



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 9/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO n. 1

- Comune di Gioia Tauro (RC), via Filicuso n. 14 - **Appartamento** ad uso abitazione di tipo economica, collocata al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza a tre piani fuori terra oltre piano interrato, identificato al N.C.E.U. al **foglio 33, particella 720, sub 21**, categoria **A/3** “abitazione di tipo economica”, consistenza vani 5, superficie catastale totale 110 m²;

- Comune di Gioia Tauro (RC), Strada Filicuso - garage collocato al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza a tre piani fuori terra oltre interrato, identificato al N.C.E.U. al **foglio 33, particella 721, sub 22**, categoria **C/6** “Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse” superficie catastale 15,00 m².

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	5
03. Stato di possesso.....	5
04. Identificazione catastale	5
05. Confini.....	5
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	6
07. Conformità catastale.....	6
08. Vincoli urbanistici	7
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	7
10. Impianti	9
11. Servitù	9
12. Altro	9
14. Il metodo di stima adottato.....	9
14. Valutazione.....	10
• n° 25 foto.....	13
• la visura catastale	21
• l'estratto di mappa.....	31
• Titolo di provenienza del bene Pignorato.....	32
• l'elaborato planimetrico ed Elenco Subalterni	43
• la planimetria catastale	48
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	50
• nota richiesta documentale Ufficio Tecnico Comune di Gioia Tauro.....	51
• la copia Concessione Edilizia n. 1615 del 20/11/2001- Prat. Edil. N. 17695	55
• la copia Permesso di Costruire n. 18/2003 del 26/08/2003- Prat. Edil. N. 21036.....	59
• la copia Concessione in Sanatoria n. 2879/U.T – del 14/12/2004	63
• la copia Concessione in Sanatoria n. 2889/U.T – del 14/12/2004	64

Arch Domenico Impiombato

- la copia Concessione in Sanatoria n. 2409/U.T – del 14/12/2004 65
- la copia del certificato di agibilità 66

01. **Descrizione:** sommaria descrizione del bene.

I beni appartenenti a questo lotto, costituito da un appartamento ad uso abitazione ed un garage, fanno parte di un complesso edilizio denominato “Le Ville” composto da due corpi di fabbrica denominato “Edifici A” ed “Edifici B”, ciascuno costituito a tre elevazioni fuori terra oltre il piano interrato. Il fabbricato “A” insiste sulla particella 721, mentre, il fabbricato “B” ricade sulla particella 720. Nel fabbricato “B” è collocato l’appartamento, mentre, nel fabbricato “A” è collocato il garage (*foto n. 3*). I due fabbricati, di cui fa parte il bene pignorato, presenta struttura portante in cemento armato; i solai, così come gli sbalzi, sono misti latero-cementizi. Nell’insieme il complesso edilizio “Le Ville” risulta, complessivamente, ben mantenuto, solo in alcuni punti delle parti comuni, rivestite in piastrelle in cotto di colore scuro, presentano un certo degrado, in alcuni punti la pavimentazione risulta saltata e assente (*foto n.24*). Per quanto riguarda la loro collocazione essi ricadono nel Comune di Gioia Tauro (RC), alla via Strada Filicudi (*foto n. 1-2-3*), nel centro urbano del Comune di Gioia Tauro, la posizione centrale permette di usufruire di tutti quei servizi che il piccolo centro offre, come Istituti Bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche (materne, primarie, secondarie di primo e secondo grado), farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi, centri commerciali, ecc..

Il contesto urbano in cui si colloca l’edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un’edilizia di medio pregio. L’unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità. Per quanto riguarda le rifiniture esterne dei due fabbricati, sono tinteggiate di un colore chiaro, risultano completate in tutte le loro parti e si presentano in buone condizione di conservazione (*foto n.*

3 e 4).

L’appartamento pignorato, identificato al catasto col **sub 21**, come già detto, è posto al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza. L’accesso avviene attraverso un corpo scala esterno che dal

Arch Domenico Impiombato

livello strada conduce alla corte del piano terra su cui è collocata il portone d'ingresso che immette nel vano scala condominiale. Il portone di accesso al vano scala presenta una doppia anta in metallo e pannelli in vetro specchiato. Per quanto riguarda il vano scala dotato di ascensore, di proprietà comune, risulta rifinito in ogni sua parte, si presenta molto luminoso, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro mentre la scala, è dotata di ringhiera in ferro, risulta pavimentata e rivestita in marmo chiaro (foto n. 5, 6 e 7). All'appartamento si accede attraverso una bucatraia dotata di porta blindata rivestita con pannelli in legno (foto n. 8). La distribuzione interna degli ambienti è semplice ma razionale e comprende: un ampio corridoio che disimpegna i vari ambienti con superficie calpestabile di circa 17,95 m² (foto n. 9, 10 e 11), una cucina con superficie calpestabile di circa 27,76 m² (foto n. 22 e 23), un bagno zona giorno con superficie calpestabile di circa 6,22 m² (foto n. 20 e 21), una camera da letto matrimoniale, di superficie calpestabile di circa 18,00 m² (foto n. 16 e 17), con annesso un bagno con superficie calpestabile di circa 3,58 m² (foto n. 18), due camerette con superficie calpestabile rispettivamente di 12,28 m² e 7,00 m² (foto n. 12, 13, 14 e 15), un balcone con superficie calpestabile di circa 12,53 m² (foto n. 19), per maggiori chiarimenti si rinvia alla planimetria dell'appartamento in allegato. L'intero appartamento presenta una superficie calpestabile, compresa gli sguinci delle porte ed i balconi, di circa 105,32 m² con un'altezza utile interna di circa 2,70 m, composta da 92,79 m² della superficie interna dell'appartamento e 12,53 m² della superficie del balcone, la superficie commerciale, corrispondente alla superficie lorda dell'intero appartamento, compresa la superficie del balcone, è di circa 121,77 m² ($109,34 \text{ m}^2 \text{ superficie lorda appartamento} + 12,53 \text{ m}^2 \text{ la superficie del balcone}$). Per quanto riguarda il bagno della zona giorno, va sottolineato che è pavimentato e piastrellato fino a 270 cm di altezza, è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio, mentre, Il bagno della zona notte non presente aperture dirette verso l'esterno, è pavimentato e piastrellato fino a 250 cm di altezza ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia. Da come si vede dalla documentazione fotografica in allegato, nel soffitto di entrambi i bagni sono presenti vistose macchie di umidità, le macchie ormai

