritto di usufrutto di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del 17/11/1994 Rep.23772 ai rogiti del Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia, atto trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 25/11/1994 ai NN.22349/18506 da potere della Società [redacted] con sede in Rombiolo.

C - Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate o non rinnovate.

1. Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario del 17/09/2010 Rep.62249 ai rogiti del Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia, iscritta il 21/09/2010 ai NN.5429/966 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena contro [redacted] per un montante ipotecario di € 230.000,00 (sorte capitale € 115.000,00) gravante sul cespite N.1 oggetto della presente procedura esecutiva (immobile sito nel Comune di Rombiolo censito al Foglio 19 particella 949 sub.21).
2. Atto di pignoramento immobiliare del 21/07/2006, trascritto il 22/08/2006 ai NN.6365/5312 in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. con sede in Padova contro [redacted] (danti causa dei debitori esecutati), gravante sul cespite N.1 oggetto della presente procedura esecutiva (immobile sito nel Comune di Rombiolo allora ancora censito al Foglio 19 particelle 949 sub.1102 - sub.1103).
3. Trascrizione di Domanda Giudiziale proposta innanzi al Tribunale di Vibo Valentia il 04/09/2007, trascritta il 06/10/2007 ai NN.6709/4744 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Calogero con sede in San Calogero (VV) contro [redacted]



[REDACTED]

con la quale domanda giudiziale:” si chiede di accertare e dichiarare che è oggetto di simulazione assoluta l’atto redatto a Ministero del Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia del 24/05/2002 Rep.42684 trascritto a Vibo Valentia il 03/06/2002 ai NN. 644/549, registrato a Vibo Valentia il 03/06/2002 con il qua: [REDACTED]

[REDACTED]

immobili siti in Rombiolo censiti in Catasto al Foglio 19 particella 949 sub.1102 e sub.1103”.

In calce a detta trascrizione non risulta alcun annotamento di cancellazione o di emissione di Sentenza.

- 4. Atto di pignoramento immobiliare del 12/06/2018, trascritto il 13/08/2018 ai NN.4369/3660 in favore della Società “Siena NPL 2018 s.r.l.” con sede in Roma

[REDACTED]

Termini Imerese, 13/09/2018.

IL NOTAIO

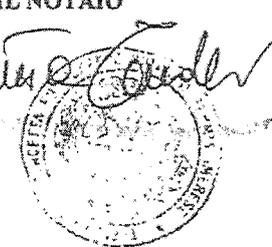
Mauro Sapienza


NOTA

Gli accertamenti ipotecari sono stati eseguiti sui nominativi dei debitori sino alla data del 27/08/2018.

Termini Imerese, 13/09/2018.

IL NOTAIO

Mauro Sapienza


SCHEDA DI RILEVAZIONE IMMOBILE -

1- Catasto Fabbricati foglio n. 19 part. n.949 sub 21 -Cat.A/3
Classe 2 , vani 6 , Via Fratelli Gracchi snc piano 1

TIPOLOGIA IMMOBILIARE (abitativo/comm.le/altro): ABITATIVO

DATI GENERALI DELLA RILEVAZIONE

Rilevatore: ARCHITETTO ANTONIO LORE' CTU Data: 21/09/18

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI DELL'IMMOBILE

Città/Località: ROMBIOLO (VV)

Localizzazione: Via Fratelli Gracchi n. 40 -

- urbana (centro, centro storico, semicentro):
- - suburbana (semiperiferia, periferia):
- - extraurbana (zona satellite, borgo, case sparse, frazione):
- Urbanizzazioni primarie: - rete elettrica, del gas, fognante, idrica, ecc. (presenti, assenti):
- Urbanizzazione secondarie:
- - scuole elementari (presenti, assenti):
- - scuole superiori (presenti, assenti):
- - mercati (presenti, assenti):
- - uffici pubblici (pptt, banche, uffici comunali):
- - verde pubblico (presente, assente):
- - parcheggi pubblici (presenti, assenti):
- - servizi ospedalieri (presenti, assenti):
- - attrezzature sportive (presenti, assenti):
- Trasporti pubblici: - linee principali e alta frequenza (presenti, assenti): - linee secondarie (presenti, assenti):
- **Tipologie immobiliari prevalenti:**
- - edificio multipiano
- - case a schiera
- - palazzo nobiliare
- - villa - altra (indicare)

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

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

Ceto sociale (elevato, medio, popolare):

Altri gruppi presenti (immigranti, studenti, ecc.):

Parametri del segmento di mercato (indici mercantili):

-circa Euro/mq. per le unità abitative in condizioni ottime/primo ingresso in stabili appena realizzati - saggio di rivalutazione immobiliare (annuale): 0% - rapporto mercantile dei balconi: 50% - rapporto mercantile del livello di piano: 1,00 - altro rapporto

(indicare): /

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE:

Via/piazza via Fratelli Gracchi n° 40

Destinazione prevalente (residenziale, commerciale, terziaria):

Epoca di costruzione:

Epoca sopraelevazioni e ampliamenti:

Epoca ristrutturazioni:

Numero dei corpi di fabbrica:

Numero piani (oltre l'interrato e il piano terra): quattro

Numero unita immobiliari del fabbricato: quattro

Cortili e spazi condominiali (presenti, assenti):

Portierato (presente, assente):

Tipologia strutturale: - struttura in c.a. struttura in muratura - altro (indicare)

Impianti tecnologici condominiali: - numero ascensori per scala:

autoclave (presente, assente):

- riscaldamento centralizzato (presente, assente):

- fonti di energia alternative (indicare): gas Bombole

Androne (prestigioso, normale):

Stato di manutenzione (ottimo, buono, sufficiente, mediocre, scarso):

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E TIPOLOGIE DELL'UNITA IMMOBILIARE

Piano: 1°

Numero di interno: 1

subalterno catastale:

Destinazione d'uso: ABITATIVO

Superficie principale (compresi muri perimetrali e 1/2 muri di confine proprietà aliene) (mq): circa

Superfici balconi (mq):

Superficie terrazze (mq): non presenti Superfici esterne (mq): non presenti

Superfici cantine (mq): /

Superfici soffitte (mq): /



2/4

Superfici box auto coperto (mq): non presente Box auto (presente, assente): assente Posto auto (presente, assente): assente Superficie catastale (calcolata secondo l'all. C del d.p. r. n. 138 del 23/03/98) (mq): circa

Livello piano (primo, secondo, ecc.): primo

Altezza interna prevalente (m): circa

Numero servizi igienici: due

Numero affacci: Tre Esposizione prevalente (N-S-E-O):

Prospicienza:

Panoramicità: Luminosità (buona, media, scarsa):

e Forme di inquinamento (indicare):

Impianti tecnologici: Presenza Vetustà (anni) - idrico

elettrico - telefonico

condizionamento - risca.to autonomo

..... - anti intrusione, allarme no

citofonico/video citofonico si - Altro (indicare)

Epoca ristrutturazioni:

Numero vani principali:

Cucina abitabile (presente, assente): si

Ripostiglio (presente, assente): si

Distribuzione spazi interni (buona, normale, scadente):

Qualità rifiniture (ottimo, normale, scadente):

Stato di manutenzione (ottimo, buono, sufficiente, mediocre, scarso):

CARATTERISTICHE ECONOMICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Situazione locativa Unità immobiliare (libera o occupata):

Unità immobiliare occupata (affitto, abitaz. comodata, ecc.): **OCCUPATA DALLA PROPRIETARIA** Unità immobiliare affittata:

- Destinazione d'uso (abitazione, ufficio, foresteria, ecc.):

- Tipo di contratto (equo canone, fitto convenzionato, altro):

- Canone di affitto (euro/(mese, bimestre, trimestre, ecc.):

- Altre condizioni (indicare):

-Regolamento di condominio (esistente - non esistente) no

Quota millesimale di proprietà:

Servitù reali dell'edificio (indicare): no



3/4

servitù reali dell'unità (indicare):

Altre servitù (indicare): Possessore -
Motivo del possesso (affitto, usufrutto, abitazione, ecc.):
.....

In regola con pagamento quota condominiale (sì - no) Importo

CARATTERISTICHE tecniche E di rifiniture DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- Infissi esterni (legno, alluminio, legno alluminio) altro
- Oscuramento (tapparelle, persiane, altro)
- Vetri (semplici, vetrocamera, altro)
- Infissi Interni (legno massello, tamburato, altro) *noce*
- Pavimenti (ceramica, marmo, moquette, parquet, altro)
- Rivestimenti bagni (ceramica, marmo, altro)
- Rivestimento cucina (ceramica, marmo, altro)
- Impianto elettrico (sottotraccia, altro)
- Salvavita (presente, assente)
- Impianto di riscaldamento (presente, assente) tipo
- **Caldaia impianto di riscaldamento** (fonte energetica : gas, fonti rinnovabili, altro) *pellet*
- Potenza in KW *20* Anno di installazione *2017* Marca *NORDICA*
- Impianto di condizionamento (presente, assente) tipo
- Potenza in KW Anno di installazione Marca

ALLEGATI : - Planimetria d'insieme (scala 1:1000) con identificazione dell'immobile - Pianta d'insieme dell'edificio (scala 1:100 ~ I.-500) - Pianta d'insieme dell'appartamento (scala 1:100) - Fotografie delle tipologie edilizie presenti nell'area - Fotografie dell'edificio (prospetti, ingresso e spazi condominiali) - Fotografie dell'unità immobiliare

Rombolo li *08/10/18*

Il CTU



Il Proprietario dell'Immobile



il Custode Giudiziario

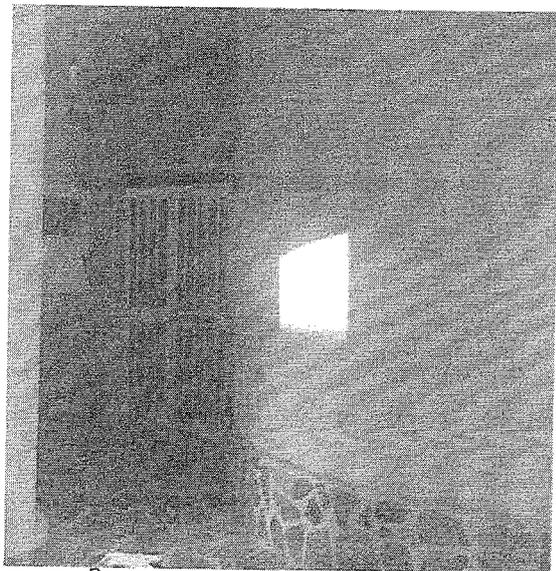


ALLEGATO 4

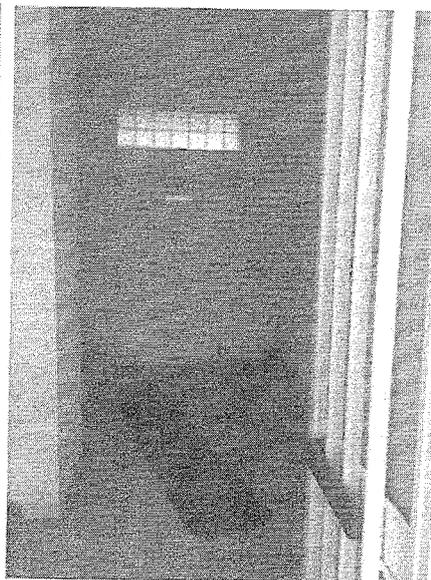


Individuazione unità immobiliare. Rombolo (VV) via Fratelli Gracchi n°40.

