

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 3/2015 R.G.E.

UBI BANCA CARIME S.p.A.

contro 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE GENERALE

Palmi, 2/12/2015

Il C.T.U.

ing. Domenico PALUMBO



TRIBUNALE DI PALMI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°3/2015

UBI BANCA CARIME S.p.A.

contro [REDACTED]

C.T.U.: ing. Domenico PALUMBO

GIURAMENTO: 18/09/2015

PROSSIMA UDIENZA: 04/05/2016

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

Con ordinanza del 4/9/2015 il G.E. dott. M. Cecchini, conferiva al sottoscritto ing. Domenico Palumbo, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n°1397, con studio in Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento notificato in data 09/01/2015 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 30/01/2015 al n°1408 Reg. Gen. e n°1224 Reg. Part. a favore di "Banca CARIME S.p.A." contro [REDACTED], per la piena proprietà degli immobili in Cittanova (RC), contrada San Giuseppe snc, individuati in Catasto al Foglio 19 part. 168 sub.3, sub.3, sub.4 e sub.5.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Prestato il giuramento in data 18/09/2015, dopo aver esaminato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare, al fine di individuare con precisione il cespite, si è reso necessario effettuare una aggiornata indagine presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di RC. Individuato l'immobile pignorato, ho fissato il sopralluogo per il giorno 16/10/2015, con



avviso a mezzo raccomandata a/r ai [REDACTED]
[REDACTED], ed a mezzo PEC al creditore
precedente Banca CARIME S.p.A. presso l'avv. avv. Giuseppe Grillo. Alla
data stabilita, non si è presentata nessuna delle parti; mi sono quindi recato
presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittanova per inoltrare istanza per la
verifica della legittimità urbanistica dell'edificio pignorato. In seguito, ho
fissato un nuovo sopralluogo per il 6/11/2015, con avviso alle parti nelle forme
di rito. Anche in tale data non era presente alcuna delle parti. Ho fissato quindi
un nuovo sopralluogo per il 13/11/2015, con avviso alle parti nelle forme di
rito. Non essendosi presentata alcuna delle parti, ho fissato un nuovo
sopralluogo per il 19/11/2015. Finalmente in tale ultima data, alla costante
presenza del [REDACTED] ho potuto rilevare l'immobile pignorato.
Dopo aver effettuato tutti i rilievi fotografici, plano-volumetrici e delle
caratteristiche del fabbricato in c.a. a due piani fuori terra e lastrico solare, sito
in Cittanova alla località Bevacqua, [REDACTED] ha dichiarato a verbale: *"io e
la mia famiglia, abitiamo stabilmente al primo piano, mentre i miei genitori
abitano al piano terra. In particolare, mio padre, [REDACTED] è invalido
al 100% e necessita di costante aiuto in quanto non più autonomo. Ho
intenzione di saldare il dovuto, magari con un piano di ammortamento che
tenga conto dell'imminente mia pensione di invalidità al lavoro. Non era
assolutamente mia volontà essere in questa situazione debitoria : ciò è dovuto
al fatto che nel 2008 ho avuto grossi problemi col lavoro e questo mi ha
impedito di continuare a versare le rate, come, d'altro canto, avevo sempre
fatto."*

In altra data, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Cittanova per rilevare gli elementi relativi alla legittimità urbanistica dell'edificio. Infine ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso i locali operatori del settore e presso i siti specializzati. Gli immobili pignorati sono stati descritti e stimati in tre distinti lotti vista la loro mutua indipendenza.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I cespiti pignorati costituiscono un intero edificio adibito a civile abitazione, a due piani fuori terra con copertura a lastrico solare, che sorge su di un suolo di 1.160 mq. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato ed è completamente autonomo con ingresso dalla via pubblica della contrada Bevacqua; da notare che, pur ricadendo formalmente nel territorio del comune di Cittanova, di fatto è ubicato nella periferia sud occidentale di Polistena. Per accedere all'immobile, bisogna percorrere, per oltre 800 m, una stradella carrabile che si diparte dalla strada di collegamento Taurianova-Polistena. Il fabbricato rimane a 350 m dal torrente Vacale, a 1.900 m dallo stadio comunale e a 2.200 m dal Municipio di Polistena, mentre rimane ad oltre 7.460 m dal centro cittadino di Cittanova. La zona ha una giacitura pianeggiante ed è accessibile mediante stradelle carrabili interne, collegate alla rete stradale principale. L'area in cui sorge l'edificio è periferica e rimane piuttosto lontana da tutti i servizi di cui è dotato il centro cittadino; pur essendo ormai costellata di numerose abitazioni, ha vocazione prettamente agricola. Dal punto di vista urbanistico si percepisce una crescita priva di pianificazione; l'impressione che se ne trae è quella di un contesto extra-urbano, certo non di gran pregio, ma sufficientemente decoroso. Le riprese aeree allegate alla presente, rendono visivamente l'ambito territoriale in cui è inserito l'immobile che ci occupa. Il



fabbricato presenta facciate intonacate ma ancora rifinite; il giardino di pertinenza è recintato sul fronte stradale e parzialmente pavimentato. Nelle foto n°6 e n°8, si vede un'ampia veranda pavimentata, coperta con una tettoia, ricadente nell'area comune. Il piccolo manufatto esterno, con tetto a due falde, visibile nelle foto n°8 e n°9, ricade al di fuori del suolo pignorato. L'immobile pignorato confina con la strada vicinale della contrada Bevacqua e con altro suolo libero di proprietà Nasso.

ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE

attualmente i beni pignorati risultano distinti al Catasto Fabbricati di Cittanova (RC) al

foglio 19, part. 168, sub. 3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita 235,76 €, via San Giuseppe, piano terra;

foglio 19, part. 168, sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 257,20 €, via San Giuseppe, piano primo;

foglio 19, part. 168, sub. 5, lastrico solare quindi senza rendita, via San Giuseppe, piano secondo;

tutte le unità immobiliari risultano intestate al sig. [REDACTED] per piena proprietà. Il fabbricato è stato accatastato in data 30/05/1996 al n°3842/1996; il vano scala comune è identificato al sub.1 mentre il cortile pertinenziale comune è identificato al sub.2.