Arch Domenico Impiombato

prosciugate, da come riferito dal signor [REDACTED] in fase di sopralluogo, sono state provocate da una vecchia perdita dei bagni dell'appartamento superiore. L'appartamento è metanizzato ed è dotato di impianto di riscaldamento composto da radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti ed alimentati da una caldaia collocata sul balcone. La caldaia oltre ad alimentare l'impianto di riscaldamento produce l'acqua calda in cucina e nei due bagni. Tutti gli ambienti hanno aperture dirette verso l'esterno tranne il bagno della zona notte e godono di areazione e illuminazione naturale, le rifiniture interne dell'appartamento sono di qualità comune, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati in colore chiaro, risultano rifiniti all'interno e pavimentati con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e persiane di colore marrone. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di quadro elettrico ma andrebbe revisionato e messo in regola secondo le ultime normative vigenti, è presente l'impianto telefonico con fibra, citofono, luci di emergenza, antenna satellitare e centralizzata. L'appartamento è dotato di un impianto di video sorveglianza collegato con l'istituto di vigilanza Sicurpiana, società specializzata nel settore della sicurezza privata. L'impianto idrico dell'appartamento è collegato con un'autoclave ad uso condominiale, che sopperisce alla carenza di acqua della condotta comunale (foto n. 3). Per quanto riguarda gli scarichi il fabbricato in questione è opportunamente collegato alla rete fognaria cittadina. L'appartamento oltre all'impianto a metano per il riscaldamento è dotato di tre condizionatori, due collocati nella zona notte ed uno nella zona giorno, per raffrescare gli ambienti.

Il garage pignorato, identificato al catasto col **sub 22**, come già detto, è posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza (foto n. 3, 4, 24 e 25) identificato in premessa come edificio "A". Il garage in pianta presenta una forma rettangolare con superficie calpestabile di circa 13,24 m² (5,00 m² x 2,58 m²) ed un'altezza utile interna di circa 3,23 ml, mentre, la superficie lorda intesa come superficie commerciale, è di circa 15,70 m². L'accesso avviene tramite una serranda con apertura meccanica. L'interno risulta rifinito, è pavimentato con piastrelle di colore chiaro. Il garage è fornito di

Arch Domenico Impiombato

servizio idrico attraverso la presenza di una fontana ed elettrico, l'impianto idrico ed elettrico risulta agganciati all'impianto dell'appartamento pignorato.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** al momento del sopralluogo effettuato in data 03/07/2025 l'immobile pignorato risultava occupato dalla famiglia del signor [REDACTED]. Per tali motivi ai fini della valutazione l'alloggio viene considerato non locato e nella piena disponibilità degli esecutati.

04. **Identificazione catastale:**

- **Foglio 33, particella 720, sub 21**, Comune di Gioia Tauro (RC), via Filicuso n. 14, piano 1°, categoria A/3 "*abitazione di tipo economica*", classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 110 m² **esclusa area scoperta**** 107 m², rendita € 242,73;
- **Foglio 33, particella 721, sub 22**, Comune di Gioia Tauro (RC), strada Filicuso, piano terra, categoria C/6 "*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*", classe 2, consistenza 12,00 m², superficie catastale totale 15 m², rendita € 22,93;

In ditta a:

1. [REDACTED] nato a Polistena (RC) il 05/05/1971, per la **quota di ½** del diritto di proprietà "*in regime di comunione legale con* [REDACTED]" e [REDACTED] nata Vibo Valentia (VV) il 26/11/1969, per la **quota di ½** del diritto di proprietà "*in regime di comunione legale con* [REDACTED]";
 nota: "*Escluse aree scoperte***: Si intendono escluse le "*superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti*"

05. **Confini:**

L'appartamento identificato con la **particella 720, sub 21** confina in senso orario con **vano scala condominiale identificato con il sub 13**, con il **sub 20** di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] **sub 22** di proprietà di [REDACTED] salvo se altri e più aggiornati.

Arch Domenico Impiombato

Il garage con la *particella 721, sub 22* confina in senso orario con *corte comune identificata con il sub 14*, con il *sub 23* di proprietà di [REDACTED] con il sub 26 si proprietà della società S.A.I.M. S.R.L. e con il *sub 21* di proprietà dei signori [REDACTED] salvo se altri e più aggiornati.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

Vengono indicati sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli

- *Ipoteca Volontaria* iscritta in data *12/07/2005 ai nn. 17986/6046*;

- *Ipoteca Volontaria* iscritta in data *30/03/2005 ai nn. 6711/2189*;

- *Pignoramento della Presente Esecuzione trascritto: il 25/01/2025 ai numeri 3314/2671.*

07. **Conformità catastale:** Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 20/08/2004 prot. RC172912. Tale difformità, che interessa solo l'appartamento identificato alla particella 720 sub 21, riguardano modifiche nella distribuzione interna dei locali conseguenti allo spostamento di alcuni tramezzi interne mediante la demolizione e ricostruzione. In particolare dette difformità consistono:

Nella planimetria catastale le due camerette poste in fondo al corridoio dell'ingresso sono state eliminate, realizzando un unico vano destinato a cucina, attraverso la demolizione di alcuni tramezzi. Il vano cucina, che nella planimetria catastale si trovava collocato sul lato sinistro in prossimità dell'accesso all'appartamento, attraverso la realizzazione di alcuni tramezzi è stato diviso in due ambienti destinandoli a camerette. Per maggiori chiarimenti si rimanda al confronto tra la planimetria di rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale in allegato. Detta difformità una volta sanata con una SCIA in Sanatoria può essere riportate al catasto attraverso la presentazione di una nuova planimetria catastale mediante una procedura Docfa per modifiche interne. La regolarizzazione catastale di una distribuzione di spazi interni,

Arch Domenico Impiombato

che coinvolge una singola unità immobiliare (subalterno), tramite procedura DOCFA comporta costi fissi e variabili, dipendenti dal professionista e dalla complessità della pratica. I costi fissi includono € 70,00 per i diritti di presentazione della pratica all'Agenzia delle Entrate, oltre a eventuali spese per il professionista (geometra, architetto, ecc.) per la redazione e presentazione della documentazione. Il costo del professionista può variare da alcune centinaia di euro a più di mille, a seconda del numero di unità immobiliari e della complessità della variazione. Considerato che la pratica in questione riguarda un unico sub e non presenta particolari complessità si può quantificare tale spese tecniche intorno a 500,00 € per onorario escluso iva e cassa. In definitiva il costo che un ipotetico acquirente deve affrontare per tale procedura comprese spese fisse, onorario oltre iva, cassa e ritenuta IRPEF si aggira intorno ai 650,00 €. Tale somma verrà decurtata dal valore di stima in fase di valutazione.

08. **Vincoli urbanistici:** nessuno.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Da come si evince dall'atto di compravendita (in allegato) rogato dal Notaio [REDACTED] (RC) il 29/marzo/2005, repertorio n. 80027/14310, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria in data 30/03/2005 ai nn. 6692/3676 e dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Gioia Tauro (RC) il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati sono stati interessati dalle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 1615**, rilasciata dal dirigente del IV settore – U.T.C. del comune di Gioia Tauro 20/11/2001, [REDACTED];
- **Permesso di Costruire n. 18 /2003** per l'esecuzione dei lavori di “Costruzione della copertura a tetto con solaio e falde inclinate di due edifici in c.a. per civile abitazione presso il complesso residenziale Le Ville”, rilasciato dal Dirigente del III Servizio Territorio del Comune di Gioia Tauro in data 26/08/2003, [REDACTED]

Arch Domenico Impiombato

- Lo stesso complesso immobiliare è stato soggetto alla realizzazione di opere difformi ai su detti provvedimenti come “*ampliamenti piani interrati, maggiorazione altezza piani terra senza aumento di superficie, ampliamento realizzazione piano sottotetto*”. Per le suddette difformità il dirigente del III Servizio- Territorio (U.T.C.) del Comune di Gioia Tauro ha rilasciato i Permessi di Costruzione in Sanatoria [REDACTED] prot. n. 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888 e 2889.

- Il **Permesso di Costruire in Sanatoria** rilasciato [REDACTED] prot. 2409/UT inerente agli illeciti urbanistiche commessi nel fabbricato identificato al Foglio 33 sub 22 corpo “A”.

Gli illeciti sanati con il suddetto permesso sono il cambio di destinazione d’uso da abitazione a garage e traslazione planimetrica con diminuzione della distanza dal confine con l’edificio frontistante denominato corpo “B”;

- **Permesso di Agibilità o d’Uso** rilasciato dal dirigente del III Servizio- Territorio (U.T.C.) del Comune di Gioia Tauro [REDACTED];

Per quanto sopra esposto gli immobili pignorati posseggono le autorizzazioni urbanistiche e quindi sotto tale aspetto sono stati regolarmente assentiti. In fase di sopralluogo ho potuto constatare, come già evidenziato nella parte inerente alla conformità catastale, che l’appartamento pignorato presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto accatastato, la diversa distribuzione interna è stata eseguita dal signor [REDACTED] “l’esecutato” successivamente all’acquisto senza le necessaria autorizzazione edilizia visto che dalle ricerche svolte presso l’ufficio tecnico non è emerso nessuna pratica inerente a tale variazione. In merito alle difformità riscontrate, per come sopra elencate rientrano negli interventi di una manutenzione straordinario, a giudizio dello scrivente, anche a seguito, di colloqui avuti con il dirigente dell’ufficio tecnico del Comune di Gioia Tauro (RC), l’abuso presente sull’immobile oggetto di stima può essere sanato come segue:

la difformità della variazione interna, è sanabili con la presentazione di una Segnalazione Certificata di

Arch Domenico Impiombato

Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del T.U., 6 giugno 2001, n. 380, art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993 e Art. 10 della legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modifiche, al costo di: 516,00 € per sanzione sanatoria minima, 100,00 € per diritti di segreteria e 1000,00 € per competenze tecniche relative alla presentazione della SCIA compreso iva, cassa e ritenuta IRPEF. Tale spese in fase di valutazione verranno detratte dal valore di stima.

10. **Impianti:** conformi ma andrebbero revisionati secondo la legislazione vigente.

11. **Servitù:** nessuna.

12. **Altro:**-----

13. **Il Metodo di Stima Adottato**

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita mediante un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il "valore di stima". Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile, e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento. La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Il più probabile

Arch Domenico Impiombato

valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo". Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m²), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it).

