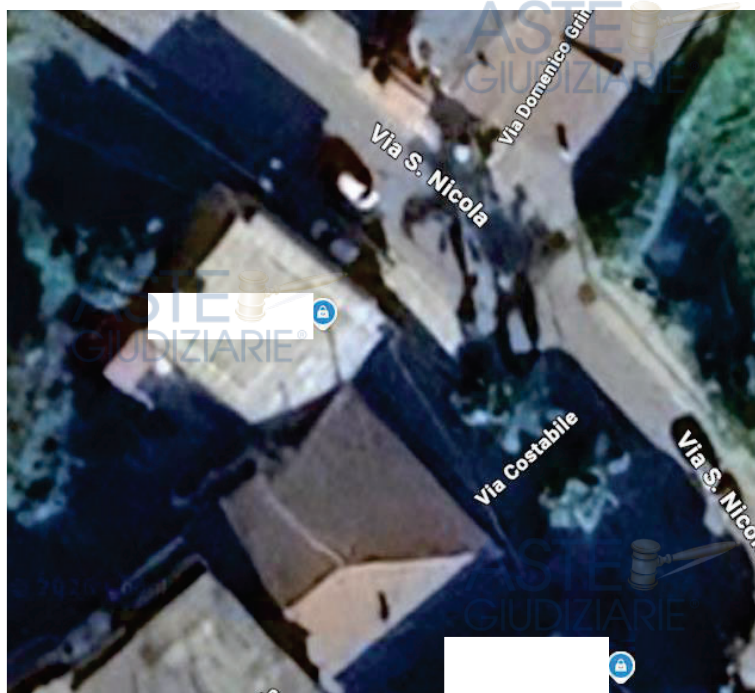


TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 65/2025 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO



Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



PERIZIA

Palmi, 15 aprile 2026

INDICE

		Pag.
Elenco degli Allegati		3
Perizia	Parte generale	4
Lotto 001	Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 Locale commerciale in Via San Nicola, 148 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 583 sub. 8, ctg. C/1, classe 1 [^] , piano T, metri quadri 119, r.c. € 655,90.	7
Allegati Lotto 001		11
Lotto 002	Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 Locale commerciale in Via San Nicola, nn. 186 - 188 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 584 sub. 4, ctg. C/1, classe 5 [^] , piano T, metri quadri 186, r.c. € 1.828,26.	11
Allegati Lotto 002		16



Lotto 001

1. Rilievo fotografico;
2. Elaborato planimetrico;
3. Planimetria catastale;
4. Visura storica catastale;
5. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);
6. Verbale d'accesso del 19.2.2026;

Lotto 002

1. Rilievo fotografico;
2. Elaborato planimetrico
3. Planimetria catastale;
4. Visura storica catastale;
5. Concessione Edilizia prot. 1051 del 2.10.1991;
6. Autorizzazione di Agibilità prot n. 4169 del 28.6.1993;
7. Contratto di comodato del 13.3.2017 Reg. a Palmi il 14 marzo 2017 al n. 655;
8. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);
9. Verbale d'accesso del 19.2.2026.

25/2025 R.G.E.

PARTE GENERALE

Premessa

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 5.1.2026, dopo essere stato autorizzato dal Sig. G.E. in data 9.1.2026 a proseguire le attività peritali, previo accordo con il custode Dott.ssa. Mariaconcetta Tripodi, veniva fissato sopralluogo per l'inizio delle operazioni per il giorno 19.2.2026 alle ore 15,00.

Nella circostanza quindi, alla presenza del Dott. Giuseppe Ammendolia delegato dalla Dott.ssa Mariaconcetta Tripodi e con la collaborazione del debitore esecutato che ha consentito l'accesso al compendio staggito (*Allegati 6 o 9*), si è provveduto ad annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione dei beni oggetto di stima e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.E.

Con istanza in data 27.3.2026, a causa del ritardo nell'acquisizione della documentazione urbanistica presso il Comune di Rizziconi, lo scrivente CTU avanzava richiesta di proroga di giorni 45 che veniva accordata con provvedimento del 28.3.2026.

Compendio immobiliare pignorato e provenienza

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

1. Locale commerciale in Via San Nicola angolo Via Di Tarsia, 148 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 583 sub. 8, ctg. C/1, classe 1[^], piano T, metri quadri 119, r.c. € 655,90.
2. Locale commerciale in Via San Nicola angolo Via Costabile, nn. 186 - 188 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 584 sub. 4, ctg. C/1, classe 5[^], piano T, metri quadri 186, r.c. € 1.828,26

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** l'immobile NCT **Foglio 32 Particella 17**, immobile soppresso e frazionato che ha generato gli enti urbani su cui sono stati costruiti i due fabbricati di cui

fanno parte le unità immobiliari staggitte, è pervenuto per atto di donazione accettata del Notaio Domenico Scordamaglia del 13 aprile 1981 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 27 aprile 1981 al numero di registro generale 5428 e numero di registro particolare 4912 [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Costa Concetta Maria del 3 aprile 2007 repertorio n. 35938/6469 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 6 aprile 2007 al numero generale 7858 e al numero particolare 2388 a favore di Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza C.F. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati Snc, per capitale di € 81.730,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 122.595,00, durata 10 anni 3 mesi, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 32 Particella 583 Subalterno 8 immobile sito nel comune di Rizziconi (RC).

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Reni Marcella Clara del 30 giugno 2010 repertorio n. 54206/12789 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 1 luglio 2010 al numero generale 13605 e al numero particolare 2882 a favore di Banca Carime Società Per Azioni con sede in Cosenza C.F. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria Corso Garibaldi 144, per capitale di € 37.812,97 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 76.626,00, durata 10 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 32 Particella 583 Subalterno 8, NCEU Foglio 32 Particella 584 Subalterno 4 immobili siti nel comune di Rizziconi (RC).

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Palmi del 24 ottobre 2025 Repertorio n. 1286 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13 novembre 2025 al numero generale 20627 e al numero particolare 16770 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] Per [REDACTED]

Piazza G. Bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà :

1. Locale commerciale in Via San Nicola angolo Via Di Tarsia, 148 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 583 sub. 8, ctg. C/1, classe 1[^], piano T, metri quadri 119, r.c. € 655,90.
2. Locale commerciale in Via San Nicola angolo Via Costabile, nn. 186 - 188 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 584 sub. 4, ctg. C/1, classe 5[^], piano T, metri quadri 186, r.c. € 1.828,26

Costituzione dei lotti e descrizione sommaria

Può risultare opportuno, considerando che i due immobili sono collocati in fabbricati distinti, suddividere il compendio immobiliare pignorato in due lotti separati, così da facilitarne la vendita.