Nella storia catastale dei subalterni, dalla costituzione fino ad oggi, si rileva solo una denuncia di ultimazione dell'appartamento al primo piano (sub.4) del 5/4/2002.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

[REDACTED] (interventuti quali terzi datori di



ipoteca nel contratto di mutuo erogato ai [REDACTED]
[REDACTED], perviene la piena proprietà del suolo in Cittanova al foglio 19,
part. 168, per atto di compravendita, rogato dal notaio F. Giffone in data
13/06/1977 rep.n°28 e trascritto in data 24/06/1977 ai nn° 7644/7006 per
acquisto fattone dal [REDACTED]
[REDACTED] edificano il fabbricato di
cui alla presente procedura e lo accatastano in data 30/05/1996.

LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE

Agli atti del comune di Cittanova, si rileva una Concessione Edilizia in sanatoria n°03/2002 del 22/04/2002 relativa al fabbricato per civile abitazione in c.a. a due piani fuori terra sito in contrada San Giuseppe-Bevacqua. Da un esame del progetto di sanatoria depositato, si evince la sostanziale conformità con quanto ho potuto rilevare nel corso del sopralluogo.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. di R.C. sull'immobile in Cittanova, sono emerse le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria per l'importo di 156.071,18 €. a garanzia di un mutuo di 104.047,45 €. (in forza dell'atto redatto dal notaio M. Termini il 19/12/2006 rep.5225), iscritta presso la Conservatoria di RC in data 21/12/2006 ai nn°27634/6542 a favore di "Banca CARIME S.p.A.", gravante sulla piena proprietà degli immobili in Cittanova distinti al foglio 19, part.168 sub.3, sub.4, sub.5.

Pignoramento di cui alla presente procedura, notificato il 9/1/2015 e trascritto presso la Conservatoria di RC il 30/1/2015 ai nn°1408/1224 a favore di "Banca CARIME S.p.A." e [REDACTED], sulla piena



proprietà degli immobili in Cittanova distinti al foglio 19, part.168 sub.3, sub.4, sub.5.:-

Non vi sono altre formalità trascritte o iscritte sui beni in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

CRITERI DI STIMA

Compravendite di edifici analoghi si verificano con una certa frequenza in Cittanova, anche se il valore reale della transazione non viene quasi mai dichiarato ufficialmente. Per immobili come quelli che ci occupano esiste comunque un mercato abbastanza attendibile. Si ritiene quindi ragionevole procedere ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Per stabilire il prezzo unitario che si ritiene sia più congruo, in relazione alle caratteristiche generali del fabbricato di seguito descritto, oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il fabbricato è corredato di Concessione Edilizia.

Palmi, 2/12/2015

Il C.T.U.

ing. Domenico PALUMBO



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n° 1

Piena proprietà di un appartamento al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. a due piani fuori terra oltre lastrico solare, con il relativo ampio e curatissimo giardino recintato di pertinenza condominiale. L'immobile è ubicato in località Bevacqua di Cittanova, area pianeggiante extra-urbana posta ai margini dell'abitato di Polistena. L'appartamento è costituito da un grandissimo ambiente di quasi 50 mq adibito a soggiorno-pranzo, ben rifinito e molto luminoso, caratterizzato da quattro vetrate decorate e da un termo-camino funzionante ma non ancora rifinito. Vi è una cucina di circa 10 mq ed un vano dispensa-lavanderia di quasi 11 mq con porta-finestra che conduce ad un'ampia veranda condominiale esterna, pavimentata e coperta con una tettoia. Un disimpegno di circa 8 mq, distribuisce i vari ambienti della zona notte: un locale igienico di quasi 8 mq, con pareti piastrellate, provvisto di vaso, bidet, box doccia e doppio lavabo da incasso in piano di marmo; ed infine due camere da letto di circa 10 mq e di oltre 13 mq, entrambe rifinite e finestrate.

L'alloggio, ha una moderna e funzionale suddivisione interna; si presenta in discrete condizioni di manutenzione e con finiture di buon livello qualitativo (ad eccezione degli infissi in alluminio di qualità corrente). Tutti gli ambienti sono intonacati a civile e diverse pareti sono rifinite con tinteggiature piuttosto costose, le porte sono in legno ed alcune con vetrate artistiche. Vi sono tracce di umidità da risalita capillare dal sottofondo. Gli impianti tecnologici sono efficienti; il riscaldamento con radiatori in alluminio è servito dal solo termo-camino che, però, alimenta anche il piano superiore. L'appartamento occupa una superficie lorda totale di 128,92 mq (al netto del vano scala) con una superficie netta calpestabile di 108,96 mq, per un'altezza utile interna di 290 cm. Oltre l'ampia veranda condominiale, vi è una piccola veranda esclusiva.

L'edificio è corredato di Concessione Edilizia in sanatoria n°03/2002 del 22/04/2002.

L'appartamento è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova al foglio 19, part. 168, sub. 3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita 235,76 €.

prezzo base d'asta 112.150,00 €.

LOTTO n° 2

Piena proprietà di un appartamento al primo piano di un maggior fabbricato in c.a. a due piani fuori terra oltre lastrico solare, con il relativo ampio e curatissimo giardino recintato di pertinenza condominiale. L'immobile è ubicato in località Bevacqua di Cittanova, area pianeggiante extra-urbana posta ai margini dell'abitato di Polistena. L'appartamento è costituito da un grandissimo ambiente di quasi 34 mq adibito a soggiorno, ben rifinito e molto luminoso, con porta-finestra sul lunghissimo balcone esterno. Vi è un bagno di circa 8 mq, completo di tutti i sanitari e con annesso vano lavatoio. Un'ampia porta a doppia anta, conduce ad una cucina di circa 28 mq, personalizzata con una finestra a nastro con vetrate artistiche scorrevoli. Un disimpegno di oltre 7 mq, distribuisce i vari ambienti della zona notte: due stanze da letto, entrambe di circa 12 mq, con porte-finestre che conducono ai balconi; un locale igienico di oltre 6 mq, corredato di lavabo incassato in un piano di marmo, vaso, bidet e vasca; infine, vi è una camera da letto matrimoniale di circa 20 mq con balcone. L'alloggio, è stato recentemente ristrutturato ed ha una moderna e funzionale suddivisione interna; si presenta in buone condizioni di manutenzione e con finiture di buon livello qualitativo (ad eccezione degli infissi in alluminio di qualità corrente). Tutti gli ambienti sono intonacati a civile e diverse pareti sono rifinite con tinteggiature piuttosto costose, le porte sono in legno ed alcune con vetrate artistiche. Vi sono alcune fessure nelle murature perimetrali. Gli impianti tecnologici sono efficienti; il riscaldamento con radiatori



in alluminio è servito dal solo termo-camino posto al piano superiore. L'appartamento occupa una superficie lorda totale di 147,17 mq (al netto del vano scala) con una superficie netta calpestabile di 127,12 mq, per un'altezza utile interna di 293 cm. Vi è inoltre un ampio balcone che si snoda lungo tutti i fronti dell'edificio ed occupa una superficie complessiva di 53,29 mq.