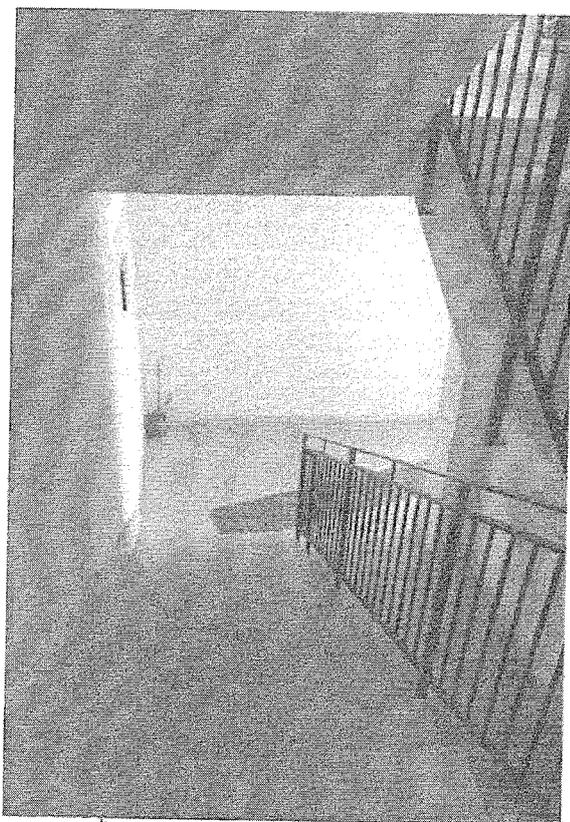




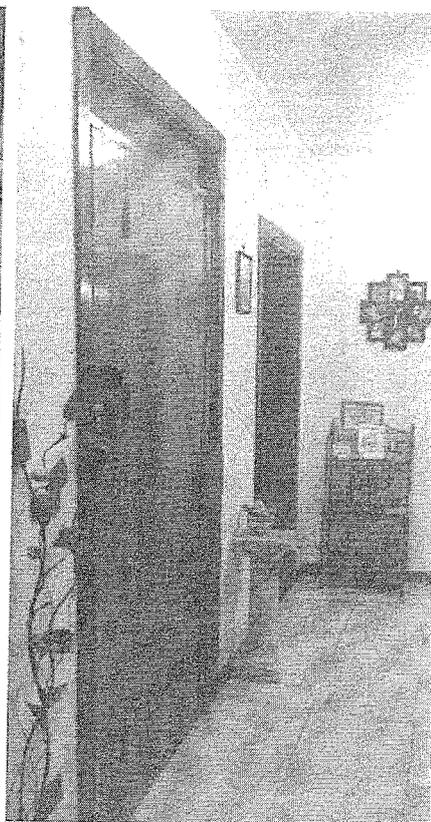
n



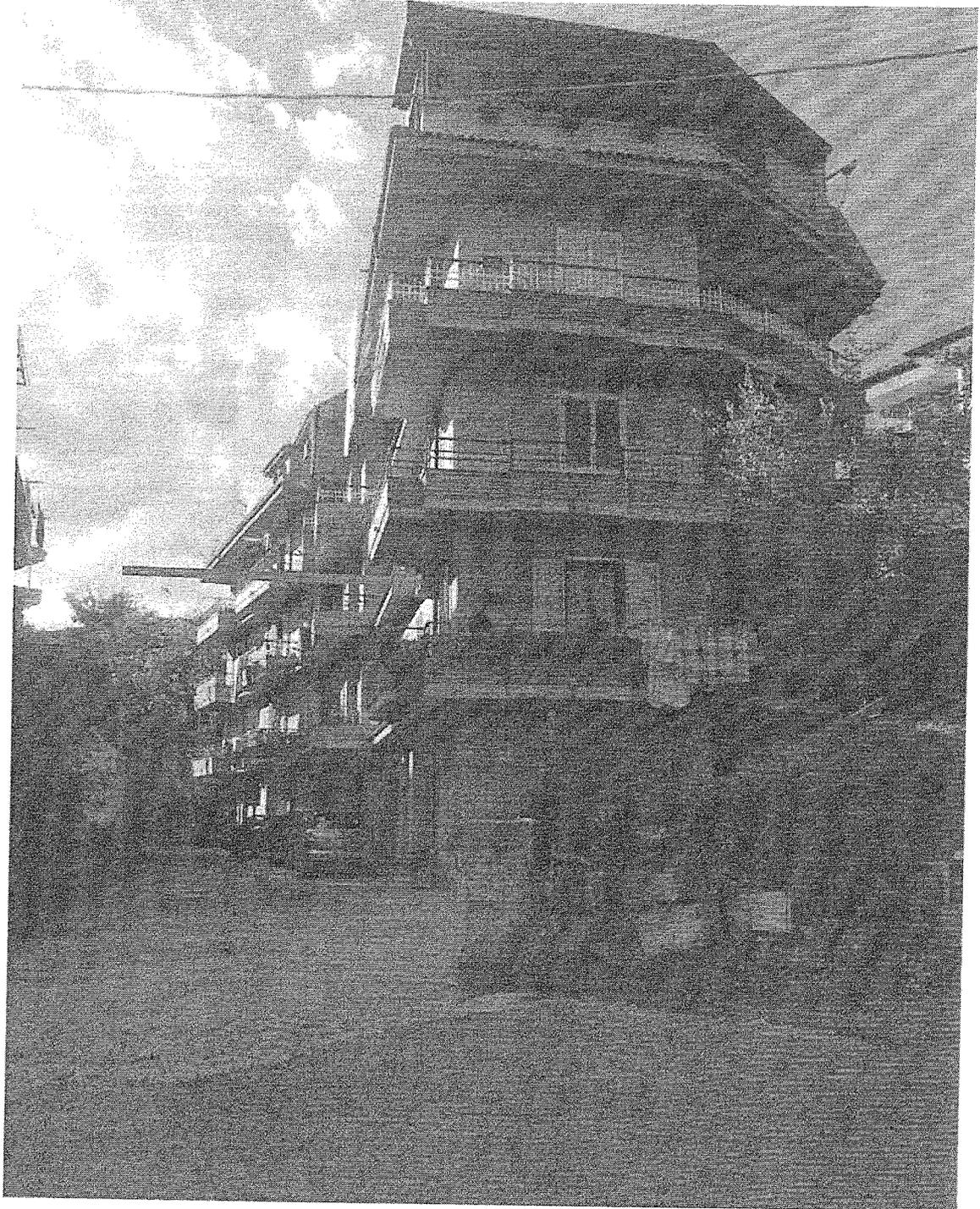
*Igresso comune fabbricato (in alto a sinistra).
Androne (in alto a destra).*



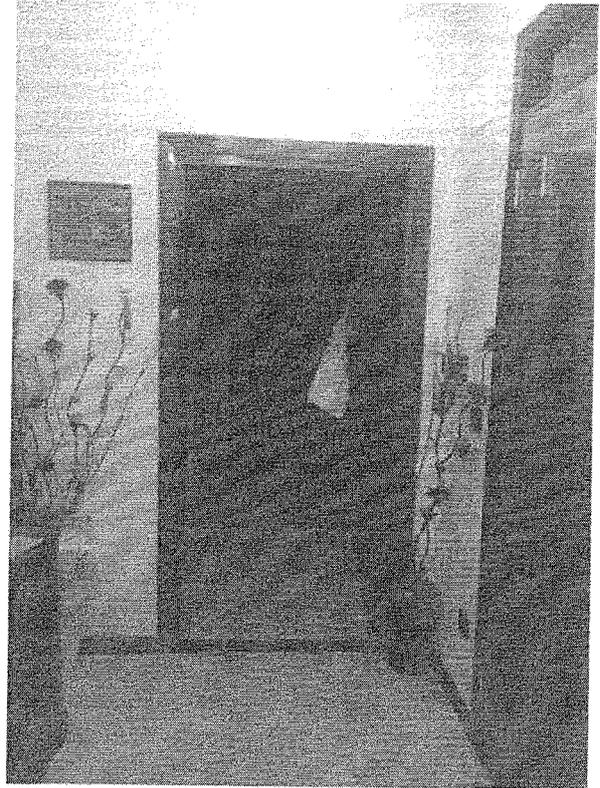
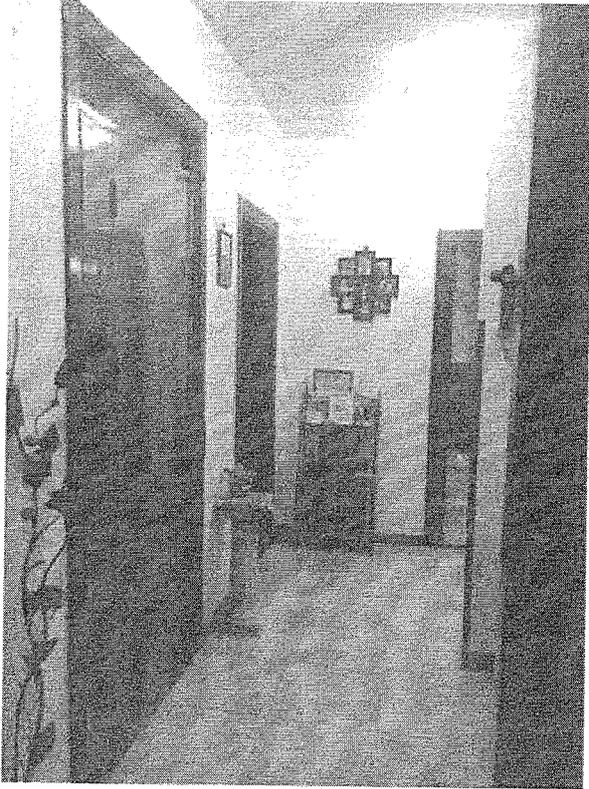
s