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili:

Lotto 001 Locale commerciale in Via San Nicola 148 angolo Via Di Tarsia, riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 583 sub. 8, ctg. C/1, classe 1[^], piano T, metri quadri 119, r.c. € 655,90.

Prezzo di stima € 71.400,00

Lotto 002 Locale commerciale in Via San Nicola nn. 186 - 188, angolo Via Costabile, riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 584 sub. 4, ctg. C/1, classe 5[^], piano T, metri quadri 186, r.c. € 1.828,26

Prezzo di stima € 120.900,00

Per quanto sopra si rimanda alle specifiche relazioni riguardanti i singoli lotti.

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

Palmi, 15 aprile 2026



LOTTO 001

Descrizione sintetica del bene

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

Il lotto in esame è costituito da un'unica unità immobiliare posta al piano terra, destinata ad attività commerciale, inserita in un fabbricato di maggiore consistenza situato in San Nicola 148, all'angolo con Via Di Tarsia, in un contesto urbano del Comune di Rizziconi. Confina, con Via Di Tarsia, con i subalterni 1 (vani scala) e 7, salvo altri.

L'immobile si presenta con doppio accesso indipendente dalla corte esclusiva e con una vetrina che affaccia su Via Di Tarsia, elemento che ne favorisce la visibilità. Dal punto di vista catastale è identificato al foglio 32, particella 583, subalterno 8. La superficie lorda è di circa 119 metri quadrati, con un'altezza interna di 3,80 metri.

Internamente si configura come un unico ambiente, ma è stato organizzato in modo tale da ricavare una separazione funzionale che consente di ottenere un comodo spazio ad uso retrobottega. L'unità è inoltre dotata di serramenti in alluminio anodizzato e di un impianto elettrico realizzato sottotraccia, che tuttavia risulta privo della certificazione prevista dalla normativa vigente.

Possesso

L'unità immobiliare risulta occupata, *sine titulo*, dalla

per l'attività di vendita di

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Costa Concetta Maria del 3 aprile 2007 repertorio n. 35938/6469 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 6 aprile 2007 al numero generale 7858 e al numero particolare 2388 a favore di Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza C.F. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati Snc, per capitale di € 81.730,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 122.595,00,

durata 10 anni 3 mesi, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
NCEU **Foglio 32 Particella 583 Subalterno 8 immobile sito nel comune di Rizziconi (RC).**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Reni Marcella Clara del 30 giugno 2010 repertorio n. 54206/12789 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 1 luglio 2010 al numero generale 13605 e al numero particolare 2882 a favore di Banca Carime Società Per Azioni con sede in Cosenza C.F. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria Corso Garibaldi 144, per capitale di € 37.812,97 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 76.626,00, durata 10 anni, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su NCEU **Foglio 32 Particella 583 Subalterno 8, NCEU Foglio 32 Particella 584 Subalterno 4 immobili siti nel comune di Rizziconi (RC).**

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Palmi del 24 ottobre 2025 Repertorio n. 1286 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13 novembre 2025 al numero generale 20627 e al numero particolare 16770 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] Per [REDACTED]
Piazza G. Bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà :

1. Locale commerciale in Via San Nicola angolo Via Di Tarsia, 148 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 583 sub. 8, ctg. C/1, classe 1[^], piano T, metri quadri 119, r.c. € 655,90.
2. Locale commerciale in Via San Nicola angolo Via Costabile, nn. 186 - 188 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 584 sub. 4, ctg. C/1, classe 5[^], piano T, metri quadri 186, r.c. € 1.828,26.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

L'acquirente dovrà presentare una pratica urbanistica per la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Pratiche urbanistiche

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia prot. n. 44 dell'8 agosto 1978. Tuttavia, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il relativo titolo concessorio risulta attualmente smarrito. Si evidenzia inoltre che l'immobile è privo del Certificato di Agibilità.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è composto da un'unica unità immobiliare situata al piano terra, destinata ad attività commerciale, inserita all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in San Nicola 148, angolo Via Di Tarsia, in una zona urbanizzata del Comune di Rizziconi.

L'immobile dispone di un doppio ingresso autonomo dalla corte esclusiva, oltre a una vetrina con affaccio su Via Di Tarsia. È identificato catastalmente al foglio 32, particella 583, subalterno 8, ed è destinato ad uso commerciale. Presenta una superficie lorda di circa 119 mq e un'altezza interna pari a 3,80 metri.

Si tratta di un unico ambiente, organizzato con una separazione interna che consente di ricavare un pratico retrobottega. L'unità è inoltre dotata di serramenti in alluminio anodizzato e di un impianto elettrico realizzato sottotraccia, attualmente privo della certificazione prevista dalla normativa vigente.

.

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi.

- ✓ andamento del mercato in zona: mediocre;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari destinate ad attività commerciale aventi analoghe caratteristiche: 620,00/mq. ÷ € 860,00/mq;
- ✓ grado di urbanizzazione: discreto;
- ✓ dotazione di servizi: discreta.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

Locale commerciale in Via San Nicola 148 angolo Via Di Tarsia, riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 583 sub. 8, ctg. C/1, classe 1[^], piano T, metri quadri 119, r.c. € 655,90.