L'edificio è corredato di Concessione Edilizia in sanatoria n°03/2002 del 22/04/2002.

L'appartamento è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova al foglio 19, part. 168, sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 257,20 €.

prezzo base d'asta 139.500,00 €.

LOTTO n° 3

Piena proprietà di un lastrico solare posto alla sommità di un maggior fabbricato in c.a. a due piani fuori terra, con il relativo ampio e curatissimo giardino recintato di pertinenza condominiale. L'immobile è ubicato in località Bevacqua di Cittanova, area pianeggiante extra-urbana posta ai margini dell'abitato di Polistena. La scala condominiale, non rifinita solo all'ultimo piano, conduce ad un basso abbaino, rustico e realizzato in modo molto approssimativo. Il lastrico è sprovvisto di pavimentazione e di parapetto; rimane a vista la sola guaina bituminosa impermeabilizzante. Dal lastrico emergono i ferri d'armatura dei pilastri, una canna fumaria ed un serbatoio. In definitiva il lastrico occupa una superficie di 204,56 mq (al netto dell'abbaino)

L'edificio è corredato di Concessione Edilizia in sanatoria n°03/2002 del 22/04/2002.

Il lastrico solare è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova al foglio 19, part. 168, sub. 5, senza rendita

prezzo base d'asta 20.500,00 €.



VERBALE DI SOPRALLUOGO

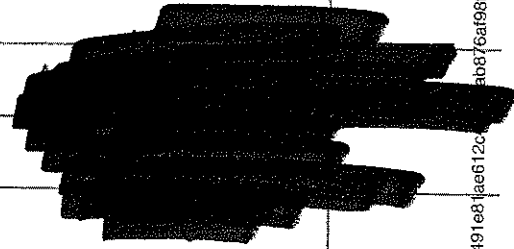
IN DATA DICIANNOVE NOVEMBRE DELL'ANNO
DUEMILAQUINDICI (19/11/2015) IN CITTANOVA
ALLA LOCALITA' BEVACQUA, ALLE ORE 09,50
SONO COMINCIATE LE OPERAZIONI DI
SOPRALLUOGO DI CUI ALLA ESecuzione:
IMMOBILIARE N° 3/2015 "BANCA CARIFE"
SPA CONTRO [REDACTED]
OLTRE AL SOTTOSCRITTO CTU, ING. PALUMBO
DOMENICO, NOMINATO DAL G.E. DOTT. M.
CESCHIANI, E' STATO SEMPLI: PRESENTE
IL [REDACTED] NEL CORSO
DEL SOPRALLUOGO SONO STATE RILEVATE
TUTTE LE CARATTERISTICHE E LE DIMENSIONI
PLANO-ATTIVETRICHE DEL FABBRICATO
PIGNORATO IN C.A. A DUE PIANI FUORI TERRA
OLTRE LATERICO SCALARE; E' STATA RILEVATA
INOLTRE, ADEGUATA DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA. [REDACTED]
DICHIARA: "IO E LA MIA FAMIGLIA, ABITANTE
STABILMENTE AL PRIMO PIANO, MENTRE I MIEI
GENITORI ABITANO AL PIANO TERRA. IN PARTICOLARE:
MIO PADRE, [REDACTED], E' INVALIDO
AL 100%. E' NECESSITA DI COSTANTE AIUTO
IN QUANTO NON E' AUTONOMO. HO INTENZIONE



DI PAGARE IL DOVUTO, MAGARI CON UN
PIANO DI AMMORTAMENTO CHE TENGA CONTO
DELL'IMMINENTE MIA PENSIONE DI INVALIDITA'
AL LAVORO. NON ERA ASSOLUTAMENTE NELLA
VOLONTA' ESSERE IN QUESTA SITUAZIONE
DEBITORIA: CIO' E' DOVUTO AL FATTO CHE
DAL 2008 HO AVUTO GRANDI PROBLEMI COL
LAVORO E QUESTO MI HA IMPEDITO DI
CONTINUARE A VERSARE LE RATE, COME, D'ALTRO
CANTO, AVEVO SEMPRE FATTO."

IL PRESENTE VERBALE SI CHIUDE ALLE
ORE 12,10

L.C.B.