14. Valutazione:

Nel caso in esame dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro attraverso l'utilizzo di dati certi, visto che il valore nelle transizioni di compravendita di edifici analoghi non viene quasi mai dichiarato ufficialmente, ho ritenuto opportuno fare riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobili (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio. La scelta è scaturita dall'esigenza di limitare la discrezionalità della stima servendomi dei dati di un listino ufficiale. Si è fatto riferimento agli ultimi disponibili che sono quelli relativi al secondo semestre del 2024. Considerato che il valore unitario minimo e massimo O.M.I. per abitazione di tipo economico è di €/mq 450,00 valore minimo e €/mq 600,00 valore massimo, tenendo in considerazione il contesto del lotto in cui è stato inserito, lo stato d'uso e di manutenzione, per stabilire la quotazione di mercato si ritiene congruo considerare il valore massimo sopra riportati, attribuendo all'immobile da stimare un valore 600,00 €/mq. Per quanto riguarda il garage valore unitario minimo e massimo O.M.I. è di 270,00 €/m² il valore minimo, mentre, il valore massimo è 375,00 €/m². Tenendo in considerazione il contesto del lotto in cui è stato inserito, lo stato d'uso e di manutenzione, per stabilire la quotazione di mercato si ritiene congruo considerare il valore massimo sopra riportati, attribuendo all'immobile da stimare un valore 375,00 €/mq.

Arch Domenico Impiombato

Moltiplicando questo valore per la superficie commerciale (Sc) dell'immobile si ottiene il valore di mercato. La superficie commerciale (Sc), espressa in metri quadrati, viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. In fase di sopralluogo per tutti gli immobili pignorati sono stati effettuati rilievi e misurazioni allo scopo di calcolare la superficie utile netta dei singoli vani (superficie calpestabile), della superficie su cui insistono i muri perimetrali esterni e quelli confinanti con le altre unità immobiliari, la superficie su cui insistono le tramezzature interne e la superficie dei balconi. In accordo a quanto contenuto nella norma UNI 10750 del luglio 1998 si è proceduto al computo delle superfici secondo i seguenti criteri:

- a) 100% superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale del 50% viene considerata pari al 100%);
- d) Alla superficie del balcone va applicato un indice del 25% (0,25 riduzione del 75%) fino a 25 m²; l'eccedenza va calcolata al 10% (0,10 riduzione del 90 %).

Infine per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%).

LOTTO 1 - diritto da vendere intera proprietà 1/1.

Appartamento

Appartamento: $109,34 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/mq} = 65.604,00 \text{ €}$;

Balcone: $12,53 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.879,50 \text{ €}$;

Garage: $15,70 \text{ m}^2 \times 375,00 \text{ €} = 5.887,50 \text{ €}$

Valore dell'intero: $65.604,00 \text{ €} + 1.879,50 \text{ €} + 5.887,50 \text{ €} = 73.371,00 \text{ €}$

Arch Domenico Impiombato

A tale somma vanno sottratte le spese necessarie per la SCIA e la pratica DOCFA necessarie per sanare la difformità presente nell'appartamento così calcolate:

Per la SCIA 1.616,00 €

Per la pratica Docfa 650,00 €

Totale spese (Scia + Docfa) = 1.616,00 € + 650,00 € = 2.266,00 €

Valore al netto delle spese per sanare le difformità: 73.371,00 € - 2.266,00 € = 71.105,00 €

Valore al netto della decurtazione per vizi: 71.105,00 € x 0,95 = **67.549,75 €**

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **67.549,00 € (arrotondato per difetto).**

Palmi, li 07/08/2025

Il CTU

arch . Domenico Impiombato

Arch Domenico Impiombato

- TE
-
- ZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 13

Fabbricato corpo "B"

Fabbricato corpo "A"



Ingresso vano scala appartamento sub 21

Garage sub 22

Foto n. 3

Vano tecnico per Cisterna d'acqua ad uso condominiale



Foto n. 4: Garage part. 721 sub 22- fabbricato corpo "A"

Arch Domenico Impiombato

Documentazione fotografica inerente all'appartamento identificato alla part. 720 sub 21- Fabbricato corpo "B"



Foto n. 5: Ingresso vano scala



Foto n. 6: Interno vano scala piano terra



Foto n. 7: Interno vano scala primo piano



Foto n. 8: Porta di accesso appartamento

Arch Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE®



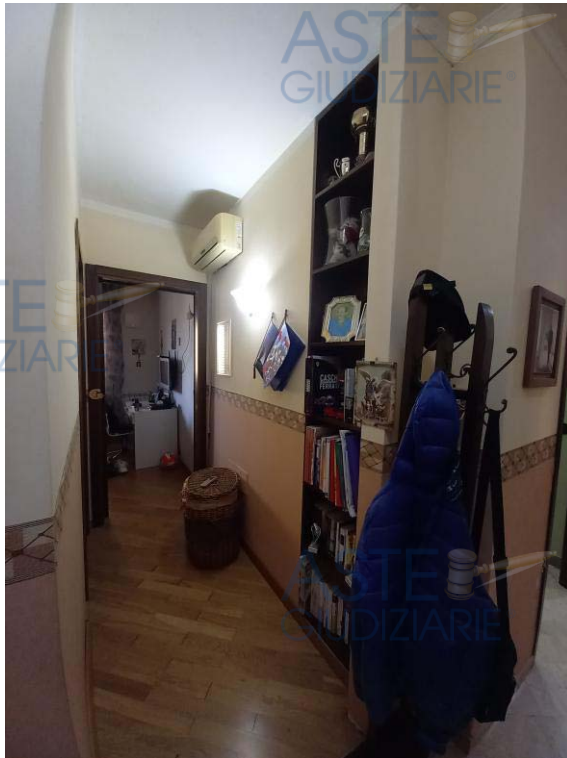
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 9: Corridoio vista ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.10: Corridoio vista camerette

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.11: Corridoio vista bagno zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE®