mq 119,00 * €/mq 600,00 =

Valore del Lotto 001

€ 71.400,00

Palmi, 15 aprile 2026

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone





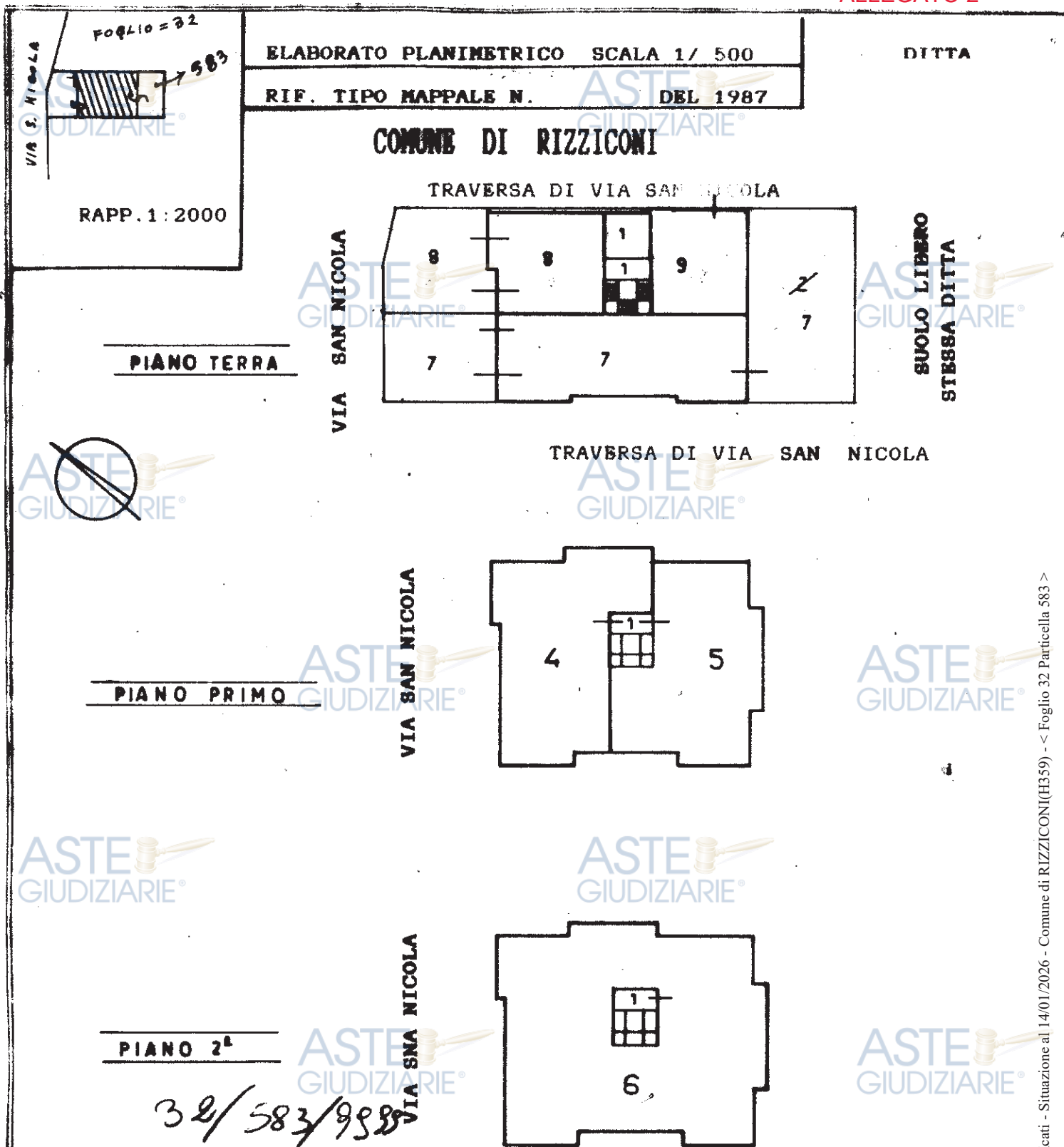
ALLEGATI LOTTO 001





Prospetto su Via San Nicola

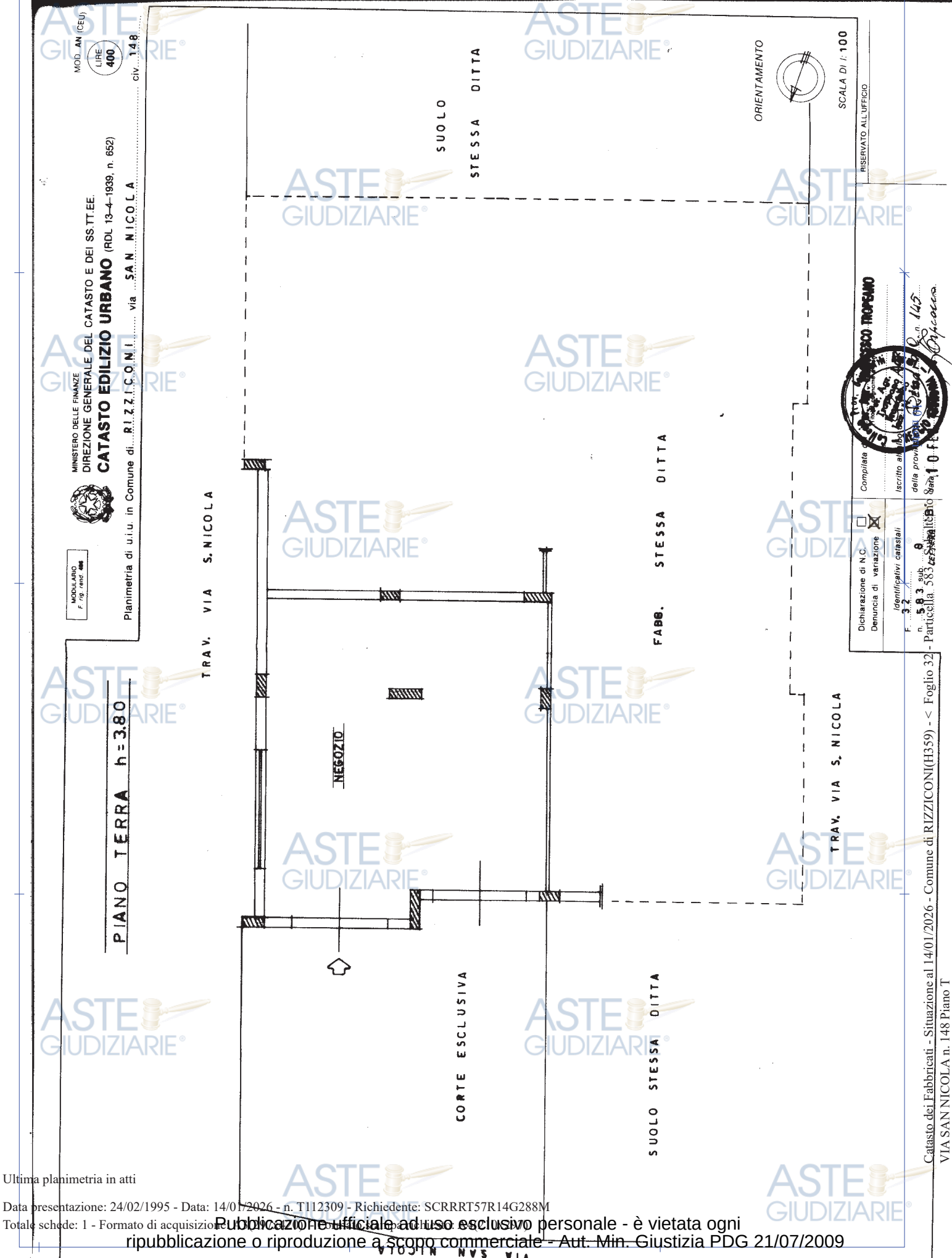




-IL PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE IL PRECEDENTE ELABORATO PLANIMETRICO-

- | | |
|---|--|
| 1 | INNE COMUNE NON CENSIBILE (Androne e Scala) AI SUB. = 4/5/6/. |
| 2 | INNE NON CENSIBILE (Corte) oggi annul. e sost. per fraz. dal SUB 7 |
| 3 | MAGAZZINO A PIANO TERRA "FRAZIONATO" e sostituito dai SUB 7-8-9 |
| 4 | UNITA' IMMOB. AL PIANO PRIMO IN CORSO DI COSTRUZIONE. |
| 5 | UNITA' IMMOB. AL PIANO PRIMO IN CORSO DI COSTRUZIONE. |
| 6 | LASTRICO SOLARE AL PIANO SECONDO. |
| 7 | NEGOZIO AL PIANO TERRA. CON CORTE ESCLUSIVA. |

- | | |
|---|--|
| 8 | NEGOZIO AL PIANO TERRA CON CORTE ESCLUSIVA |
| 9 | MAGAZZINO AL PIANO TERRA |
- REGISTRO CAL. 10 FEB. 1995**
- Aut. Min. Giustizia**



Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

ALLEGATO 4

Dati della richiesta	Comune di RIZZICONI (Codice:H359) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 32 Particella: 583 Sub.: 8		
Catasto Fabbricati			

INTESTATO		(1) Proprieta' 1000/1000
1		

Unità immobiliare dal 15/09/2016

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	583	8			C/1	1	100 m ²	Totale: 119 m ²	Euro 655,90	VARIAZIONE del 15/09/2016 Pratica n. RC0131066 in atti dal 15/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 36946.1/2016)

VIA SAN NICOLA n. 148 Piano T

Indirizzo	VIA SAN NICOLA n. 148 Piano T		Partita	Mod.58	-
Notifica					
Amotazioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1066/1995				

Appalti Terreni Correlati
Codice Comune H359 - Foglio 32 - Particella 583

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			32	583	8			C/1	1	100 m ²	Totale: 117 m ²	Euro 655,90
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.												

VIA SAN NICOLA n. 148 Piano T

Indirizzo	VIA SAN NICOLA n. 148 Piano T		Partita	Mod.58	-
Notifica					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			32	583	8			C/1	1	100 m ²		Euro 655,90	VARIAZIONE del 31/03/2015 Pratica n. RC0085000 in atti dal 31/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43052.1/2015)
Indirizzo		VIA SAN NICOLA n. 148 Piano T											
Codifica						Partita				Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/1995

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	583	8			C/1	1	100 m ²		Euro 655,90 L. 1.270.000	VARIAZIONE del 24/02/1995 in atti dal 12/02/1998 FRAZ., VAR.DEST., VAR.REDD. - CLASS. DEL 23.10.1997 (n. 1066.1/1995)
Indirizzo			VIA SAN NICOLA n. 148									
Codifica		Partita					2287		Mod.58		-	

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/02/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 24/02/1995 in atti dal 12/02/1998 FRAZ., VAR.DEST., VAR.REDD. - CLASS. DEL 23.10.1997 (n. 1066.1/1995)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			32	583	2 3			C/2	1	376 m²		L. 1.052.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SAN NICOLA Interno 1 Piano T											
Partita								2287		Partita		Mod.58	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 19/02/1987 in atti dal 12/02/1998 CLASSAMENTO DEL 23.10.1997 (n. 599/C.1/1987)			