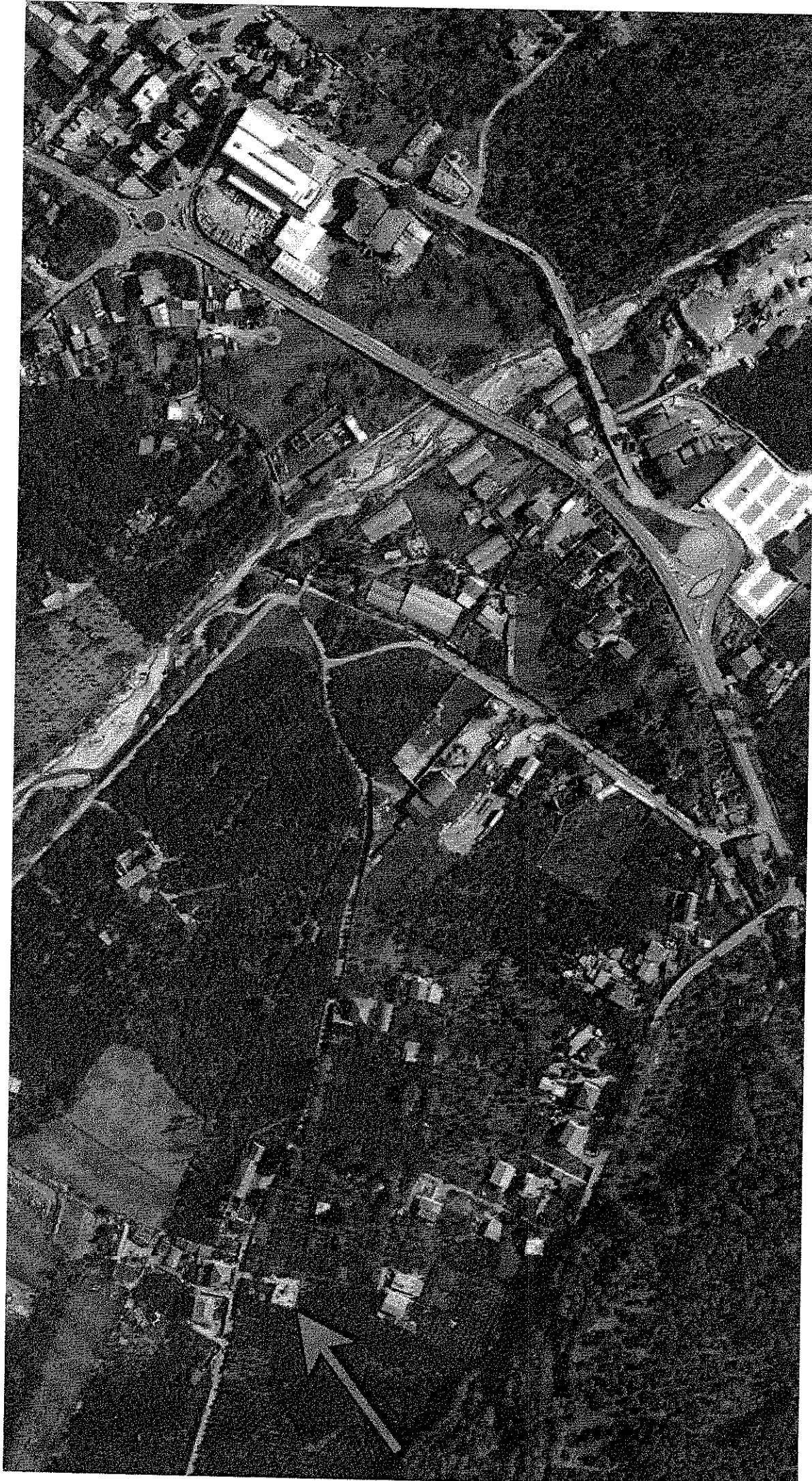






FOTO n° 1



FOTO n° 2



FOTO n° 3



FOTO n° 4

Firmato Da: PALUMBO DOMENICO Eriesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11491e81ae612c470c6ab376af98f59c