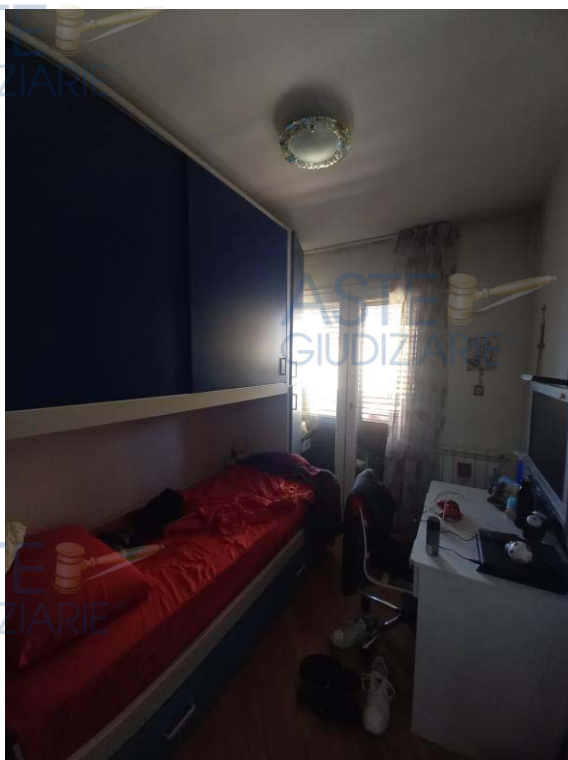


Foto n. 12 e 13: Cameretta 1



Foto n. 14 e 15: Cameretta 2

Arch Domenico Impiombato



Foto n. 16 e 17 : Camera M.



Foto n. 18: Bagno zona notte



Foto n. 19: Balcone

Arch Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 20 e 21: Bagno zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 22 e 23: Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch Domenico Impiombato

Documentazione fotografica inerente al garage identificato alla part. 721 sub 22- Fabbricato corpo "B"



Foto n. 24



Foto n. 25

Arch Domenico Impiombato

- visura catastale



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/06/2025**
Ora: **16:59:45**
Numero Pratica: **T318813/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2025

Dati identificativi: Comune di **GIOIA TAURO (E041) (RC)**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **21**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GIOIA TAURO (E041) (RC)**
Foglio **33** Particella **720**

Classamento:
Rendita: **Euro 242,73**
Categoria **A/3¹**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **21**

Indirizzo: **VIA FILICUSO n. 14 Piano 1**

Dati di superficie: Totale: **110 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **107 m²**

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]
nata a VIBO VALENTIA (VV) il 26/11/1969
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> 2. [REDACTED]
nato a POLISTENA (RC) il 05/05/1971
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> Dati identificativi

dal 20/08/2004

Immobile attuale
Comune di **GIOIA TAURO (E041) (RC)**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **21**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/08/2004 Pratica n. RC0172912 in atti dal 20/08/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18836.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **GIOIA TAURO (E041) (RC)**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **1**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **2**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **3**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **4**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **5**

Arch Domenico Impiombato



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/06/2025**
Ora: **16:59:45**
Numero Pratica: **T318813/2025**
Pag: **2 - Segue**

Foglio **33** Particella **720** Subalterno **6**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **7**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **8**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **9**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **10**
Foglio **33** Particella **720** Subalterno **11**
Foglio **33** Particella **721** Subalterno **1**
Foglio **33** Particella **721** Subalterno **2**
Foglio **33** Particella **721** Subalterno **5**
Foglio **33** Particella **721** Subalterno **6**
Foglio **33** Particella **721** Subalterno **7**
Foglio **33** Particella **721** Subalterno **8**
Foglio **33** Particella **721** Subalterno **9**
Foglio **33** Particella **721** Subalterno **10**
Foglio **33** Particella **721** Subalterno **11**

> Indirizzo

dal **20/08/2004** al **02/05/2018**

Immobile attuale

Comune di **GIOIA TAURO (E041) (RC)**

Foglio **33** Particella **720** Subalterno **21**

CONTRADA FILICUSO Piano 1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/08/2004 Pratica n. RC0172912 in atti dal 20/08/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18836.1/2004)

dal **02/05/2018** al **19/04/2023**

Immobile attuale

Comune di **GIOIA TAURO (E041) (RC)**

Foglio **33** Particella **720** Subalterno **21**

STRADA FILICUSO Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2018 Pratica n. RC0089388 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 14669.1/2018)

dal **19/04/2023**

Immobile attuale

Comune di **GIOIA TAURO (E041) (RC)**

Foglio **33** Particella **720** Subalterno **21**

VIA FILICUSO n. 14 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2023 Pratica n. RC0054273 in atti dal 19/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54273.1/2023)

> Dati di classamento

dal **20/08/2004** al **24/03/2005**

Immobile attuale

Comune di **GIOIA TAURO (E041) (RC)**

Foglio **33** Particella **720** Subalterno **21**

Rendita: **Euro 194,19**

Categoria **A/3^o**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/08/2004 Pratica n. RC0172912 in atti dal 20/08/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18836.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal **24/03/2005**

Immobile attuale

Comune di **GIOIA TAURO (E041) (RC)**

Foglio **33** Particella **720** Subalterno **21**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2005 Pratica n. RC0052054 in atti dal 24/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5272.1/2005) Notifica effettuata con protocollo n. RC0145140 del 15/03/2007

Arch Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025
Ora: 16:59:45
Numero Pratica: T318813/2025
Pag: 3 - Segue

Rendita: Euro 242,73
Categoria A/3^o, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

Annotazioni: classamento proposto e rettificato (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 21
Totale: 110 m²
Totale escluse aree scoperte: 107 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/08/2004, prot. n. RC0172912

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GIOIA TAURO (E041)(RC) Foglio 33 Particella 720 Sub. 21

➤ [REDACTED]
nato a VILLA SAN GIOVANNI (RC) il 04/04/1965
dal 20/08/2004 al 29/03/2005
Diritto di: Proprietà per 100/100 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/08/2004
Pratica n. RC0172912 in atti dal 20/08/2004
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18836.1/2004)

➤ [REDACTED]
nata a VIBO VALENTIA (VV) il 26/11/1969
dal 29/03/2005
Diritto di: Proprietà dei beni con [REDACTED] unione
dall'atto 2) [REDACTED] deriva