*Scala comune fabbricato (in alto a sinistra).
Ingresso appartamento (in alto a destra).*

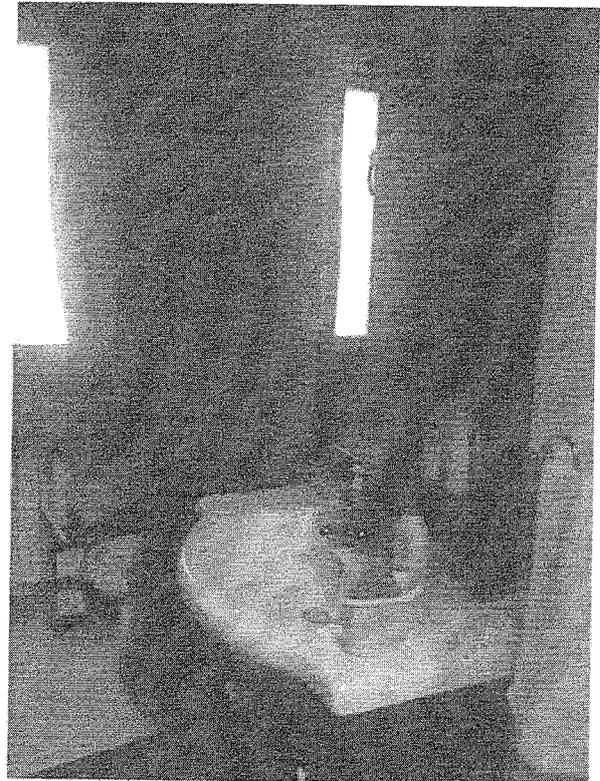


Esterno fabbricato e individuazione appartamento.



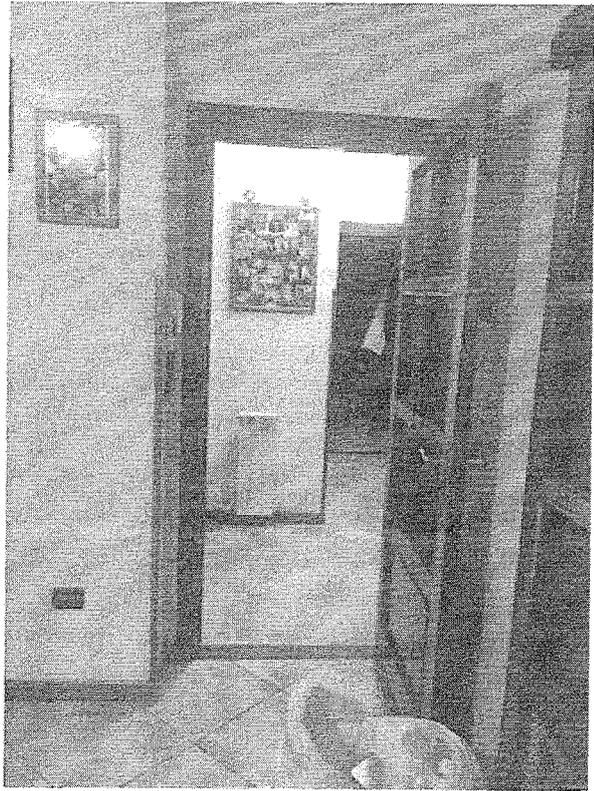
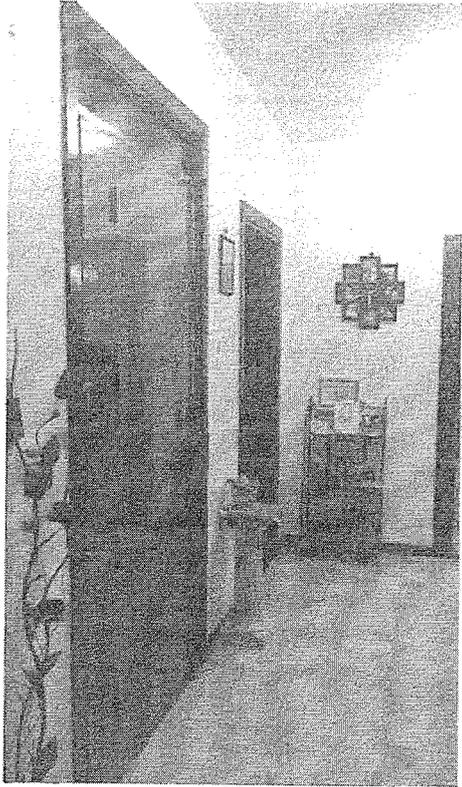
Disimpegno verso zona giorno (in alto a sinistra).

Disimpegno verso zona notte (in alto a destra).



Lavanderia (in alto a sinistra).

Bagno zona giorno (in alto a destra).



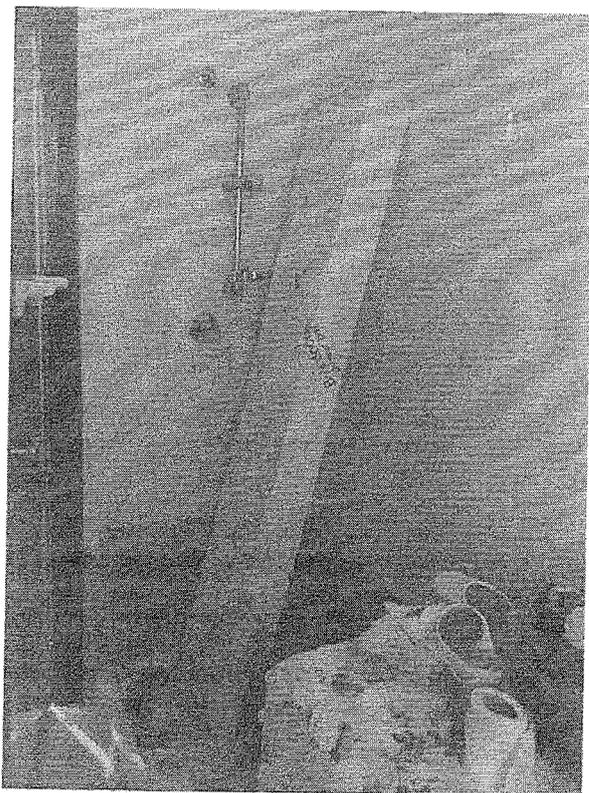
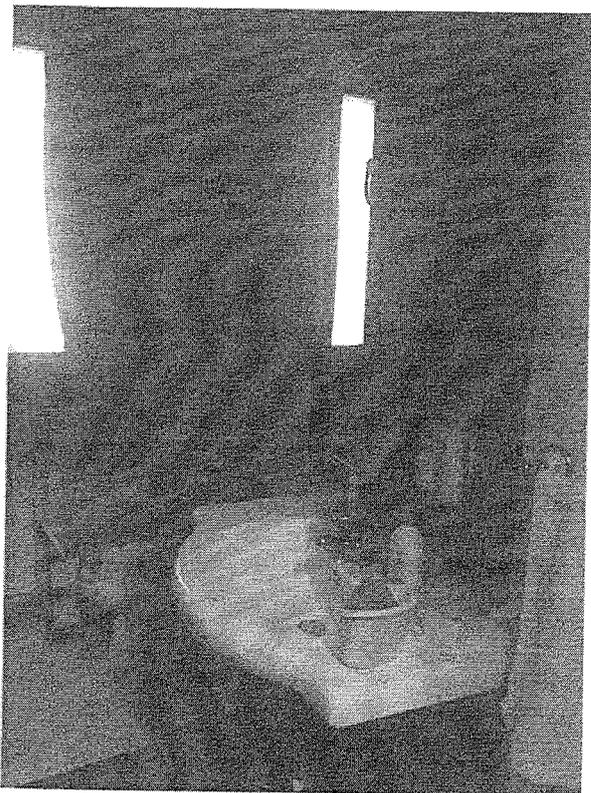
Ingresso con disimpegno (in alto a sinistra).

Porta a vetri cucina/soggiorno (in alto a destra).

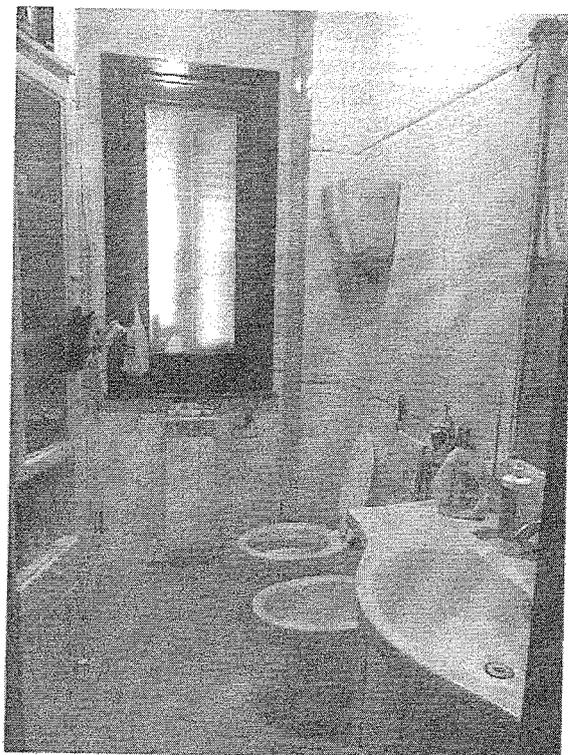
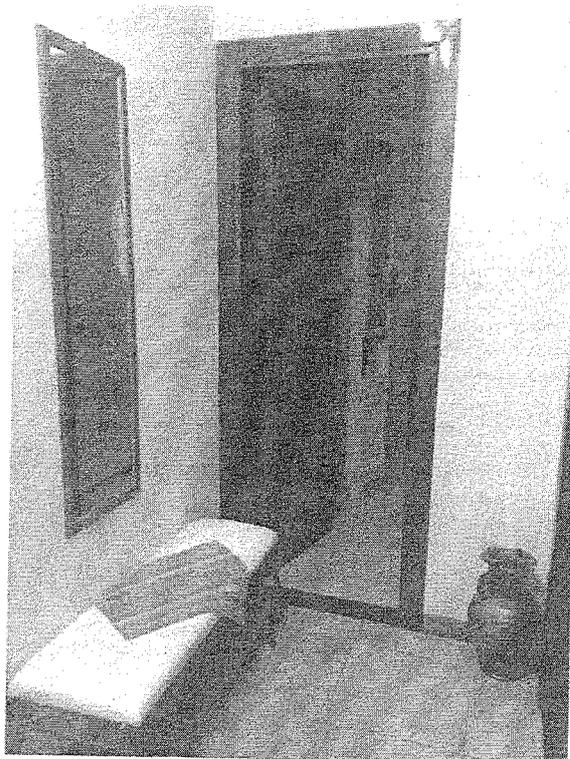


Area soggiorno (in alto a sinistra).