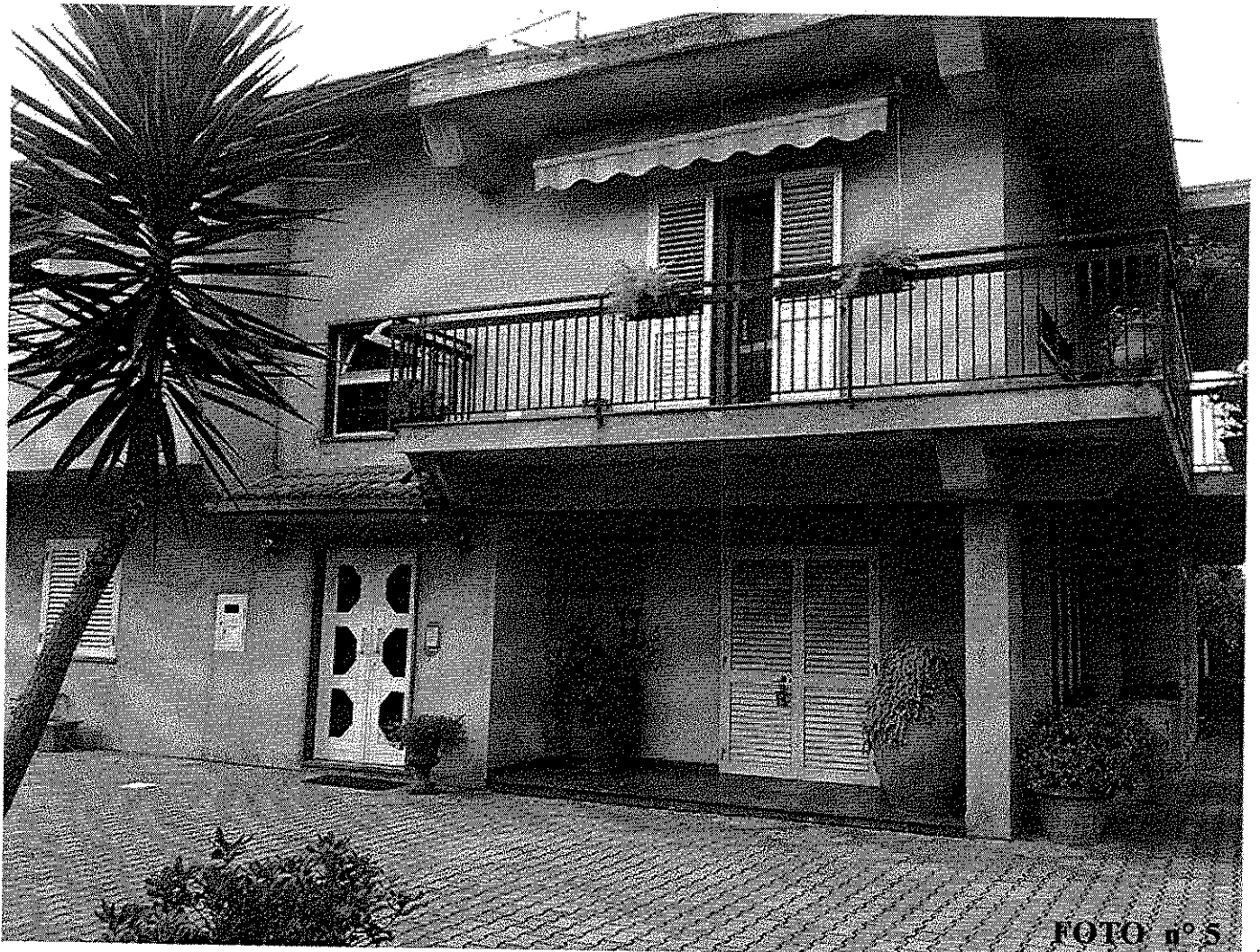


FOTO n° 5

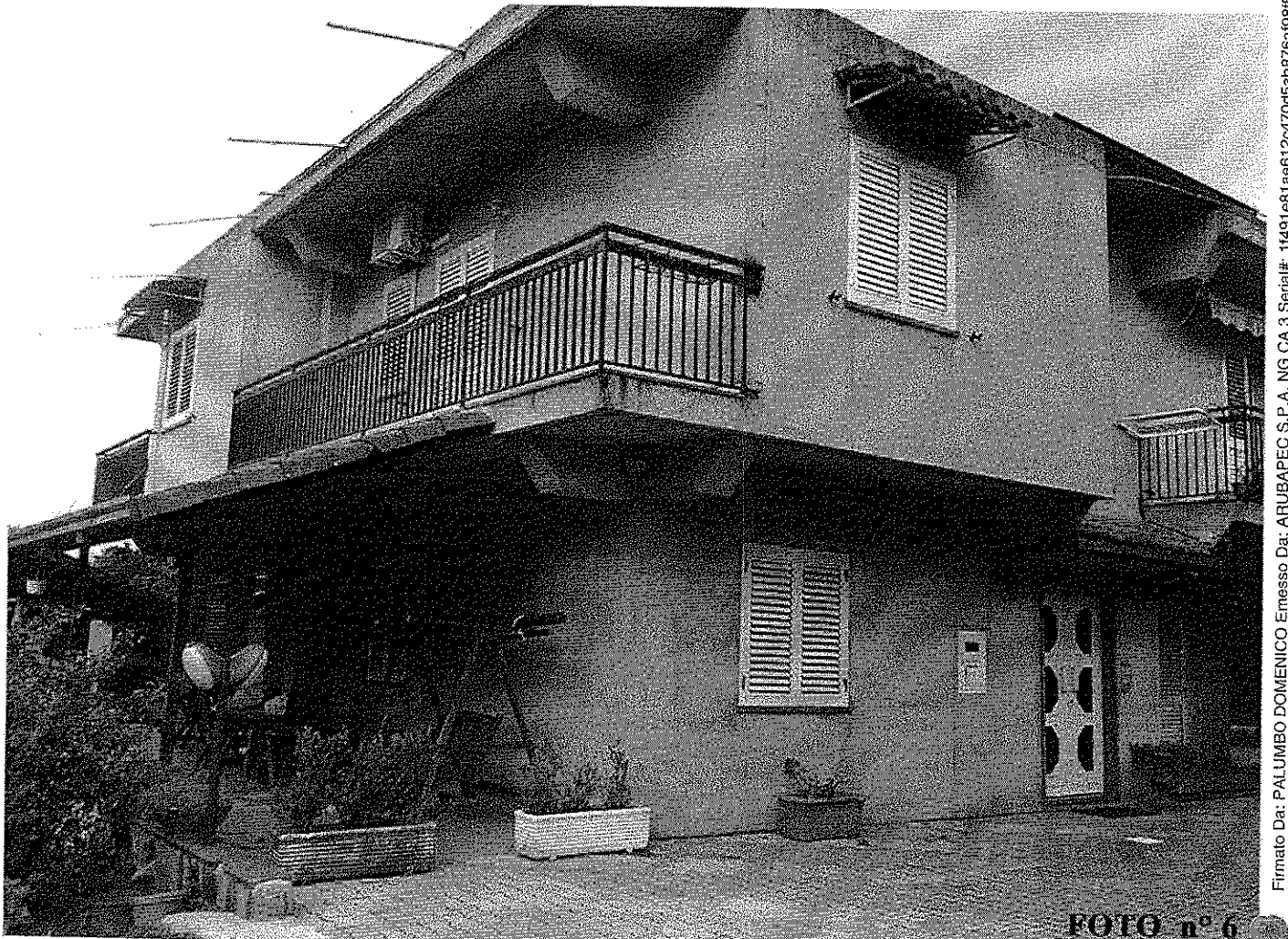


FOTO n° 6

Firmato Da: PALUMBO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11491 e81 aee612c470d5ab876af98f59c

FOTO n° 7



FOTO n° 8



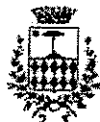
Firmato Da: PALUMBO DOMENICO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11491e81ae612c470d5ab876at98f59c