[REDACTED] sentata con
Modello Unico n. 3676.1/2005 Reparto PI di REGGIO
CALABRIA in atti dal 30/03/2005

➤ [REDACTED]
nato a POLISTENA (RC) il 05/05/1971
dal 29/03/2005
Diritto di: Proprietà dei beni con [REDACTED] di comunione
deriva dall'atto 2)

Visura telematica

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 03/06/2025
Ora: 16:59:45
Numero Pratica: T318813/2025
Pag: 4 - Fine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch Domenico Impiombato

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025
Ora: 17:01:20
Numero Pratica: T319781/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2025

Dati identificativi: Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 22

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)
Foglio 33 Particella 721

Classamento:

Rendita: Euro 22,93
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 12 m²
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 22

Indirizzo: STRADA FILCUSO Piano T**Dati di superficie:** Totale: 15 m²**> Intestati catastali**

- > 1. [REDACTED]
nata a VIBO VALENTIA (VV) il 26/11/1969
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- > 2. [REDACTED]
nato a POLISTENA (RC) il 05/05/1971
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> Dati identificativi
 dal 20/08/2004
Immobile attuale

Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 22

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/08/2004 Pratica n. RC0172912 in atti dal 20/08/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18836.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: GIOIA TAURO (E041) (RC)
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 1
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 2
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 3
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 4
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 5

Arch Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 03/06/2025
Ora: 17:01:20
Numero Pratica: T319781/2025
Pag: 2 - Segue

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 33 Particella 720 Subalterno 6
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 7
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 8
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 9
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 10
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 11
Foglio 33 Particella 720 Subalterno 12
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 1
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 2
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 5
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 6
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 7
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 8
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 9
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 10
Foglio 33 Particella 721 Subalterno 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

> Indirizzo

dal 20/08/2004 al 02/05/2018

Immobile attuale

Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)

Foglio 33 Particella 721 Subalterno 22

CONTRADA FILICUSO Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/08/2004 Pratica n. RC0172912 in atti dal 20/08/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18836.1/2004)

dal 02/05/2018

Immobile attuale

Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)

Foglio 33 Particella 721 Subalterno 22

STRADA FILICUSO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2018 Pratica n. RC0089405 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 14686.1/2018)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

> Dati di classamento

dal 20/08/2004 al 24/03/2005

Immobile attuale

Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)

Foglio 33 Particella 721 Subalterno 22

Rendita: Euro 22,93

Categoria C/6³, Classe 2, Consistenza 12 m²

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/08/2004 Pratica n. RC0172912 in atti dal 20/08/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18836.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 24/03/2005

Immobile attuale

Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)

Foglio 33 Particella 721 Subalterno 22

Rendita: Euro 22,93

Categoria C/6³, Classe 2, Consistenza 12 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2005 Pratica n. RC0052055 in atti dal 24/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5273.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025
Ora: 17:01:20
Numero Pratica: T319781/2025
Pag: 3 - Fine

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/08/2004, prot. n. RC0172912

Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)

Foglio 33 Particella 721 Subalterno 22

Totale: 15 m²ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GIOIA TAURO (E041)(RC) Foglio 33 Particella 721 Sub. 22

➤ [REDACTED]
nato a VILLA SAN GIOVANNI (RC) il 04/04/1965

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/08/2004
Pratica n. RC0172912 in atti dal 20/08/2004
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18836.1/2004)

dal 20/08/2004 al 29/03/2005
Dritto di: Proprietà per 100/100 (deriva dall'atto 1)

➤ [REDACTED]
nata a VIBO VALENTIA (VV) il 26/11/1969

2. Atto del 29/03/2005 Pubblicità ufficiale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
n. 80 [REDACTED] presentata con
Modello Unico n. 3676.1/2005 Reparto PI di REGGIO
CALABRIA in atti dal 30/03/2005

dal 29/03/2005
Dritto di: Proprietà per 100/100 in comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva
dall'atto 2)

➤ [REDACTED]
nato a POLISTENA (RC) il 05/05/1971

dal 29/03/2005
Dritto di: Proprietà per 100/100 in comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto
2)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch Domenico Impiombato

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Data: 03/06/2025 Ora: 16.47.25 Segue
Visura n.: T310555 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di GIOIA TAURO (Codice:E041)
Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Terreni Foglio: 33 Particella: 720

Area di enti urbani e promiscui dal 26/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m²) ha am ca			Deduz	Dominicale	Agrario		
1	33	720			-	ENTE URBANO	10 50				Variazione del 26/02/2004 Pratica n. RC0037654 in atti dal 26/02/2004 (n. 37654.1/2004)
Notifica				Partita		1					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 476 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 721 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E041 - Foglio 33 - Particella 720/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/08/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m²) ha am ca			Deduz	Dominicale	Agrario		
1	33	476			-	ULIVETO	1	15 78			FRAZIONAMENTO del 07/08/1992 in atti dal 12/01/1993 (n. 1628.1/1992)
Notifica				Partita		7995					

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Data: 03/06/2025 Ora: 16.47.25 Segue
Visura n.: T310555 Pag: 2

Annotazioni
di immobile: SR

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 325 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 461 ; Foglio 33 Particella 462 ; Foglio 33 Particella 463 ; Foglio 33 Particella 464 ; Foglio 33 Particella 465 ; Foglio 33 Particella 466 ; Foglio 33 Particella 467 ; Foglio 33 Particella 468 ; Foglio 33 Particella 469 ; Foglio 33 Particella 470 ; Foglio 33 Particella 471 ; Foglio 33 Particella 472 ; Foglio 33 Particella 473 ; Foglio 33 Particella 474 ; Foglio 33 Particella 475 ; Foglio 33 Particella 477 ; Foglio 33 Particella 478 ; Foglio 33 Particella 479 ; Foglio 33 Particella 480 ;