Area cucina (in alto a destra).



Bagno zona giorno (in alto).



Bagno zona notte (in alto).

ALLEGATO 7.a



COMUNE DI ROMBIOLO

Provincia di Vibo Valentia

Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 C.F. 00322590795

www.comune.rombiolo.vv.it

e-mail: utc@comune.rombiolo.vv.it tecnico.rombiolo@asmepec.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Reg.to N. 41/2018
Dir. di Segr. € 50,00

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE E PRESCRIZIONI URBANISTICHE
LEGGE 28/02/1985 N.47 e s.m.i**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda presentata in data 27.09.2018, prot. n. 6357 dal Architetto Antonio Lore' residenti a Polia (VV) in Via Della Liberta'n.10;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto l'art. 18 della Legge 28.02.1985, n. 47 e norme integrative,

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

Vista la Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 (Legge Urbanistica della Calabria) e s.m.i.;

Visto il P.R.G. vigente ed il R.E. allegato;

Visto il P.S.C. ed il R.E.U riadottato con delibera di C.C. n. 16 del 01.08.2016;

SI CERTIFICA

Che l'area identificata nel N.C.E.U. di questo Comune con la particella n. 949, del foglio di mappa n.19 sub n.1, risulta avere la seguente Destinazione Urbanistica:

P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale)

la particella n. 949 sub n.1 del foglio di mappa n. 19, ricade in zona "B2" (Zona di ristrutturazione e di completamento);

P.S.C (Piano Strutturale Comunale) adottato

la particella n. 949, del foglio di mappa n. 19, ricade in zona "B" (ambito urbano consolidato - ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano);

- Che il bene di cui sopra non è sottoposto al vincolo ai sensi dell'art. 1-bis della L. 365/2000, dell'art.17 Legge 18 maggio 1989 n. 183, dell'art.1 Legge 3 agosto 1998 n. 267) Testo aggiornato con Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011 (Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI);

Si certifica altresì, che relativamente a detto bene non ricade in area soggetta a vincolo dei beni culturali e del paesaggio di cui al Decreto L.vo n.42 del 22/01/2004.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Rombiolo 05.12.2018.



Il Responsabile dell'Area Tecnica
-Ing. Pasquale Ferruzzo-

PRESCRIZIONI DEL PRG VIGENTE

Art. 90 (N.T.A. del P.R.G.) - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "B" (PRESCRITTA)

E' costituita dalle aree o porzioni di aree di territorio prevalentemente già edificate ovvero di completamento, e che possiedono, sotto il profilo tecnico-urbanistico, i requisiti prescritti dal D.M. 02/04/1968 n° 1444. Per tale zona ogni intervento proposto deve avere carattere urbano e formale tale da garantire la conservazione delle caratteristiche urbane generali già presenti nelle aree, nonché dei caratteri formali e delle condizioni funzionali. Gli stessi interventi debbono essere conformi alle prescrizioni stabilite per legge attraverso il D.M. 02/04/1968 n° 1444, nonché quanto stabilito nel CAP.X della presente normativa, relativamente agli USI URBANI.

Per tutte le zone territoriali omogenee di tipo "B", vigono le seguenti prescrizioni generali:

1. L'intervento edilizio diretto, perfezionato con l'atto abilitativo di concessione edilizia è consentito su lotti di superficie inferiore a 5.000 m². Per aree con superficie superiore a 5.000 m² è obbligatorio il ricorso ad un piano di comparto edificatorio (art. 23 L. 1150/1942).
2. E' ammessa la costruzione in aderenza.
3. Le utilizzazioni e le destinazioni di uso permarranno fino a dichiarazione di cessata attività; le attività nocive e/o moleste, saranno rimosse con apposita ordinanza e rilocalizzate in aree esterne normate con Piani di Insediamento Produttivo o assimilabili da redigere in applicazione dell'art. 27 della legge n° 865/1961.
4. E' consentita la realizzazione di sottotetti solo se dotati di caratteristiche di abitabilità; in caso contrario, le coperture con tetti a falde, dovranno avere la pendenza delle stesse compresa tra 15° e 25°. Le destinazioni primarie o di base sono quelle residenziali. Le utilizzazioni consentite sono quelle relative ad attività connesse alla residenza (uffici privati, negozi, studi professionali) e quelle legate ad attività artigianali non moleste o nocive. All'interno delle zone territoriali omogenee di tipo B sono consentiti, oltre agli interventi di cui al CAP. VIII, i seguenti interventi:

A. **INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI, CON CONSERVAZIONE DELLA SAGOMA GEOMETRICA DI SEDIME DELL'EDIFICIO (TRASFORMAZIONE CONSERVATIVA)**

Per gli interventi di tale tipo è prescritto il rilascio diretto di concessione edilizia. Gli indici ed i parametri di natura urbanistica ed edilizia da applicare sono i seguenti:

- Indice di densità fondiaria di edificazione = 70% dell'indice di densità zonale riferito al comparto o all'isolato di appartenenza (art. 7 D.M. 02/04/1968 n° 1444);
 - Rapporto di copertura = al preesistente ove non ostino problemi di natura tecnica ed igienica; Altezza = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (art. 8 D.M. 02/04/1968 n° 1444), ove non ostino problemi relativi all'applicazione delle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica; Distanza tra i fabbricati = è ammessa la distanza ammessa i distacchi preesistenti, fermo restando quanto previsto dal Codice Civile; Distacchi dai confini = sono ammessi i distacchi preesistenti, fermo restando quanto previsto dal Codice Civile; Distanza di arretramento dal ciglio stradale = non inferiore a ml 5,00; tale arretramento potrà essere realizzato solo a condizione di conformità alle prescrizioni dettate dalle disposizioni in materia di edilizia sismica attualmente vigenti. Il rispetto della distanza dal ciglio stradale è condizione per la formazione di allineamenti. E' prescritta una dotazione di superficie di parcheggio pari a ammesse nelle attuali zone omogenee B1 e B2 quando l'intervento edilizio proposto interessa edifici esistenti con volumetria complessiva inferiore a mc. 400. Sono confermati gli allineamenti preesistenti.

A. INTERVENTO DI COSTRUZIONE IN LOTTI LIBERI.

Per gli interventi di tale tipo è prescritto il rilascio diretto di concessione edilizia. Gli indici ed i parametri di natura urbanistica ed edilizia da applicare sono i seguenti:

- Indice di densità fondiaria di edificazione = $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Rapporto di copertura = 50% della superficie del lotto; è ammessa deroga a tale rapporto nel caso di lotti di superficie pari o inferiore a 100m^2 ;
- Altezza = pari agli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a ml 11,00, sempre che ciò consentito dalle attuali norme in materia di edilizia in zone sismiche;
- Distanza dai fabbricati = in aderenza, ovvero una distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- Distacchi dai confini = 0,00 in presenza di situazioni di aderenza o di accordo o criterio concordato di aderenza; 5,00 ml, in assenza di allineamento precostituito;
- Superficie di parcheggio = deve essere assicurata una dotazione di parcheggio non inferiore a $10\text{m}^2/100\text{m}^3$ di costruito complessivo (residenziale più utilizzazioni connesse). Se le superfici libere sono superiori a 5.000 m^2 , è imposta l'esecutività attraverso la predisposizione di un comparto edificatorio omogeneo, con contenuti e procedure da definire in base all'applicazione dell'art. 23 della Legge n° 1150/1942. Se la superficie libera è superiore a 10.000 m^2 , è imposta l'esecutività attraverso la predisposizione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata, la cui elaborazione va perfezionata secondo le normative e i dispositivi prescritti dalle leggi e dalle regolamentazioni vigenti. In tal caso deve essere riservata una superficie per opere di urbanizzazione e viabilità pari a $31,00 \text{ m}^2$ ($24,00 \text{ m}^2$ per attrezzature di cui al D.M 02/04/1968 n° 1444 + $7,00 \text{ m}^2$ per viabilità) per abitante insediato.

A. INTERVENTI DI RISANAMENTO URBANO. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.

Tali interventi, con carattere di eventualità o suggeriti anche da necessità di integrazione funzionale, sono definiti dalla Pubblica Amministrazione con atti deliberativi specifici, supportati da strumenti urbanistici di tipo preventivo, elaborati secondo le indicazioni e le procedure delle leggi vigenti in materia. Gli allineamenti dei fabbricati rispetto al ciglio stradale saranno prescritti all'interno dello strumento urbanistico preventivo, obbligatorio per l'attuazione e l'esecutività degli interventi nelle zone destinate a tale tipo di intervento, che saranno definite e perimetrate con atto amministrativo specifico.

La stessa norma vale per gli Interventi di Rinnovo Urbano e Rinnovo Urbano Integrato di cui al punto D seguente.

B. INTERVENTI DI RINNOVO URBANO E/O DI RINNOVO URBANO INTEGRATO

Interventi di tale tipo possono essere di iniziativa pubblica, privata ovvero di tipo misto pubblico-privato.

Sono prescritti i seguenti parametri:

- Indice di densità territoriale di edificazione = $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Altezza = ml 12,00;
- Superficie di urbanizzazione (viabilità più superfici per il soddisfacimento degli standard dotazionali di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444) = $34,00 \text{ m}^2$ / abitante insediato.

Art.33 ZONE "B2" (ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO).

Comprendono le zone residenziali di più recente formazione quasi totalmente edificate.