FOTO n° 9





COMUNE DI CITTANOVA

Provincia di Reggio Calabria

Partita IVA 00267230803 - Tel. (0966) 656126 - fax (0966) 656128

~~~~~

## SETTORE TECNICO

### CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 03 / 2002

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Visto l'art.39 della legge 23 dicembre 1994, n.724;  
Visto il decreto legge 25 novembre 1994, n.649;  
Visto il decreto legge 15 dicembre 1994, n.684;  
Vista la legge 28 febbraio 1985, n.47;

Vista la domanda presentata in data 27.02.1995, prot.n.2328 di cui al n.209 del registro, da parte  
[redacted] e residente in Cittanova alla Contrada San  
Giuseppe;

[redacted]  
tendente ad ottenere, in relazione all'art.39, della legge 23 dicembre 1994, n.724 ed al disposto di cui al  
capo IV e V della citata legge n.47/85, la concessione in sanatoria delle opere abusive realizzate in questo  
Comune, consistenti:

**REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A DUE PIANI FUORI TERRA,  
COSTITUITO DA N.2 ABITAZIONI SITO ALLA CONTRADA SAN GIUSEPPE,  
INDIVIDUATO IN CATASTO CON I MAPPALI FOGLIO 19, PART. N.168, SUB. 3- 4.**

Accertato che la documentazione prodotta risulta regolare e completa, ai sensi degli artt. 1 e 2 del  
citato D.L. n.649/1994 e del capo IV e V della legge 47/85 per la parte conforme al decreto  
suindicato;

Visto che, da come emerge dalla documentazione prodotta, non vi sono elementi ostativi al  
rilascio della concessione in sanatoria, in quanto le opere abusive risultano ultimate entro la data del  
31.12.1993;

*Visti gli strumenti urbanistici vigenti;*

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Vista la documentazione fotografica;

Visti gli elaborati grafici;

Vista la ricevuta di avvenuto accatastamento;



Vista la perizia giurata sullo stato dei lavori e dimensioni delle opere, redatta dall'Arch. Salvatore Tripodi, in data 30.01.1995, giurata in data 02.02.1995;

Visto il certificato di idoneità statica redatto dall'Arch. Salvatore Tripodi, in data 30.01.1995, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 01.02.1995, prot.n.892

Visto che l'unità immobiliare posta al piano primo costituisce la prima ed unica abitazione del richiedente, che l'unità immobiliare posta al piano terra, costituisce l'unica abitazione del padre [redacted] su tutto il territorio nazionale e che le opere edilizie di cui si chiede la sanatoria possiedono le caratteristiche degli abusi determinati da situazioni di estremo disagio abitativo e pertanto soggette alle riduzioni dell'oblazione ai sensi del comma 13, dell'art.39 della legge 724/94, condizione che prescrive la non trasferibilità a terzi a titolo oneroso dell'immobile entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge e che in caso contrario è dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta in misura ridotta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi legali, determinata in assenza di riduzioni;

Vista la dichiarazione di impegno a stipulare la convenzione con il Comune ai sensi dell'art.8 della legge 28.01.1977, a semplice richiesta assumendosi ogni onere;

Vista la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in data 12.03.1996;

Dato atto che il richiedente ha:

Versato, come risulta dalle ricevute di c/c postale l'oblazione dovuta allo Stato con vers.n.457 del 14.12.1994 di lire 1.110.000 e vers.n.458 del 14.09.1994 di lire 1.528.000;

Versati i contributi concessori dovuti con vers.n.209 del 27.02.1995 di lire 320.375, vers. n.66 del 03.07.1995 di lire 344.400, vers.n.616 del 18.09.1995 di lire 368.430 e vers.n.903 del 14.12.1995 di lire 392.460;

Versati i diritti di Segreteria con vers.n.262 del 18.04.2002 di Euro 206,58;

**R I L A S C I A**

Fatti salvi i diritti dei terzi:

[redacted] concessione edilizia in sanatoria per le opere sopradette.

Cittanova, li 22 Aprile 2002

IL CONCESSIONARIO

[redacted signature area]



Il Responsabile Del Settore Tecnico

(Arch. Giuseppe Bovatta)

[Handwritten signature]



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

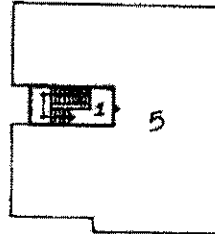
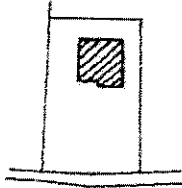
ELABORATO PLANIMETRICO per la dimostrazione della suddivisione in subalterni relativo al fabbricato situato nel Comune di CITTANOVA

RIF. TO AL TIPO MAPPALE

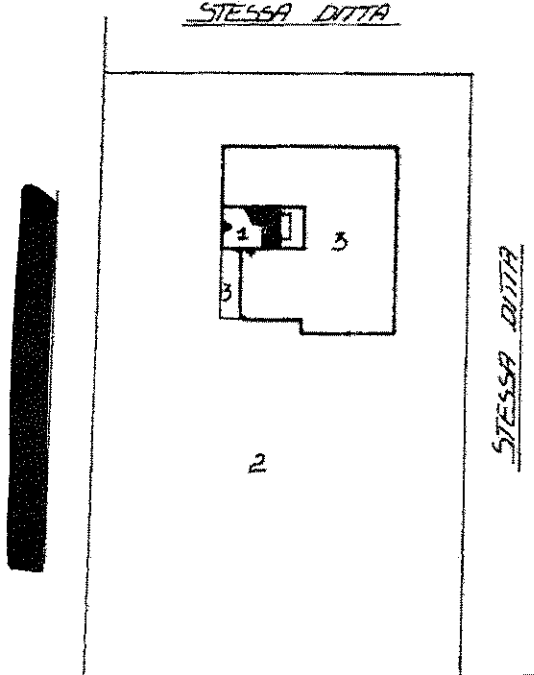
N° 415 del 18/04/1996 Fg. 19 p.lla 168

## ESPOSIZIONE GRAFICA

ESTRATTO DI MAPPA  
scala: 2.000

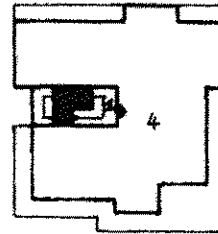


SECONDO PIANO  
(LASTRICO SOLARE)



STESSA DITTA

STESSA DITTA



PRIMO PIANO

PIANO TERRA

19  
168  
9999

STRADA VICINALE S. GIUSEPPE

ORIENTAMENTO



scala 1:500

### ELENCO E DESCRIZIONE DEI SUBALTERNI

| P.lla | sub. | Destinazione e Ubicazione (via, civ., scala, piano)         |
|-------|------|-------------------------------------------------------------|
|       | 1    | BENE COMUNE NON CENSIBILE (INOR-SCALA) AI SUB. 3-4-5.       |
|       | 2    | CORTE COMUNE AI SUB. 3-4-5. (BENE)                          |
|       | 3    | APPARTAMENTO AL PIANO TERRA - CON VERANDA COPERTA ESCLUSIVA |
|       | 4    | UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO IN CORSO DI COSTRUZIONE   |
|       | 5    | LASTRICO SOLARE AL PIANO SECONDO.                           |

Completata dal/

iscritto all'albo de/

della provincia di/ data 29/07/96 Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di CITTANOVA (C747) - < Foglio: 19 - Particella: 168 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti







Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2015

Data: 24/09/2015 - Ora: 19.46.31

Visura n.: T317178 Pag: 1

Segue

|                             |  |                                     |  |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> |  | Comune di CITTANOVA ( Codice: C747) |  |
| <b>Catasto Terreni</b>      |  | Provincia di REGGIO DI CALABRIA     |  |
|                             |  | Foglio: 19 Particella: 168          |  |

## Area di enti urbani e promiscui dal 26/09/2003

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |          | DATI CLASSAMENTO |                                          |       | DATI DERIVANTI DA                                                                       |
|----------|---------------------|------------|----------|------------------|------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Foglio              | Particella | Sub Porz | Qualità Classe   | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz |                                                                                         |
| 1        | 19                  | 168        | -        | ENTE URBANO      | 11 60                                    |       | TIPO MAPPALE del 08/05/1996 n. 415.1/1996 in atti dal 26/09/2003 (protocollo n. 218031) |
| Notifica |                     |            |          | Partita          | 1                                        |       |                                                                                         |

## Situazione dell'Immobile dal 26/09/2003

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |          | DATI CLASSAMENTO |                                          |       | DATI DERIVANTI DA                                                                                           |
|----------|---------------------|------------|----------|------------------|------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Foglio              | Particella | Sub Porz | Qualità Classe   | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz |                                                                                                             |
| 1        | 19                  | 168        | -        | AGRUMETO 3       | 11 60                                    |       | FRAZIONAMENTO del 08/05/1996 n. 415.1/1996 in atti dal 26/09/2003 (protocollo n. 218030) VEDI TM. N. 415/96 |