1		32	583	3 2			C/2	1	376 m²		L. 1.391				
Indirizzo					VIA SAN NICOLA Interno 1 Piano T										
Partita				2287		Partita				Mod.58		-			

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 19/02/1987 in atti dal 12/02/1998 CLASSAMENTO DEL 23.10.1997 (n. 599/C.1/1987)				(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/02/1995	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	583	3			C/2	1	355 m ²		L. 1.313	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/02/1987 in atti dal 24/09/1990 (n. 599C/1987)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Indirizzo	VIA SAN NICOLA n. 146 Interno I Piano PT				Mod.58	-
Notifica	Partita				2287	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	583	3								Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo				VIA SAN NICOLA n. 146 Interno I Piano PT								
Notifica				Partita			2287			Mod.58		

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 01/01/1989		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 19/02/1987
DATI DERIVANTI DA			

Visura telematica
Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: RIZZICONI

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA MUNICIPIO, PIAZZA V. EMANUELE II, PIAZZA CALVARIO, PIAZZA MAVIGLIA, VIA S. NICOLA.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	420	L	1,4	2,1	L
Negozi	NORMALE	620	860	L	4,6	6	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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

	TRIBUNALE DI PALMI (RC)	
	SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI	
	PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 65/2025 R.G.E.	
	Verbale di Sopralluogo	
	L'anno 2026 il giorno 19 del mese di febbraio alle ore 15.00 in Rizziconi (RC) Via	
	San Nicola angolo via Tarsia sono presenti:	
	- Il Dott. Ammendolia Giuseppe delegato dal custode Dott.ssa Mariaconcetta	
	Tripodi impossibilitata ad effettuare il sopralluogo per motivi di salute;	
	- L'Architetto Sciarrone Roberto CTU nominato dal G.E.;	
	- Il signor	
	debitore esecutato.	
	Si da atto che il dott, Ammendolia aveva già provveduto a descrivere	
	sommariamente i locali con precedente verbale del 30 gennaio 2026. Con il	
	presente verbale viene resa definitiva l'individuazione degli immobili e la	
	rispondenza con i relativi dati catastali estratti dal CTU.	
	Il Dott. Ammendolia Giuseppe insieme al CTU provvedono a visionare gli	
	immobili e ad effettuare la corretta rispondenza con i dati catastali.	
	Dalla verifica effettuata si riporta quanto segue:	
	1) Immobile ad uso commerciale posto al piano terra con accesso dalla via	
	principale (Via San Nicola) e vetrine ad angolo su via Di Tarsia, composto da un	
	unico grande vano più un servizio igienico di una superficie catastale pari a mq. 119;	
	2) Immobile ad uso commerciale posto al piano terra con accesso dalla via	
	principale (Via San Nicola) e vetrine ad angolo su via Costabile composto da due	
	grandi vani resi comunicanti da una porta intermedia, più un servizio igienico di	

una superficie complessiva catastale pari a 186 mq;

Terminata la visita degli immobili si procede alla ricognizione dei luoghi mediante rilievi fotografici al fine di aggiornare lo stato dei luoghi e lo stato di occupazione degli stessi immobili.