In queste zone gli interventi necessari sono prevalentemente quelli tesi all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, nonché al suo mantenimento. Valgono le prescrizioni dettate dalle zone "B1". Nuove costruzioni possono essere autorizzate nelle aree libere con le seguenti prescrizioni: $I_f = 3 \text{ mc/mq}$

Altezza Fabbricati: H_{max} ml 11.00

Numero di piani : Fuori Terra. 3

Distanze da osservare 1) dai confini di proprietà la distanza non deve essere minore della metà della altezza del fabbricato e in ogni caso non può essere inferiore a 5 ml.

2) la distanza degli altri fabbricati non può essere minore della metà del fabbricato in progetto con un minimo assoluto non inferiore a 10m. I parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art. 41 sexies della legge n. 1150/42 devono avere un'area non inferiore a 5mq per ogni 100 mc di costruzione. La superficie da destinare a verde privato o condominiale non deve essere minore a 10 mq per ogni 100 mc di costruzione. Costruzione sul confine sono ammesse in presenza di progettazione esecutive unitarie e/o di esplicito o documentato accordo tra i confinanti. E' consentito l'intervento diretto. Nei casi in cui e dove prevista deroga sia per quanto riguarda le distanze sia per i volumi sia per la altezze è prescritto un studio preventivo piani volumetrico esteso agli edifici circostanti. Le attività ammesse sono Quelle della zona "B1."

Omissis

PRESCRIZIONI DEL PSC RIADOTTATO

ART. 145 ZONA "B" AMBITO URBANO CONSOLIDATO - RISTRUTTURAZIONE E RIGUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO.

Comprende il tessuto urbano consolidato dei centri di Rombiolo, Pernocari, Garavati-Moladi e Presinaci, che necessita di trasformazioni urbanistiche ed edilizie. In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e, ove possibile, di ampliamento e nuova edificazione purché siano rispettate le prescrizioni che seguono. L'edificazione è consentita mediante intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici: $I_f = 2,80$ mc/mq. $H =$ pari agli edifici preesistenti ed adiacenti e comunque non superiore a m 11,00, sempre che ciò sia consentito dalle attuali norme in materia di edilizia in zona sismica $D_f = 10$ m. (tra pareti finestrate). $D_e = 5$ m. (o a confine per pareti non finestrate) $D_s =$ si applica l'art. 136 del presente REU. Gli allineamenti per quanto possibile devono conformarsi a quelli esistenti. La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm. 80 rispetto alla quota del marciapiede. *Nei lotti edificabili interclusi tra edifici esistenti o tra edifici o aree inedificabili o strade è ammessa al'edificazione per tutta l'area disponibile, con un massimo di 5,00 mc/mq, derogabili anch'essi solo per allineamento verticale ed orizzontale alle fronti dei fabbricati limitrofi preesistenti purché i lotti adiacenti siano edificati a confine, compatibilmente con la presenza di edifici aventi aperture nelle pareti frontali con diritto acquisito. L'altezza massima è quella dei fabbricati preesistenti e circostanti o la media di essi se di differenti altezze, maggiorata della quantità necessaria a recuperare un ulteriore piano abitabile purché non superiore a quella massima dei fabbricati adiacenti. Nella zona è ammessa la costruzione di box per ricovero autoveicoli, in ragione di 1mq/10mc di volume residenziale; detti box potranno essere realizzati in adiacenza al confine di proprietà qualora interessi lotti adiacenti completamente edificati e previa autorizzazione dei confinanti nel caso di lotti non ancora edificati. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive alberghiere ed extralberghiere, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza e compatibili con i valori contestuali. E' prevista la possibilità e all'intercambiabilità ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziale o totale, scegliendo tra quelle innanzi previste. Queste aree equivalgono a zone di completamento ai sensi del D.M. 1444/68.*

Omissis

STRALCIO PRG (PIANO REGOLATORE GENERALE)

E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.



COMUNE DI ROMBIO (VV)
AUTENTICAZIONE DI COPIE DI ATTI E DOCUMENTI

(Art. 18 T.U.)

La presente copia, composta di n. 8 fogli, è conforme all'originale
emesso da questo ufficio

Data 5/24/18

IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL SINDACO

ART. 32 ZONE B1 (di ristrutturazione)

Sono le zone totalmente edificate non assimilabili, per caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, alle zone "A".

Presentano in genere caratteristiche costanti di degrado igienico-sanitario, statico e di inadeguatezza funzionale dei singoli edifici oltre ad assenza di servizi ed attrezzature sociali.

In queste zone sono previsti interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli interventi devono tendere all'adeguamento igienico-sanitario, statico e funzionale evitando incrementi di insediabilità.

Sono ammessi completamenti nel caso di adeguamento delle fronti di fabbricati allineati preesistenti e nei casi in cui ciò è reso necessario dall'esigenza di adeguamento dell'alloggio alla composizione del nucleo familiare.

Demolizioni e ricostruzioni sono ammesse con i limiti dell'articolo 7 del D.M. 2/4/1968.

Sono da tenere presenti comunque le seguenti indicazioni:
Indice di densità fondiaria: la densità fondiaria deve in genere rimanere invariata salvo i casi in cui sono previsti ampliamenti; nuove costruzioni sono ammesse con $I_f = 3$ mc/mq.

Altezza dei fabbricati: l'altezza massima consentita è di ml. 10,50. E' possibile superare tale massimo nei casi in cui è consentito la ricostruzione totale o parziale; l'altezza massima comunque del volume ricostruito non potrà superare l'altezza preesistente e in ogni caso dovrà essere inferiore a ml. 13.

Distanza tra i fabbricati: la distanza tra fabbricati non dovrà essere superiore a quella preesistente. Eventuali distanze inferiori potranno essere concesse su motivato parere della commissione edilizia quando ciò sia conciliabile ai fini della ristrutturazione viaria.

La distanza tra fabbricati computata sui lati finestrati prospicienti su spazi privati deve essere di almeno 10 ml. Deroghe possono essere autorizzate su motivato parere della commissione edilizia quando la variazione della situazione esistente renderebbe impossibile il risanamento o la ristrutturazione dell'edificio.

Distacchi dai confini: si mantengono le distanze preesistenti. Anche in questo caso si tende a portare questi distacchi ad almeno 5ml. ove ciò non renda impossibile l'intervento di risanamento o di ristrutturazione.

Sono ammessi: residenze ed attività annesse alla residenza, uffici, negozi, studi professionali.

Sono tollerate: costruzioni accessorie alla residenza, garages, autorimesse, attività artigianali non moleste.

Sono escluse: tutte le attività non compatibili con i caratteri di quiete e di igiene proprie della zona: officine, industrie, ricoveri per animali, ecc.

ART. 33 ZONE B2 (di ristrutturazione e completamento)

Comprendono le zone residenziali di più recente formazione quasi totalmente edificate.

In queste zone gli interventi necessari sono prevalentemente quelli tesi all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, nonché al suo mantenimento. Valgono le prescrizioni dettate per le zone B1. Nuove costruzioni possono essere autorizzate nelle aree libere con le seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 3 \text{ mc/mq}$.

Altezza fabbricati: H_{max} ml 11.

Numero di piani: 3. fuori terra.

Distanze da osservare: 1) dai confini di proprietà la distanza non deve essere minore della metà dell'altezza del fabbricato e in ogni caso non può essere inferiore a 5 ml. 2) la distanza dagli altri fabbricati non può essere minore della metà del fabbricato in progetto con un minimo assoluto non inferiore a 10 ml.

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'articolo 41 sexies della legge n. 1150/42 devono avere un'area non inferiore a 5 mq per ogni 100 mc di costruzioni.

La superficie da destinare a verde privato o condominiale non deve essere minore a 10 mq per ogni 100 mc di costruzione.

Costruzioni sul confine sono ammesse in presenza di progettazioni esecutive unitarie e/o di esplicito e documentato accordo tra i confinanti.

E' consentito l'intervento diretto. Nei casi in cui è prevista deroga sia per quanto riguarda le distanze sia per i volumi sia per le altezze è prescritto uno studio preventivo piani volumetrico esteso agli edifici circostanti.

Le attività ammesse sono quelle delle zone B1.

ART. 34 ZONE B3 (di completamento)

Sono le zone residenziali non completamente edificate nelle quali risulta definita la maglia viaria ed esistono le opere principali di urbanizzazione primaria.

L'edificazione di tali zone avverrà attraverso interventi diretti con il rispetto dei seguenti prescrizioni:

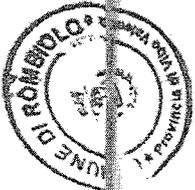
- A) indice di fabbricabilità non superiore a 3 mc/mq ($I_f = 3 \text{ mc/mq}$);
- B) altezza massima non superiore a ml 11;
- C) rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria;
- D) indice di visuale libera non inferiore a 0,5;
- E) numero di piani fuori terra non superiori a 3;
- F) le distanze dai confini di proprietà o di zona, fermo restando l'indice di visuale libera non superiore a 0,5, non deve essere inferiore a 5 ml. Dagli altri fabbricati la distanza non può essere inferiore alla metà del fabbricato in progetto e comunque non minore di 10 ml. Sono fatte salve le specificazioni contenute nel regolamento edilizio.

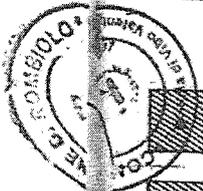
E' ammessa la costruzione sul confine in presenza di progettazione unitaria e/o accordo esplicito tra i confinanti.

Parcheggi e verde privato sono da prevedere nella misura indicata all'articolo 33 delle presenti norme.

Demolizioni e ricostruzioni sono ammesse con i limiti imposti dall'articolo 7 del D.M. 2.4.1968, n.1444.

In caso di allineamenti già chiaramente definiti, fatti salvi tutti gli altri indici, il fronte prospiciente su strade o spazi pubblici può essere allineato con i fabbricati esistenti anche in deroga alle distanze assolute.





uso artigianale

intero fabbricato



" "

parziale



uso agricolo

abitativo



" "

altra destinazione



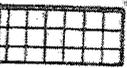
ZONA A ZONA DEGRADATA art.27 L 457/78



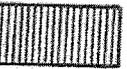
" B₁ " " " "



" B₂ 



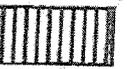
" B₃



" C₁ (P.E.E.P.)