| Notifica |                     |            |          | Partita          |                                          |       |                                                                                                             |

Sono citati inoltre varianti i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 316

## Situazione dell'Immobile dal 24/05/1985

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |          | DATI CLASSAMENTO |                                          |       | DATI DERIVANTI DA                                                |
|----------|---------------------|------------|----------|------------------|------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------|
|          | Foglio              | Particella | Sub Porz | Qualità Classe   | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz |                                                                  |
| 1        | 19                  | 168        | -        | AGRUMETO 3       | 40 30                                    |       | FRAZIONAMENTO del 24/05/1985 n. 53.1/1985 in atti dal 15/11/1993 |
| Notifica |                     |            |          | Partita          |                                          |       |                                                                  |

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2015

Data: 24/09/2015 - Ora: 19.46.31 Segue  
Visura n.: T317178 Pag: 2

|          |         |      |
|----------|---------|------|
| Notifica | Partita | 7193 |
|----------|---------|------|

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 38 - foglio 19 particella 159 - foglio 19 particella 160 - foglio 19 particella 161 - foglio 19 particella 162 - foglio 19 particella 163 - foglio 19 particella 164 - foglio 19 particella 165 - foglio 19 particella 166 - foglio 19 particella 167 - foglio 19 particella 169 - foglio 19 particella 170 - foglio 19 particella 171

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 24/05/1985

| N.                                                                              | DATI IDENTIFICATIVI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|
| 1                                                                               | [REDACTED]          | [REDACTED]      | [REDACTED]     | [REDACTED] fino al 13/06/1977 |
| FRAZIONAMENTO del 24/05/1985 n. 53.1/1985 in atti dal 15/11/1993 Registrazione: |                     |                 |                |                               |

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/06/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

| N.                                                                                                                                                             | DATI IDENTIFICATIVI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                              | [REDACTED]          | [REDACTED]      | [REDACTED]     | [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/05/1996 |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1977 Voltura n. 3557.17/1977 in atti dal 16/11/1993 Repertorio n.: 28 Rogato [REDACTED] Sede: CATANZARO Registrazione: UR |                     |                 |                |                                                           |
| Sede: REGGIO DI CALABRIA del 24/06/1977                                                                                                                        |                     |                 |                |                                                           |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |            | DATI CLASSAMENTO |                             |       |                                            | DATI DERIVANTI DA                      |      |
|----------|---------------------|------------|-----|------------|------------------|-----------------------------|-------|--------------------------------------------|----------------------------------------|------|
|          | Foglio              | Particella | Sub | Porz       | Qualità Classe   | Superficie(m <sup>2</sup> ) | Deduz | Reddito                                    |                                        |      |
| 1        | 19                  | 38         | -   | AGRUMETO 3 | 3                | 60 00                       |       | Dominicale L. 1.638.000 Agrario L. 648.000 | Impianto meccanografico del 01/01/1978 |      |
| Notifica |                     |            |     |            | Partita          |                             |       |                                            |                                        | 7193 |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/06/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

| N.                                                                                                                                                             | DATI IDENTIFICATIVI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                              | [REDACTED]          | [REDACTED]      | [REDACTED]     | [REDACTED] (1) Proprietà fino al 06/10/1989 |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1977 Voltura n. 3557.10/1977 in atti dal 16/11/1993 Repertorio n.: 28 Rogato [REDACTED] Sede: CATANZARO Registrazione: UR |                     |                 |                |                                             |
| Sede: REGGIO DI CALABRIA del 24/06/1977                                                                                                                        |                     |                 |                |                                             |

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI         |
|----|---------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|
| 1  | [REDACTED]          | [REDACTED]      | [REDACTED]     | [REDACTED] fino al 13/06/1977 |

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2015

Data: 24/09/2015 - Ora: 19.46.31

Fine

Visura n.: T317178 Pag: 3

DAJI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 01/01/1978

Unità immobiliari n. 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Ispezione ordinaria a pagamento**

per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 184976 del 2015

Ricevuta di cassa n. 17910

Ispezione n. RC 184981/3 del 2015

Inizio ispezione 29/09/2015 09:36:40

Richiedente PALUMBO

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 28/09/2015

Periodo recuperato e validato dal -/-/1982 al 23/03/1992

Sezione 2:

Periodo parzialmente recuperato e/o validato dal -/-/1979 al 31/12/1981

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

|     |   |                  |   |       |   |                |
|-----|---|------------------|---|-------|---|----------------|
| 10. | N |                  |   |       |   |                |
|     |   | Luogo di nascita | - |       |   |                |
|     |   | Data di nascita  |   | Sesso | - | Codice fiscale |
| 11. |   | Luogo di nascita |   |       |   |                |
|     |   | Data di nascita  |   | Sesso |   | Codice fiscale |
| 12. |   | Luogo di nascita |   |       |   |                |
|     |   | Data di nascita  |   | Sesso |   | Codice fiscale |

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Elenco omocodici**

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 572183 pag. 75

Trascrizioni vol. 780375 pag. 30



**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 184976 del 2015  
Ricevuta di cassa n. 17910  
Ispezione n. RC 184981/3 del 2015  
Inizio ispezione 29/09/2015 09:36:40

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2005 - Registro Particolare 8347 Registro Generale 27541  