Si riscontra quanto segue:

l'immobile di cui al punto n 1) risulta occupato per

l'attività commerciale di cartoleria e articoli da regalo, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito che il debitore si riserva di esibire;

l'immobile di cui al punto n 2) risulta occupato dalla per

l'attività commerciale di vendita di articoli da regalo, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito che si riserva di esibire;

Per le future comunicazioni con carattere di urgenza e per concordare eventuali ulteriori visite viene comunicato il seguente recapito telefonico

Alle ore 16,15 si chiudono le operazioni di sopralluogo e si da lettura del presente verbale a cui seguono le firme.

Il delegato del Custode

Dott. Ammendolia Giuseppe

Il CTU

Arch. Sciarrone Roberto

Il debitore

LOTTO 002

Descrizione sintetica del bene

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

Il lotto è costituito da un locale commerciale situato in Via San Nicola, angolo Via Costabile, ai civici 186-188. L'unità è censita nel N.C.E.U. del Comune di Rizziconi al foglio 32, particella 584, subalterno 4, categoria C/1, classe 5, posta al piano terra, con una superficie di circa 186 mq e una rendita catastale pari a € 1.828,26.

L'immobile è ubicato in una zona semicentrale, a breve distanza dal centro cittadino, in un contesto urbanizzato e facilmente accessibile. Confina con la corte comune (sub 1) a tutti i subalterni, con Via Costabile, con i subalterni 6 e 2 (vani scala), con il subalterno 3 e con la particella 826, salvo altri.

Possesso

L'unità immobiliare risulta occupato, in forza di Contratto di comodato del 13 marzo 2017 Reg. a Palmi il 14 marzo 2017 al n. 655, dalla [REDACTED] per l'attività di vendita di articoli da regalo (*Allegato 7*).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Reni Marcella Clara del 30 giugno 2010 repertorio n. 54206/12789 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 1 luglio 2010 al numero generale 13605 e al numero particolare 2882 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria Corso Garibaldi 144, per capitale di € 37.812,97 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 76.626,00, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su NCEU **Foglio 32 Particella 583 Subalterno 8**,

NCEU Foglio 32 Particella 584 Subalterno 4 immobili siti nel comune di Rizziconi (RC).

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Palmi del 24 ottobre 2025 Repertorio n. 1286 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13 novembre 2025 al numero generale 20627 e al numero particolare 16770 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà :

1. Locale commerciale in Via San Nicola angolo Via Di Tarsia, 148 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 583 sub. 8, ctg. C/1, classe 1[^], piano T, metri quadri 119, r.c. € 655,90.

2. Locale commerciale in Via San Nicola angolo Via Costabile, nn. 186 - 188 riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 584 sub. 4, ctg. C/1, classe 5[^], piano T, metri quadri 186, r.c. € 1.828,26.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

L'acquirente dovrà presentare una pratica urbanistica in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da Officina Meccanica ad Attività Commerciale e, successivamente, la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Pratiche urbanistiche

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato con Concessione Edilizia prot. 1051 del 2.10.1991 (*Allegato 5*). Per il piano terra, in data 28.6.1993, è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità (per attività commerciale) prot. n. 4169 (*Allegato 6*). Tuttavia, atteso che in data 9.7.2008 è stata presentata in catasto

una planimetria che non corrisponde a quella depositata agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, il citato Certificato di Agibilità è da ritenersi superato.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione analitica

Il lotto in esame è costituito da un ampio locale commerciale, articolato in più ambienti funzionali: oltre allo spazio principale, sono infatti presenti un piccolo vano adibito a ripostiglio, un locale igienico e un locale destinato a magazzino. L'unità è inserita all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza situato in Via San Nicola, angolo Via Costabile, in un contesto urbanizzato del Comune di Rizziconi.

L'accesso all'immobile avviene dalla Via San Nicola, attraversando una corte comune identificata come subalterno 1 (bene comune non censibile), che consente di raggiungere l'ingresso dell'unità.

Per quanto riguarda le finiture, queste si presentano di qualità media: i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e le porte interne in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico, entrambi tuttavia privi delle certificazioni previste dalla normativa vigente.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta discreto.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 186,00 circa.

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (*Allegato 8*), il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi.

- ✓ andamento del mercato in zona: mediocre;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari destinate ad attività commerciale aventi analoghe caratteristiche: 620,00/mq. ÷ € 860,00/mq;

ASTE GIUDIZIARIE
✓ grado di urbanizzazione: discreto;
✓ dotazione di servizi: discreta.

ASTE GIUDIZIARIE

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

Locale commerciale in Via San Nicola nn. 186 - 188 angolo Via Costabile, riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi al Fg. 32 p.lla 584 sub 4, ctg. C/1, classe 5[^], piano T, metri quadri 186, r.c. € 1.828,26

mq 186,00 * €/mq 650,00 =

Valore del Lotto 2

€ 120.900,00

Palmi, 15 aprile 2026

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ALLEGATI LOTTO 002





Prospetto su Via San Nicola



Prospetto su Via Costabile



Prospetto su Via Costabile





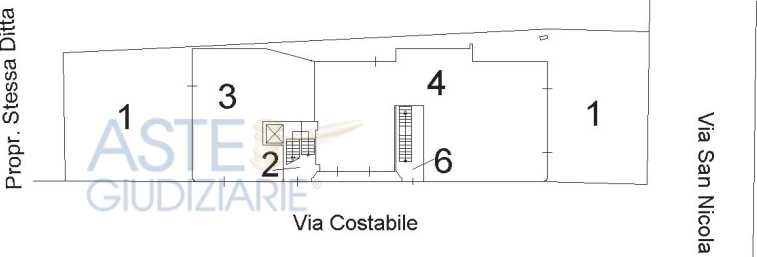


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tropeano Massimo	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Roma N. 26846	
Comune di Rizziconi	Protocollo n. RC0214000 del 09/07/2008
Sezione: Foglio: 32 Particella: 584	Tipo Mappale n. 160725 del 22/05/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