" C₂



" C₃



" C_{tm}



" D₁



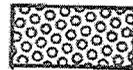
" D₂



" SOGGETTA A P.d.R.



VERDE DI RISPETTO



ZONA F



VINCOLO CIMITERIALE



PARCHEGGIO



SCUOLE



V.A.

lards

ALLEGATO 8.a

	<p>COMUNE DI ROMBIOLO (Provincia di Vibo Valentia) Via C. Marx, 17 - 89841 - tel. 0963-367058 fax 0963-366293 C.F. 00322590795 www.comune.rombiolo.vv.it e-mail: utc@comune.rombiolo.vv.it tecnico.rombiolo@asmepec.it</p>
---	--

Presso: Studio Tecnico
Arch. Antonio Lorè
89813 Polia (vv)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la vostra comunicazione trasmessa in data 27.09.2018 prot.6357, dove si invita questo Ente a fornire notizie sullo stato urbanistico di un fabbricato per civile abitazione sito in via Fratelli Gracchi snc, riportato al catasto fabbricati nel Comune di Rombiolo al foglio di mappa n.19 particella n.949 sub.21 di proprietà

Vista la documentazione rinvenuta presso questo Ufficio Tecnico Comunale, si attesta che il fabbricato di che trattasi è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n.28/92 del 07/08/1992, il fabbricato non è stato interessato ne da Sanatorie e Condoni, e mai ultimato con certificato di collaudo e certificato di agibilità dei locali.

Si allega alla presente:
Stralcio PRG(Piano Regolatore Generale);
Norme Tecniche di Attuazione;
Concessione Edilizia,
Planimetria dei locali;
Certificato di Destinazione Urbanistica

Rombiolo li 05.12.2018.



Il Responsabile dell'Area Tecnica
-Ing. Pasquale Ferraro-



REGIONE CALABRIA

Assessorato di Bacino Idrografico - Assessorato Lavori Pubblici ed Acque

PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il Presidente Giuseppe Pugliese
Giuseppe Chiaravalle

L'Assessorato Lavori Pubblici
Armando Nigro

Il segretario Giuseppe Anselmi, di Sanzani
Cosimo Anzani

Comune di Rossano
PESQUERAZIONE, AREA A RISCHIO IDRAULICO
del territorio comunale, individuato con atto n. 100/1988

TAVOLA
RI 100/031
Dicembre 2001

LEGENDA

- Linea Costiera
- Linea Idrografica
- Contorno Idraulico
- ALZATA

RISCHIO IDRAULICO (CIRCOLO DI RISCHIO)

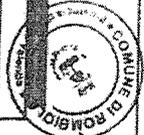
R1. Rischio elevato per i centri agerici vicini, economici e di pertinenza amministrativa del territorio comunale.

R2. Rischio medio per i centri agerici e per le zone periferiche del territorio comunale, nonché per i centri di pertinenza amministrativa del territorio comunale.

R3. Rischio elevato per i centri agerici vicini, economici e di pertinenza amministrativa del territorio comunale, nonché per le zone periferiche del territorio comunale.

R4. Rischio medio per i centri agerici vicini, economici e di pertinenza amministrativa del territorio comunale, nonché per le zone periferiche del territorio comunale.

Area a rischio	R1	R2	R3	R4
Area di rischio	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]
Area di alluvione	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]
Area di alluvione	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]	[Pattern]



COMUNE DI ROMBIOLO

PROVINCIA DI CATANZARO

PROGETTO: PER LA COSTRUZIONE DI UN
FABBRICATO PER CIVILE AB-
ITAZIONE DA REALIZZARE IN
ROMBIOLO - VIA F. GRACONI



COMUNE DI ROMBIOLO (VV)
AUTENTICAZIONE DI COPIE DI ATTI E DOCUMENTI

(Art. 18 T.U.)

La presente copia, composta di n. 2 - fogli, è conforme all'originale
emessa da questo ufficio

Data 5/11/88

IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL SINDACO

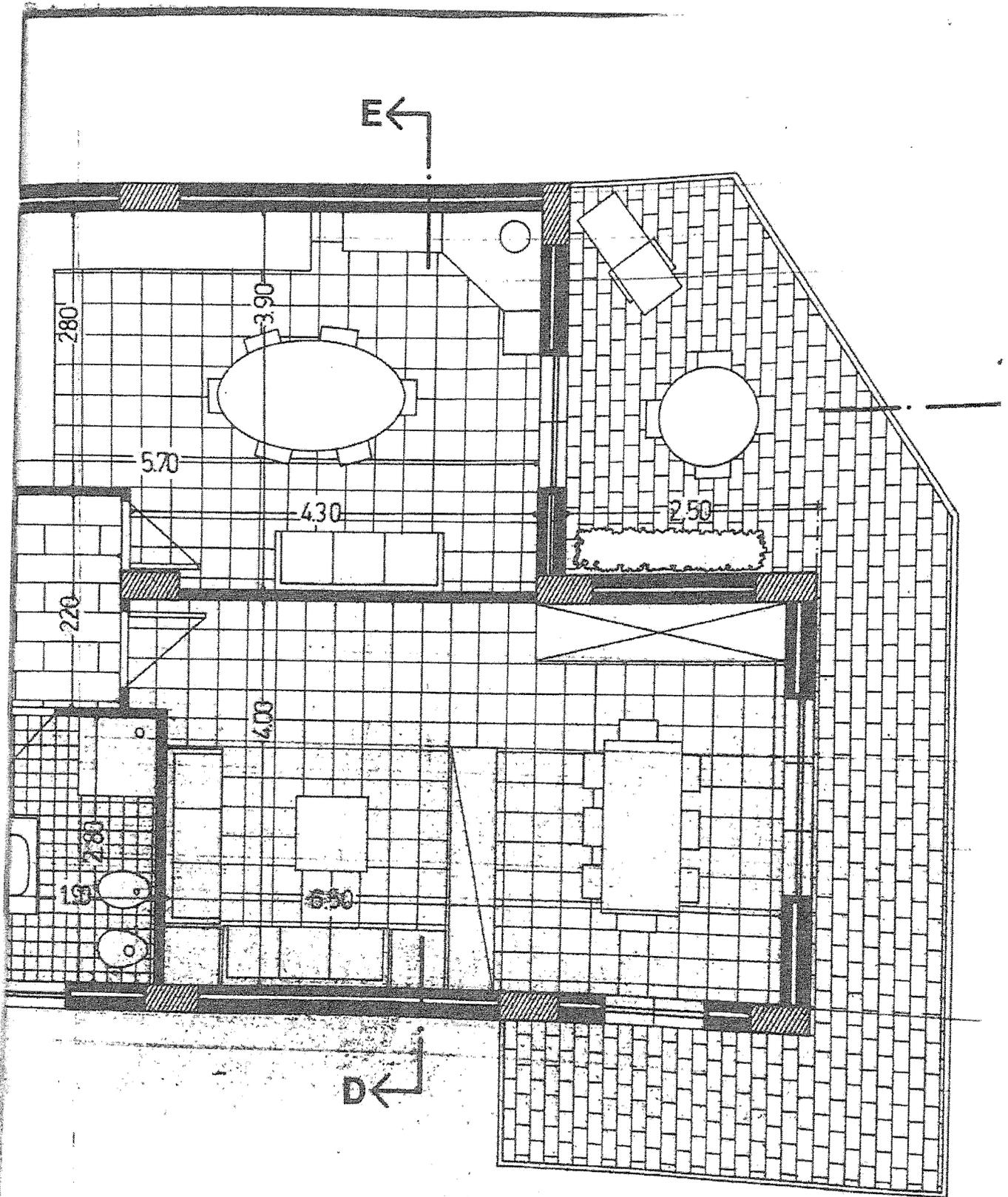
DITTA: [REDACTED]

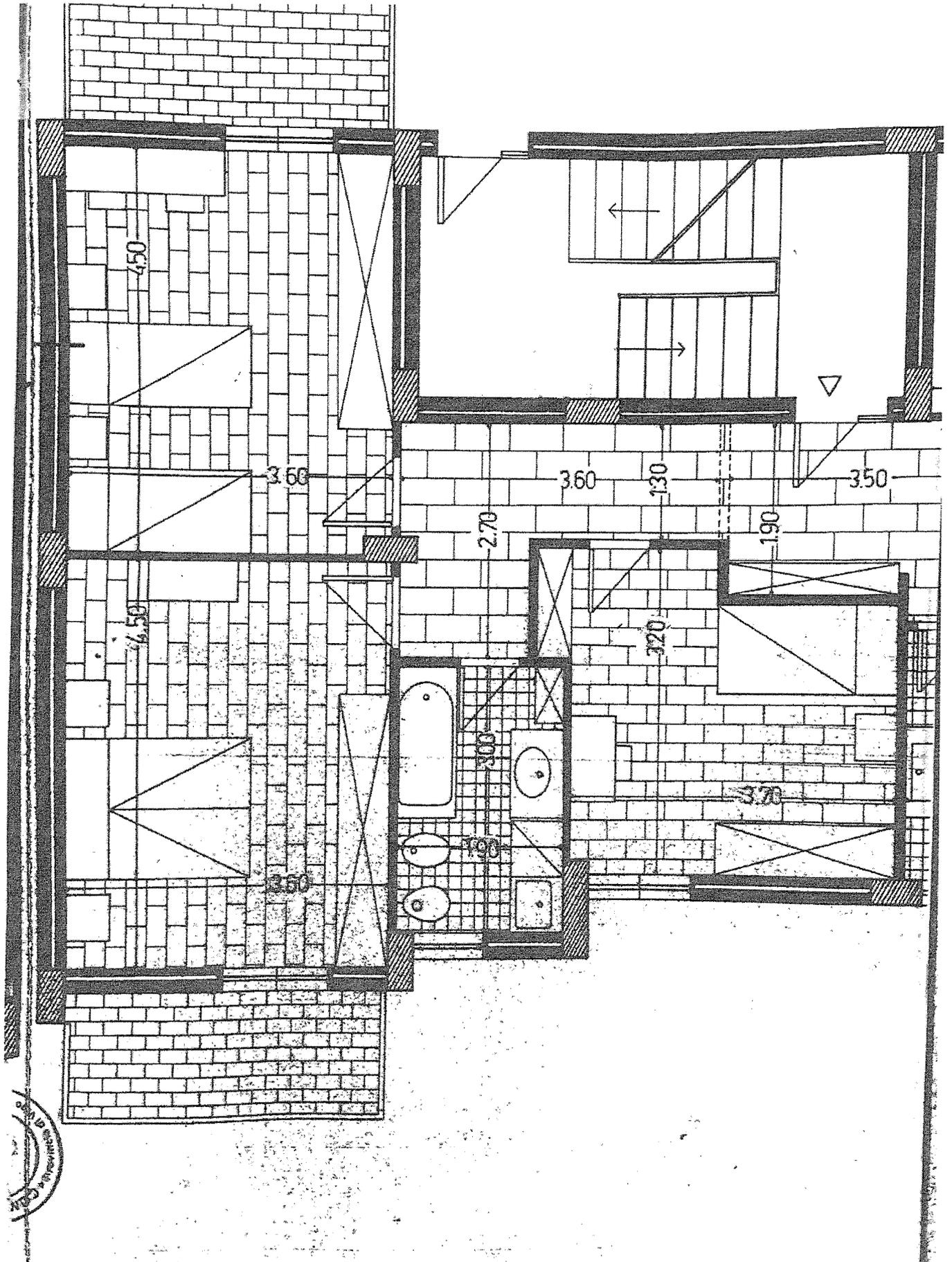
88015 ROMBIOLO - CZ



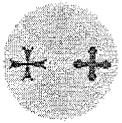
PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