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 24002/94 del 21/09/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in CITTANOVA(RC)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2006 - Registro Particolare 6542 Registro Generale 27634  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5225/944 del 19/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CITTANOVA(RC)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2015 - Registro Particolare 1224 Registro Generale 1408  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1 del 09/01/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CITTANOVA(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione 2**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/1979 - Registro Particolare 9572 Registro Generale 10633  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. RC 184976 del 2015

Ispezione n. RC 184981/4 del 2015

Inizio ispezione 29/09/2015 09:36:40

Tassa versata € 4,00

Richiedente PALUMBO

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 27541

Registro particolare n. 8347

Presentazione n. 15 del 13/10/2005

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione

Data

Pubblico ufficiale o

Autorità emittente

Sede

Numero di repertorio 24002/94

Codice fiscale

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Capitale € 3.316,65

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 6.633,30

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

C747 - CITTANOVA

(RC)

Catasto

TERRENI

Foglio

19 Particella 114

Subalterno -

Natura

T - TERRENO

Consistenza

51 are 60 centiare

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale E.T.R. S.P.A.




**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. RC 184976 del 2015

Ispezione n. RC 184981/4 del 2015

Inizio ispezione 29/09/2015 09:36:40

Tassa versata € 4,00

Richiedenti 


**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 27541


Registro particolare n. 8347

Presentazione n. 15 del 13/10/2005

Sede

Codice fiscale 

(CS)

Domicilio ipotecario eletto 

REGGIO CALABRIA


Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 5000/10000

Per il diritto di PROPRIETA'

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome 

Nato il 

Sesso 

Codice fiscale 

Nome 

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 5000/10000

Per il diritto di PROPRIETA'

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)



**Ispezione ordinaria a pagamento**  
 per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 184976 del 2015  
 Ricevuta di cassa n. 17910  
 Ispezione n. RC 184987/3 del 2015  
 Inizio ispezione 29/09/2015 09:39:08

Richiedente PALUMBO

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]  
 Nome: [REDACTED]  
 Data di Nascita: [REDACTED]

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:  
 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 28/09/2015  
 Periodo recuperato e validato dal -/-/1982 al 23/03/1992  
 Sezione 2:  
 Periodo parzialmente recuperato e/o validato dal -/-/1979 al 31/12/1981  
 ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualita non completate e/o formalita non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

- |    |                  |            |       |            |                           |
|----|------------------|------------|-------|------------|---------------------------|
| 1. | [REDACTED]       |            |       |            |                           |
|    | Luogo di nascita |            |       |            |                           |
|    | Data di nascita  | [REDACTED] | Sesso | -          | Codice fiscale            |
| 2. | [REDACTED]       |            |       |            |                           |
|    | Luogo di nascita | [REDACTED] |       |            |                           |
|    | Data di nascita  | [REDACTED] | Sesso | [REDACTED] | Codice fiscale            |
| 3. | [REDACTED]       |            |       |            |                           |
|    | Luogo di nascita | [REDACTED] |       |            |                           |
|    | Data di nascita  | [REDACTED] | Sesso | [REDACTED] | Codice fiscale [REDACTED] |

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI  
 \* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Elenco omocodici**

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

**Volimi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:  
 Trascrizioni vol. 570411 pag. 24  
 Trascrizioni vol. 780375 pag. 31



**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 184976 del 2015  
Ricevuta di cassa n. 17910  
Ispezione n. RC 184987/3 del 2015  
Inizio ispezione 29/09/2015 09:39:08

Richiedente PALUMBO

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/1986 - Registro Particolare 5523 Registro Generale 6376  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/1990 - Registro Particolare 1811 Registro Generale 2063  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2006 - Registro Particolare 6542 Registro Generale 27634  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5225/944 del 19/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CITTANOVA(RC)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9992 Registro Generale 14437  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4634/2704 del 01/07/2010  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in CITTANOVA(RC)  
SOGGETTO DONANTE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2012 - Registro Particolare 20386 Registro Generale 25280  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/360 del 10/01/1996  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in POLISTENA(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/2013 - Registro Particolare 2472 Registro Generale 3740  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/360 del 10/01/1996  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in POLISTENA(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/09/2015 Ora 09:39:14  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 184976 del 2015  
Ricevuta di cassa n. 17910  
Ispezione n. RC 184987/3 del 2015.  
Inizio ispezione 29/09/2015 09:39:08

Richiedente PALUMBO

---

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2015 - Registro Particolare 1224 Registro Generale 1408  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1 del 09/01/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CITTANOVA(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico
- 

**Sezione 2**

---

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/1979 - Registro Particolare 9572 Registro Generale 10633  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine





**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. RC 184976 del 2015

Ispezione n. RC 184987/4 del 2015

Inizio ispezione 29/09/2015 09:39:08

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 14437

Registro particolare n. 9992

Presentazione n. 14 del 15/07/2010

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 01/07/2010

Notaio

Sede

Numero di repertorio

Codice fiscale

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA

Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C747 - CITTANOVA (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 17 Particella 117

Natura T - TERRENO

Indirizzo LOCALITA' PIZZO DEL LADRO

Subalterno -

Consistenza 35 are 40 centiare

N. civico -

Immobile n. 2

Comune C747 - CITTANOVA (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 17 Particella 118

Natura T - TERRENO

Indirizzo LOCALITA' PIZZO DEL LADRO

Subalterno -

Consistenza 35 are 50 centiare

N. civico -



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. RC 184976 del 2015

Ispezione n. RC 184987/4 del 2015

Inizio ispezione 29/09/2015 09:39:08

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14437

Registro particolare n. 9992

Presentazione n. 14 del 15/07/2010

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nata il

Sesso

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di

Per il diritto di

In regime di

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Nome TERESA

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