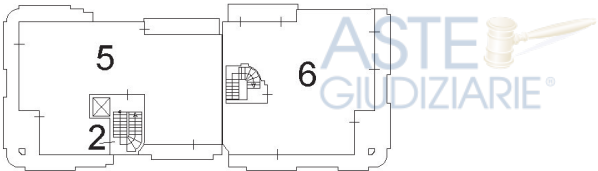


PIANTA PIANO TERRA

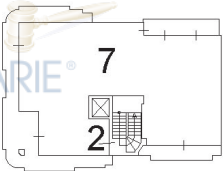
Propr. Eredi Polimeni



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



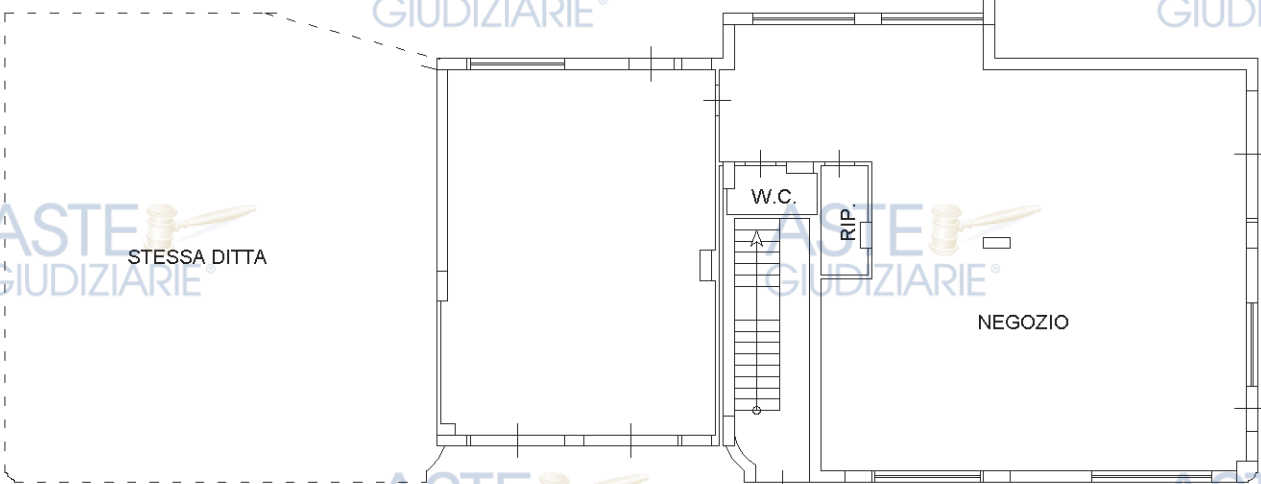
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0214000 del 09/07/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rizziconi	
Via San Nicola	
civ. 186-188	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Tropeano Massimo
Foglio: 32	Iscritto all'albo:
Particella: 584	Ingegneri
Subalterno: 4	Prov. Roma
	N. 26846

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=3.80



Ultima planimetria in atti

Data: 14/01/2026 - n. T112310 - Richiedente: SCRRRT57R14G288M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2026 - Comune di RIZZICONI(H359) - < Foglio 32 - Particella 584 - Subalterno 4 >
VIA SAN NICOLA n. 186-188 Piano T

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

ALLEGATO 4

Dati della richiesta	Comune di RIZZICONI (Codice:H359) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 32 Particella: 584 Sub.: 4		
Catasto Fabbricati			

INTESTATO		
1		(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		32	584	4			C/1	5	150 m ²	Totale: 186 m ²	Euro 1.828,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.			
Indirizzo		VIA SAN NICOLA n. 186-188 Piano T													
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RC0120672 del 01/04/2009					Partita		Mod.58						
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)													

Appalti Terreni Correlati
Codice Comune H359 - Foglio 32 - Particella 584
Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2008

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	584	4			C/1	5	150 m ²		Euro 1.828,26	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2008 Pratica n. RC0379386 in atti dal 26/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37457.1/2008)
Indirizzo					VIA SAN NICOLA n. 186-188 Piano T							
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RC0120672 del 01/04/2009					Partita		Mod.58			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)									
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Appalti Terreni Correlati
Codice Comune H359 - Foglio 32 - Particella 584

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2008

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			32	584	4			C/1	1	150 m ²		Euro 983,85	COSTITUZIONE del 09/07/2008 Pratica n. RC0214000 in atti dal 09/07/2008 COSTITUZIONE (n. 1411.1/2008)
Indirizzo		VIA SAN NICOLA n. 186-188 Piano T											
Modifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/07/2008

DATI DERIVANTI DA				
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1			(1) Proprieta' 1/1	
COSTITUZIONE del 09/07/2008 Pratica n. RC0214000 in atti dal 09/07/2008 COSTITUZIONE (n. 1411.1/2008)				

Visura telematica
Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

COMUNE DI RIZZIVITA'

Provincia di REGGIO CALABRIA

Prot. N. 5378

Pratica N. 1231

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 18.9.1991 al n. 5378
di prot. dal Sig. _____

nato il _____

a _____

(1) proprietario _____

Intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (?):

Costruzione fabbricato in c.a. costituito da due corpi di fabbrica contigui di cui uno a due piani f.t. e coperto a tetto, l'altro a tre piani f.t. oltre sottotetto non abitabile (volume tecnico) in variante alla concessione edilizia n.850 del 12.8.1989. Da destinare: Officina meccanica per le riparazioni di macchine agricole ed industriali, ed abitazioni - Via S.Nicola -

Visto il parere dell'ufficiale sanitario sul progetto espresso in data 15.10.1991;

Visto il parere della Commissione comunale edilizia, espresso nella seduta del 08.10.1991, verbale n. _____;

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente Piano regolatore generale.

(F.L.S. R.)