ARCH. RAFFAELE MACCARONE





ALLEGATO 9



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

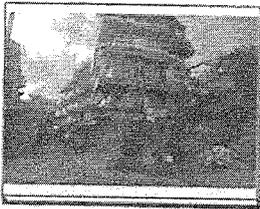


CODICE IDENTIFICATIVO: APE 2/2018 VALIDO FINO AL: 22.10.2018

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>4</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---	--	---

Dati identificativi



Regione: Calabria
 Comune: Rombiolo
 Indirizzo: Viale Dante Alighieri
 Piano: 2
 Interno: 5
 Coordinate GIS: _____
 Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1965
 Superficie utile riscaldata (m²): 132
 Superficie utile raffrescata (m²): -
 Volume lordo riscaldato (m³): 438
 Volume lordo raffrescato (m³): -

Comune catastale			Rombiolo			Sezione			Foglio			Particella		
Subalterni	da	6	a	da	a	da	a	38	da	883	a			
Altri subalterni														

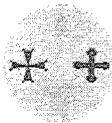
Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> Illuminazione |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	Prestazione energetica globale <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI-ZERO</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 3em; font-weight: bold; text-align: center;">B</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">43,8</p> <p style="text-align: center;">kWh/m² anno</p> </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

MODULO DIMINUTIVO

APE 2/2018

VALIDO FINO AL: 22.10.2018



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

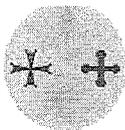
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2275	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>43,8</u>
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide	1379	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>48,9</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>9,6</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1		Si			0 0,0 kWh/m ² anno
REN2		No			
REN3		Si			
REN4					
REN5					
REN6					



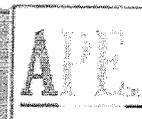
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

APE 2/2016

VALIDO FINO AL

22.10.2018



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

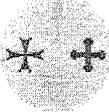
Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	438	m ³
S - Superficie disperdente	322	m ²
Rapporto S/V	0,74	
EP _{H,nd}	19,4	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,011	-
Y _{IE}	0,27	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{int}	EP _{per}
						η_H	η_C		
Climatizzazione invernale	nordica_Extraflame Stufa a Pellet	2017		Biomasse	20	0,36	η_H	41,5	12,9
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-		η_C		
Prod. Acqua calda sanitaria		2002		En. Elettrica		0,32	η_W	7,4	30,9
Impianti combinati							η_{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η_{PV}	0,0	0,0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η_{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2/2018

22.10.2018



CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico		<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ANTONIO LORE'		
Indirizzo	VIA DELLA LIBERTA' N.10		
E-mail	ant.lore@tiscali.it		
Telefono	963321296		
Titolo	architetto		
Ordine/iscrizione	VIBO VALENTIA N.29		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.		
Informazioni aggiuntive			

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
---	--	-----------------------------

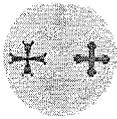
SOFTWARE UTILIZZATO

DOCET, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data emissione 29.06.2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

MODELLO IDENTIFICATIVO

APE 2018

22.10.2018

VALIDO FINO AL



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

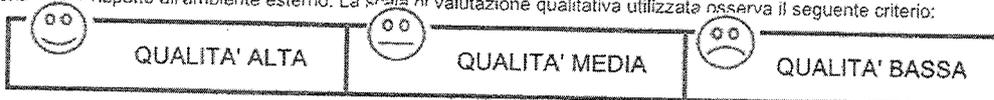
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.


 Segui su:
 




Cerca...



Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Area riservata

 Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: VISO VALENTIA

Comune: ROMBILOLO

Fascia/zona: Centrale/VIA ROMA, MONTE GRAPPA, MILLE, XXIV MAGGIO, CARDUCCI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	520	L	1,5	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La tipologia è indicata lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

La descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale esse ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitore

Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile

Coefficienti di ponderazione

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) **STRALCIO**

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comune	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
<p>Precisazioni</p> <p>Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.</p>		

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrel solarl	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Padri	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Cortili e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<p>Precisazioni</p> <p>per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza</p>		

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40

[Cittadini](#) ▾ /
 [Imprese](#) ▾ /
 [Professionisti](#) ▾ /
 [Intermediari](#) ▾ /
 [Ente PA](#) ▾ /
 [L'agenzia](#) ▾ /
 [Area riservata](#)

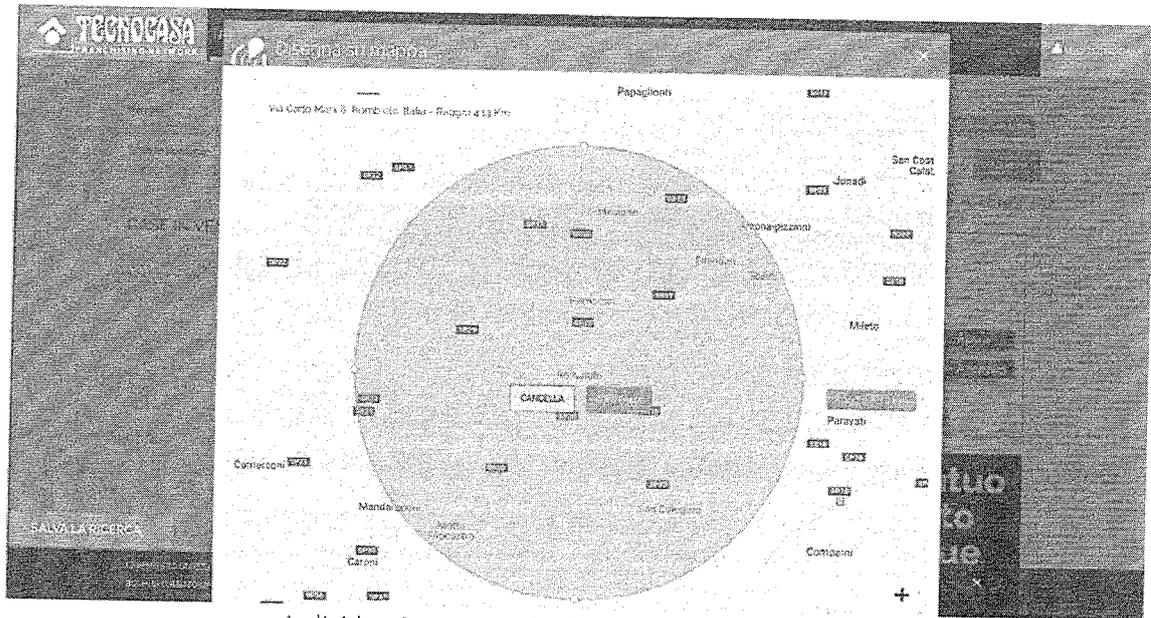
Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA
 Comune: ROMBIOLO
 Fascia/zona: Centrale/VIA ROMA, MONTE GRAPPA, MILLE, XXIV MAGGIO, CARDUCCI
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	520	L	1,5	2,1	L



Individuazione area d'indagine di immobili simili.

Immobiliare.it | Rombio Pubblica un annuncio GRATIS

[Home](#) | [Guida](#) | **Mappa prezzi** | [Andamento prezzi](#) | [Scuole e servizi](#)

Italia > Calabria > Provincia di Vibo Valentia > Rombio Valuta il tuo immobile

Rombio

Mapa dei prezzi di richiesta degli immobili

La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Rombio. Per prezzi di richiesta si intendono i prezzi medi degli immobili pubblicati su Immobiliare.it nel comune di Rombio, il periodo di riferimento è Settembre 2018.

Luogo:

Contratto:

Prezzi medi:

Individuazione prezzi medi comune di Rombio (VV).

Rombiolo

Mappe dei prezzi di richiesta degli immobili

La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Rombiolo. Per prezzi di richiesta si intendono i prezzi medi degli immobili pubblicati su Immobiliare.it nel comune di Rombiolo. Il periodo di riferimento è Settembre 2018

Luogo

Rombiolo (comune)

Contratto

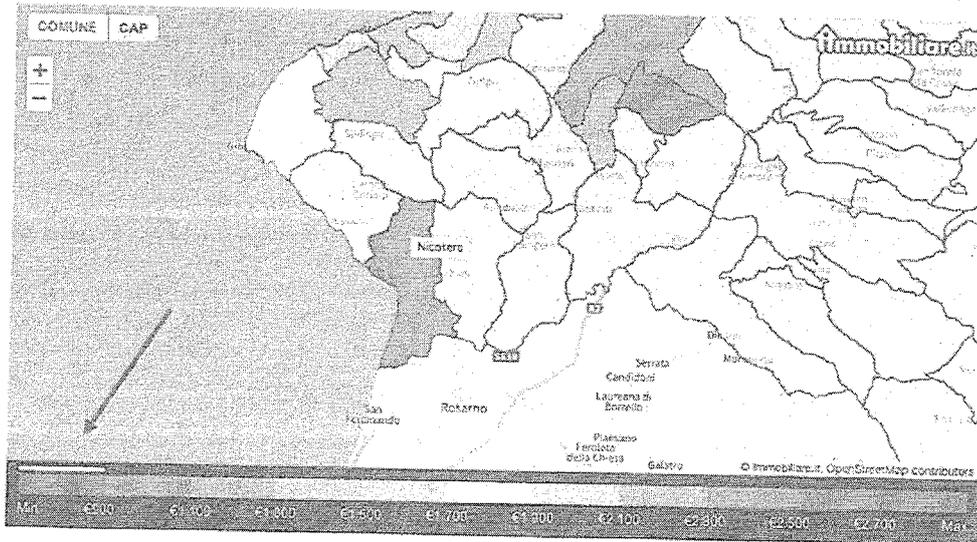
Vendita

VEDI MAPPA

Prezzi medi

Vendita: -

Locazione: -



In mancanza di dati Comparazione prezzi medi noti comuni limitrofi a Rombiolo (Nicotera).