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

Situazione degli intestati dal 07/08/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] (RC) il 04/04/1965	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 26/02/2004
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 07/08/1992 in atti dal 12/01/1993 (n. 1628.1/1992)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/09/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m²) ha am ca			Deduz	Dominicale	Agrario		
1	33	325			-	ULIVETO	1	1 96 50			FRAZIONAMENTO in atti dal 07/09/1988 (n. 1185)
Notifica				Partita		1905					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 4 ; Foglio 33 Particella 324 ; Foglio 33 Particella 326 ;

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

Arch Domenico Impiombato

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Data: 03/06/2025 Ora: 16.47.25 Fine
Visura n.: T310555 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 30/04/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] (RC) il 04/04/1965	(99) Da verificare fino al 07/03/1992
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] (Volture n. 267385 in atti dal 07/09/1988)		

Situazione degli intestati dal 07/09/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONASTERO DELLA VISITAZIONE SUORE SALESIANE		(99) Da verificare fino al 30/04/1985
DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO in atti dal 10/09/1988 (n. 1185)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	4		-	ULIVETO 1	5 03 70		L. 604.440	L. 428.145	Impianto meccanografico del 01/07/1977
Notifica						Partita	1905			

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

Situazione degli intestati dal 30/04/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 18/03/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 18/03/2005
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] (Volture n. 267385 in atti dal 07/09/1988) (NOVA (RC) Repertorio n. 39580 - UR Sede PALMI (RC) Registrazione Volume 115 n. 1980 registrato in data 15/05/1985 -			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONASTERO DELLA VISITAZIONE SUORE SALESIANE		(99) Da verificare fino al 30/04/1985
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 01/07/1977			

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Data: 03/06/2025 Ora: 16.51.23 Segue
Visura n.: T313220 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Foglio: 33 Particella: 721

Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui dal 26/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	721		-	ENTE URBANO	05 28				Variazione del 26/02/2004 Pratica n. RC0037654 in atti dal 26/02/2004 (n. 37654.1/2004)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 476 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 720 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E041 - Foglio 33 - Particella 721/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/08/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	476		-	ULIVETO 1	15 78		Euro 9,78 L. 18.936	Euro 6,93 L. 13.413	FRAZIONAMENTO del 07/08/1992 in atti dal 12/01/1993 (n. 1628.1/1992)
Notifica						Partita	7995			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025 Ora: 16.51.23
Visura n.: T313220 Pag: 2

Segue

Annotazioni: di immobile: SR

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 325;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 461; Foglio 33 Particella 462; Foglio 33 Particella 463; Foglio 33 Particella 464; Foglio 33 Particella 465; Foglio 33 Particella 466; Foglio 33 Particella 467; Foglio 33 Particella 468; Foglio 33 Particella 469;
Foglio 33 Particella 470; Foglio 33 Particella 471; Foglio 33 Particella 472; Foglio 33 Particella 473; Foglio 33 Particella 474; Foglio 33 Particella 475; Foglio 33 Particella 477; Foglio 33 Particella 478; Foglio 33 Particella 479;
Foglio 33 Particella 480;

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

Situazione degli intestati dal 07/08/1992

N.	1	DIRITTI E ONERI REALI
DATA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 26/02/2004

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/09/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	33	325		-	ULIVETO 1	1 98 50		L. 238.200	L. 168.725	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/09/1988 (n. 1185)
Notifica						Partita	1905			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio 33 Particella 4; Foglio 33 Particella 324; Foglio 33 Particella 326;

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

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025 Ora: 16.51.23
Visura n.: T313220 Pag: 3

Fine

Situazione degli intestati dal 30/04/1985

N.	1	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
DATA		(RC) al 04/04/1985	(99) Da verificare fino al 07/03/1992
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/04/1985 Pubblico ufficiale TITO LUSTRI Sede CITTANOVA (RC) Repertorio n. 39580 - UR Sede PALMI (RC) Registrazione Volume 115 n. 1980 registrato in data 15/05/1985 - Voltura n. 267385 in atti dal 07/09/1988	

Situazione degli intestati dal 07/09/1988

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATA		MONASTERO DELLA VISITAZIONE SUORE SALESIANE		(99) Da verificare fino al 30/04/1985
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO in atti dal 07/09/1988 (n. 1185)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	33	4		-	ULIVETO 1	5 03 70		L. 604.440	L. 428.145	Impianto meccanografico del 01/07/1977
Notifica						Partita	1905			

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

Situazione degli intestati dal 30/04/1985

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATA		MONASTERO DELLA VISITAZIONE SUORE SALESIANE		(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/03/2005
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/04/1985 Pubblico ufficiale TITO LUSTRI Sede CITTANOVA (RC) Repertorio n. 39580 - UR Sede PALMI (RC) Registrazione Volume 115 n. 1980 registrato in data 15/05/1985 - Voltura n. 267385 in atti dal 07/09/1988		(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/03/2005