C O N C E D E

la chiesta concessione per la esecuzione dei lavori sopra descritti, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

-- il termine di inizio dei lavori è mesi 12

-- il termine di ultimazione dei lavori è mesi 30

COMUNE DI RIZZICONI

Provincia di REGGIO CALABRIA

Prot. N. 5378

Pratica N. 1251

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 16.9.1991 al n. 5378 di prot. dal Sig.

nato il

a

(1) proprietario

intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (?):

Costruzione fabbricato in c.a. costituito da due corpi di fabbrica contigui di cui uno a due piani f.t. e copertura a tetto, l'altro a tre piani f.t. oltre sottotetto non abitabile (volume tecnico) in variante alla concessione edilizia n.850 del 12.8.1989. Da destinare: Officina meccanica per le riparazioni di macchine agricole ed industriali, ed abitazioni - Via S.Nicola -

Visto il parere dell'ufficiale sanitario sul progetto espresso in data 15.10.1991

Visto il parere della Commissione comunale edilizia, espresso nella seduta del 08.10.1991, verbale n. 1;

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente Piano regolatore generale

(P.R.G.)

CONCEDE

la chiesta concessione per la esecuzione dei lavori sopra descritti, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

-- il termine di inizio dei lavori è mesi 12

-- il termine di ultimazione dei lavori è mesi 30

il contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il lire
£.3.140.000= (lire tremilionicentoquarantamila)

NORME E CONDIZIONI GENERALI

1) La concessione di costruzione è rilasciata facendo salvi ed impre-
giudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri
Organi od Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.

2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto appro-
vato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda
alle esigenze del decoro edilizio e dell'uso cui è destinato, sia per quanto
riguarda i materiali impiegati che le finiture e le tinteggiature. Campioni
di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'ufficio
tecnico comunale

3) Prima di iniziare i lavori il titolare della concessione dovrà:

a) chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altime-
triche, da rilevarsi in apposito verbale;

b) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro
necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi
sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica inco-
lunità;

c) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi
esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli enti di competenza;

d) chiedere al Comune l'allacciamento degli scarichi fognanti alla
fognatura stradale comunale;

e) denunciare al Genio Civile competente le opere in conglomerato
cementizio armato o precompresso od in strutture metalliche previste
dal progetto approvato, ai sensi dell'art. 4 della legge 5-11-1971, n. 1086;

f) comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori.

4) Lo scarico delle acque fognarie nella fognatura comunale dovrà essere
assicurato mediante adeguata cassa biologica da sottoporre a collaudo
dell'Ufficiale sanitario.

5) Prima della posa in opera del solaio di copertura dello scantinato
dovrà essere chiesto un sopralluogo di controllo da parte del Comune.
Analogo sopralluogo dovrà essere chiesto all'atto della copertura del

PRESCRIZIONI SPECIALI

ONERI URBANIZZAZIONE

- mq 494,30 x £.1.520 = £. 732.000
- mc 1093,20 x " 924 = " 1.011.000
..... £.1.743.000
- detrarre versamento 3.6.88 " 522.000
" " 12.8.89 " 1.163.000
..... restano £. 58.000
- versamento di pari importo effettuato in data
15.10.1991, bollettino n.809.

COSTO COSTRUZIONE

Il contributo di cui all'art.6 della legge 10/1977,
è stato calcolato in £.3.140.000.-
Il titolare della presente concessione, accettando
le risultanze dei calcoli, si impegna a versare il
suddetto importo entro il termine di validità della
concessione medesima (.....).

LA PRESENTE CONCESSIONE ANNULLA E SOSTITUISCE A
TUTTI GLI EFFETTI LA PRECEDENTE N° 850 DEL 12.8.89.

AVVERTENZE

I lavori debbono essere eseguiti in conformità del progetto approvato e delle prescrizioni contenute nella presente concessione.

Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio della concessione.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

La presente concessione ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse ancora eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere una nuova concessione.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al Sindaco, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.

Dalla Residenza municipale, li _____

IL SINDACO

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi _____
del mese di _____ e l'anno millenovecento _____
notificato la presente concessione edilizia al Signor _____
consegnandone l'originale a mani di _____

Il Messo Comunale

Pubblicata all'Albo comunale il _____
e per 15 gg. consecutivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNE DI RIZZICONI

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PRATICA EDILIZIA N. 2910
ANNO 1991

Prot. N. 4169

L. 28.6.1993

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. _____ nato a _____
il _____, ivi residente in _____

allo scopo di ottenere l'autorizzazione di AGIBILITA' per (1) il piano terra del proprio
fabbricato in c.a.,

sita a RIZZICONI in Via S. Nicola N. _____

(mappale n. _____ foglio n. _____) da servire ad uso Attività Commerciale (n.2
- due - unità immobiliari)

Accertato che i lavori vennero autorizzati con concessione n. 1051 del 02.10.1991

Esaminato il verbale dell'ispezione tecnico-sanitaria in data 25.6.1993

Considerato che la costruzione ha i requisiti di cui all'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie vigenti
approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1255;

Visto che il richiedente ha prodotto la ricevuta n. 026 del 28.6.1993
per versamento di L. 13.000/- quale taxa di concessione comunale;

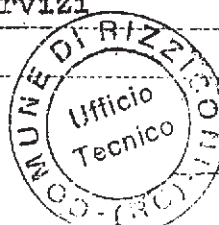
Vista la copia del certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio, regolarmente
vistata per ricevuta dall'Ufficio del Genio Civile di REGGIO CALABRIA.

AUTORIZZA

L'AGIBILITA' del (1) piano terra in premessa

DESCRIZIONE DEI LOCALI

PIANI	Vani abitabili	ALTRI VANI
Interrato		
Seminterrato		
Terra	due	due servizi
Primo		
Secondo		
Terzo		
Quarto		
Quinto		
Sottotetto		
TOTALE N.	due	due servizi



IL SINDACO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRATTO DI COMODATO

L'anno duemila diciassette, il giorno tredici, del mese di marzo, in Rizziconi, tra le parti:

- nato a (RC) il ed
ivi residente alla via nro , codice fiscale
; (che per brevità appresso sarà denominato anche
"Comodante")

1) nata a (RC) il e
residente a (RC) in , codice
fiscale ; (che per brevità appresso sarà
denominata anche "Comodataria")

PREMESSO

- che il signor è l'unico e legittimo proprietario di un immobile, ubicato in Rizziconi (RC), via San Nicola nro 186, censito al NCEU del comune di Rizziconi al foglio 32, particella 584, sub 4 categoria C/1 cl. 5 superfice catastale mq. 186;
- che a decorrere dalla data odierna il Comodante ha concesso in uso gratuito, secondo le norme stabilite dal Codice Civile ex artt. 1803 e seguenti, alla Comodante, l'immobile sopra descritto per lo svolgimento dell'attività di commercio al dettaglio di fiori, piante ed oggetti per la casa e da regalo
- che è interesse delle parti come sopra costituite, formalizzare il rapporto intercorrente mediante la sottoscrizione e la conseguenziale registrazione presso gli Uffici competenti del presente contratto di comodato;

Tutto ciò premesso, il signor _____, dichiara di concedere in comodato gratuito alla sig. _____ l'immobile

individuato e descritto in premessa e comunque ben noto alle Parti, ai seguenti patti e condizioni che le parti dichiarano di conoscere.