Rombiolo

Mappe dei prezzi di richiesta degli immobili

La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Rombiolo. Per prezzi di richiesta si intendono i prezzi medi degli immobili pubblicati su Immobiliare.it nel comune di Rombiolo. Il periodo di riferimento è Settembre 2018

Luogo

Rombiolo (comune)

Contratto

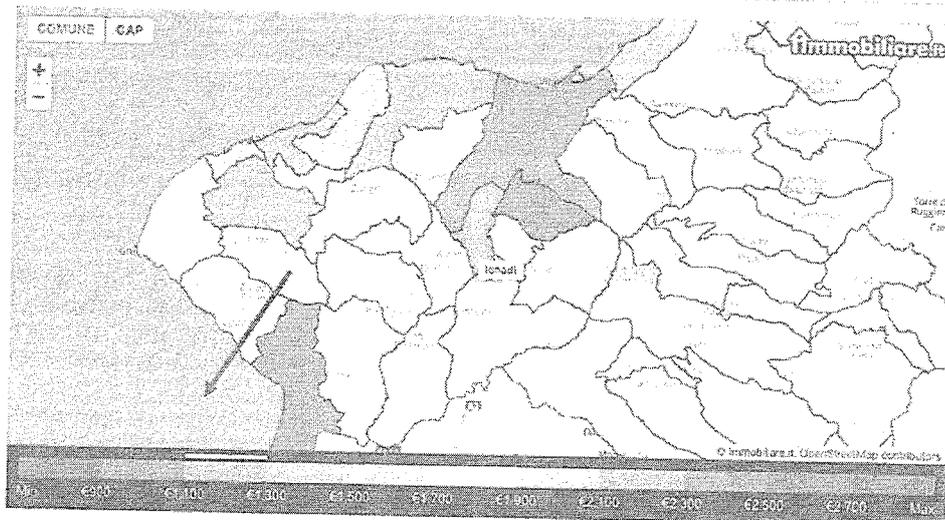
Vendita

VEDI MAPPA

Prezzi medi

Vendita: -

Locazione: -



In mancanza di dati Comparazione prezzi medi noti comuni limitrofi a Rombiolo (Ionadi).

1 Appartamento a Rombio, Vibo Valentia

Salva ricerca

Cosa stai cercando?

Casa

Pièces

Min Max

Dimensioni

Min Max

Tipo di casa

Appartamenti

Vendita Affitto

Indice Mappa



Villa in via delle Azalee, 18, Rombio

200.000 €

11 locali 820 m2

Villa completamente indipendente - 2 livelli di cui 1 con metano e rete fognaria e abitabile, posizionata in collina

3383077588

Prezzo medio in questa zona 244 eur/m²

Solo preferiti

Ordina: Relevanza Più economici Recenti Altro

Prezzi noti comune di Rombio (VV).

trovacasa

Registra | Accedi

Immobili Agenzie Privati Estero BLOG

CERCA CON LE AGENZIE PUBBLICA IL TUO ANNUNCIO

Home > Calabria > VV > Rombio > Case in vendita a Rombio

1 casa in vendita a Rombio (VV) e limitrofi

1 Risultato SALVA

Giardino Nuova Costruzione

Ordina per: Automatico Comune Prezzo Superficie Locali Data



Villetta in vendita a Filandari

100.000 € 70 m² 3 locali

Giardino Nuova Costruzione

In tranquillo contesto, immerso nel verde curato del "Borgo Nicolotta" proponiamo villetta a schiera di nuova costruzione, mai abitata, completamente indipendente composta da ingresso con soggiorno/cucina, 2 camere da letto, bagno oltre doppio B.

Publicato da: Gabazzi - Vibo Valentia di Vibo Valentia

Dove? Rombio (VV)

Regione Calabria

Provincia Vibo Valentia

Comune Rombio

Comuni limitrofi

San Catero, Filandari

Contratto Vendita

Categoria Residenziale

Tipologia Qualsiasi

Prezzo min max

Superficie min max

Nr.locali min max

Solo annunci con foto

Solo annunci con prezzo

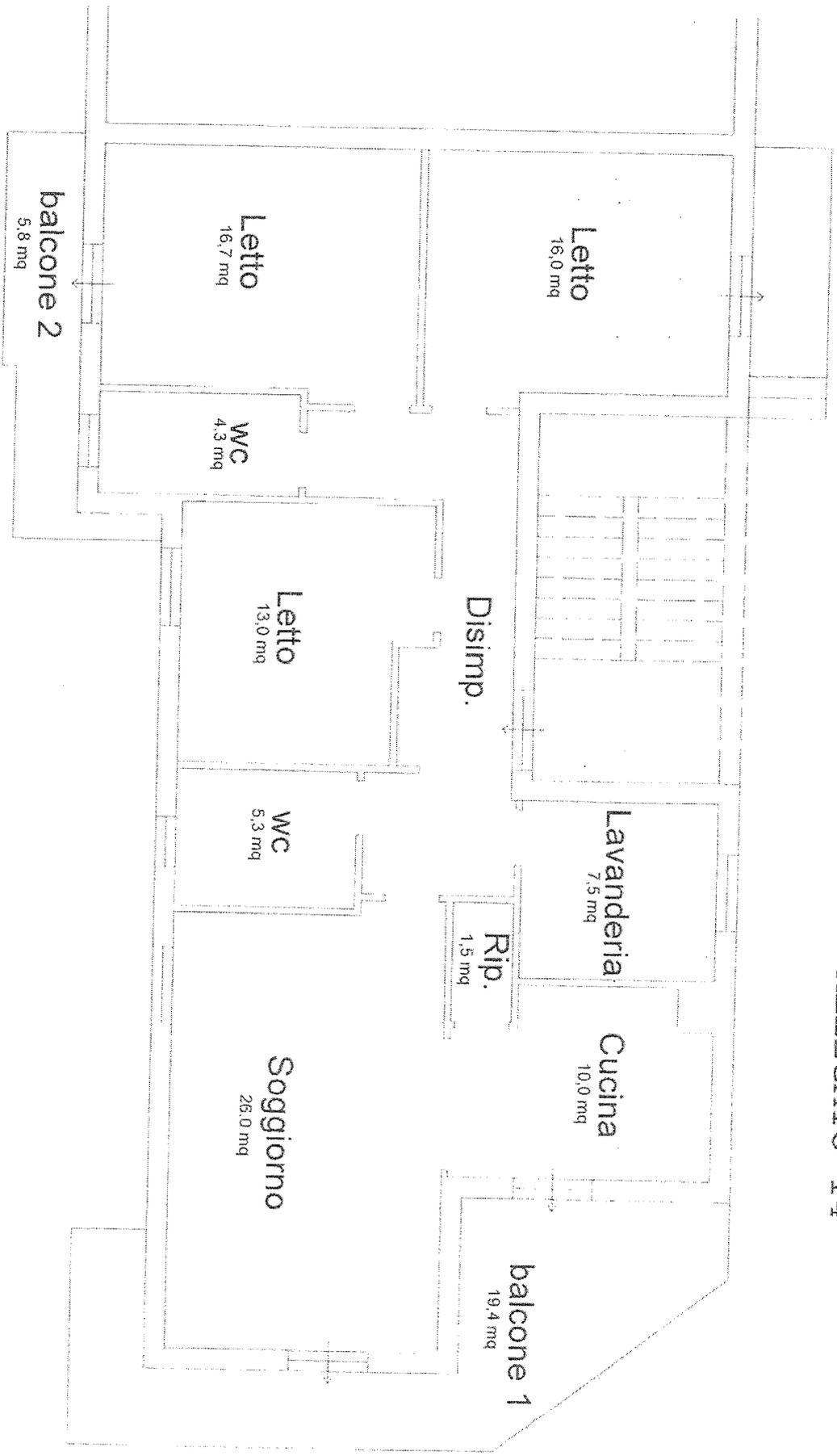
TROVA CASA

Pagina 1 di 1

In mancanza di dati Comparazione prezzi medi noti comuni limitrofi a Rombio (Filandari).

LA STIMA E' STATA EFFETTUTA SULLA BASE DEI DATI REPERITI E SULLE ANALISI/VALUTAZIONI DI COMPARAZIONE DA PARTE DEL TECNICO in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia e alle caratteristiche degli immobili e dei dati immobiliari reperiti; per l'esiguità dei dati disponibili sono state prese in considerazione, con le opportune considerazioni, i dati immobiliari di territori limitrofi al Comune di Rombio (VV).

ALLEGATO 14



PIANTA APPARTAMENTO



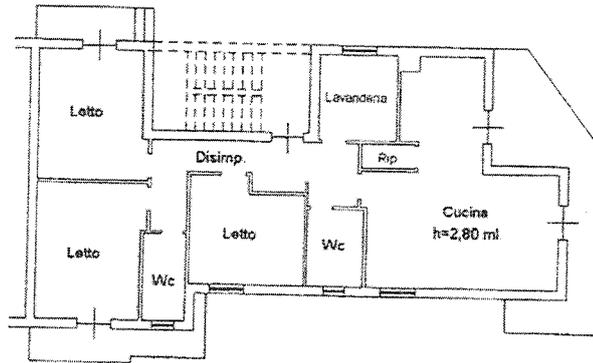
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia

Dichiarazione protocollo n. VV0070398 del 09/09/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rombiolo
Via Fratelli Gracchi civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Maiorano Pasquale
Foglio: 19	Iscritto all'albo:
Particella: 949	Geometri
Subalterno: 21	Prov. Vibo Valentia
	N. 275

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/10/2018 - Comune di ROMBIOLO(H516) - < Foglio: 19 Particella: 949 - Subalterno 21 >
VIA FRATELLI GRACCHI SNC piano: 1;