1) **CONSEGNA:** la consegna è avvenuta in data odierna nello stato di fatto in cui lo stesso si trovava, che dichiara di aver ricevuto in buono stato di conservazione e pulizia. Il Comodante potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali oggetto del presente contratto.

2) **USO:** La Comodataria si obbliga ad usare il bene ricevuto con la dovuta cura e diligenza, obbligandosi a non concederne il godimento a terzi senza il consenso del Comodante. La Comodataria si obbliga ad utilizzare il bene unicamente per l'uso anzidetto in premessa e di non destinarlo ad uso o attività diverse da quelle indicate.

3) **DURATA:** il presente contratto viene redatto a tempo indeterminato e cesserà per volontà di una delle Parti. La Comodante potrà ottenere la restituzione del bene in ogni momento, facendone semplice richiesta, senza necessità di motivazione, obbligandosi a concedere un preavviso di un anno per lo sgombero dei locali da attrezzature, merci o da altri beni ubicati nel negozio medesimo.

4) **SPESE DI MANUTENZIONE:** le spese necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, nonché quelle che si riferiscono alla sua gestione, comprese le utenze, saranno sostenute dalla Comodataria.

5) RESTITUZIONE: all'atto della restituzione, l'immobile concesso in comodato dovrà essere riconsegnato nello stesso stato di conservazione come lo era all'epoca di quando gli fu consegnato, salvo il normale deperimento d'uso.

6) L'inadempienza da parte della Comodataria di uno qualsiasi dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

7) Le spese del presente atto sono a carico della Comodataria;

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMODANTE

LA COMODATARIA

14 MAR. 2017

Agenzia
Contrata
Provvisoriamente
232/1000
Ufficio Territoriale di Palmi
L'incaricato all'Ufficio
L. DENTICE



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: RIZZICONI

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA MUNICIPIO, PIAZZA V. EMANUELE II, PIAZZA CALVARIO, PIAZZA MAVIGLIA, VIA S. NICOLA.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	420	L	1,4	2,1	L
Negozi	NORMALE	620	860	L	4,6	6	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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALMI (RC)

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 65/2025 R.G.E.

Verbale di Sopralluogo

L'anno 2026 il giorno 19 del mese di febbraio alle ore 15.00 in Rizziconi (RC) Via

San Nicola angolo via Tarsia sono presenti:

- Il Dott. Ammendolia Giuseppe delegato dal custode Dott.ssa Mariaconcetta

Tripodi impossibilitata ad effettuare il sopralluogo per motivi di salute;

- L'Architetto Sciarrone Roberto CTU nominato dal G.E.;

- Il signor

in Via Costabile n 8,

Si da atto che il dott. Ammendolia aveva già provveduto a descrivere

sommariamente i locali con precedente verbale del 30 gennaio 2026. Con il

presente verbale viene resa definitiva l'individuazione degli immobili e la

rispondenza con i relativi dati catastali estratti dal CTU.

Il Dott. Ammendolia Giuseppe insieme al CTU provvedono a visionare gli

immobili e ad effettuare la corretta rispondenza con i dati catastali.

Dalla verifica effettuata si riporta quanto segue:

1) Immobile ad uso commerciale posto al piano terra con accesso dalla via principale (Via San Nicola) e vetrine ad angolo su via Di Tarsia, composto da un unico grande vano più un servizio igienico di una superficie catastale pari a mq. 119;

2) Immobile ad uso commerciale posto al piano terra con accesso dalla via principale (Via San Nicola) e vetrine ad angolo su via Costabile composto da due grandi vani resi comunicanti da una porta intermedia, più un servizio igienico di

una superficie complessiva catastale pari a 186 mq;

Terminata la visita degli immobili si procede alla ricognizione dei luoghi mediante rilievi fotografici al fine di aggiornare lo stato dei luoghi e lo stato di occupazione degli stessi immobili.

Si riscontra quanto segue:

l'immobile di cui al punto n 1) risulta occupato per

l'attività commerciale di cartoleria e articoli da regalo, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito che il debitore si riserva di esibire;

l'immobile di cui al punto n 2) risulta occupato per

l'attività commerciale di vendita di articoli da regalo, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito che si riserva di esibire;

Per le future comunicazioni con carattere di urgenza e per concordare eventuali ulteriori visite viene comunicato il seguente recapito telefonico

Alle ore 16,15 si chiudono le operazioni di sopralluogo e si da lettura del presente verbale a cui seguono le firme.

Il delegato del Custode

Dott. Ammendolia Giuseppe

Il CTU

Arch. Sciarrone Roberto

Il debitore

una superficie complessiva catastale pari a 186 mq;

Terminata la visita degli immobili si procede alla ricognizione dei luoghi mediante rilievi fotografici al fine di aggiornare lo stato dei luoghi e lo stato di occupazione degli stessi immobili.

Si riscontra quanto segue:

l'immobile di cui al punto n 1) risulta occupato per

l'attività commerciale di cartoleria e articoli da regalo, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito che il debitore si riserva di esibire;

l'immobile di cui al punto n 2) risulta occupato per

l'attività commerciale di vendita di articoli da regalo, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito che si riserva di esibire;

Per le future comunicazioni con carattere di urgenza e per concordare eventuali ulteriori visite viene comunicato il seguente recapito telefonico

Alle ore 16,15 si chiudono le operazioni di sopralluogo e si da lettura del presente verbale a cui seguono le firme.

Il delegato del Custode

Dott. Ammendolia Giuseppe

Il CTU

Arch. Sciarrone Roberto

Il debitore