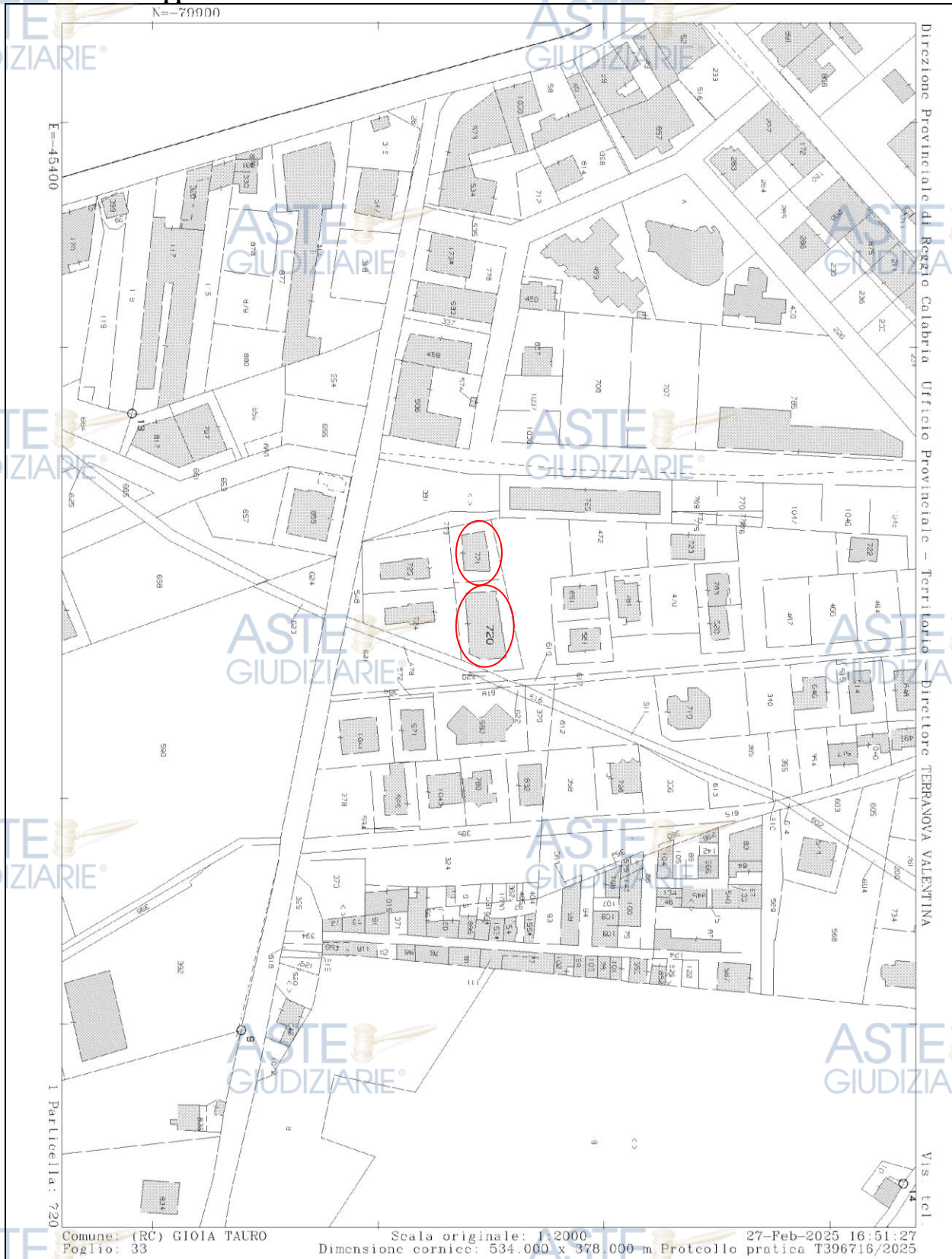
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATA		MONASTERO DELLA VISITAZIONE SUORE SALESIANE		(99) Da verificare fino al 30/04/1985
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/07/1977		

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Arch Domenico Impiombato

• l'estratto di mappa



Arch Domenico Impiombato

• **Titolo di provenienza del bene Pignorato**

N. 80.027 del Repertorio -----N. 14.310 della Raccolta	
-----COMPRAVENDITA -----	
-----REPUBBLICA ITALIANA -----	
L'anno duemilacinque, il giorno ventinove del mese di	
marzo; in [REDACTED] nel mio Studio, ubicato	
al Corso V. Veneto, numero 34;	
----- (addì 29/03/2005) -----	
Davanti a me, [REDACTED] in	
[REDACTED] ed iscritto nel Ruolo del Distretto	
Notarile di Palmi,	
-----sono comparsi:-----	
Da una parte: [REDACTED] nato a Villa San Giovanni il	
4 aprile 1965, residente a Gioia Tauro, via Nazionale 111	
numero 146, industriale, C.F. [REDACTED] a mezzo	
del procuratore speciale [REDACTED] Giuseppe, nato a	
Melicuccà il dì 8 giugno 1928, ivi residente, via G.	
D'Annunzio, industriale, giusta procura speciale a rogito	
[REDACTED] rep. n. 5246 del	
3 settembre 2004, reg. a Giulianova il 7 settembre 2004 che,	
in copia conforme all'originale, trovasi allegata sotto la	
lettera "A", al mio precedente rogito di data 7 febbraio 2005	
rep. n. 79.554, reg. a Palmi il 3 marzo 2005 al n. 266.	
In ordine a detta procura, della quale io Notaio dò	
lettura ai comparenti, il procuratore dichiara che la stessa	
è tutt'ora valida e mai revocata. Dichiaro, altresì, che il	

Arch Domenico Impiombato

		
	mandante risulta essere coniugato in regime di separazione	
	dei beni.	
	E dall'altra parte: - coniugi: [redacted] nato a	
	Polistena il 5 maggio 1971, operaio, C.F. [redacted]	
	[redacted] nata a Vibo Valentia il 26 novembre 1969,	
	impiegata, C.F. [redacted] 7N, entrambi residenti a	
	Gioia Tauro, via Nazionale 18, numero 392, in comunione dei	
	beni.	
	I componenti, come costituiti e rappresentati, della	
	cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinunzia,	
	d'accordo tra di loro e con il mio consenso, all'assistenza	
	dei testimoni, avendo i requisiti di legge, mi fanno	
	richiesta perchè riceva il presente atto, a mezzo del quale	
	PREMESSO	
	- con atto di vendite a rogito [redacted]	
	[redacted] rep. n. 39.586 del 30 aprile 1985, reg. a Palmi il	
	15 maggio 1985 al n. 1980, trascritto a Reggio Calabria il 10	
	maggio 1985 al n. 6138 di form., [redacted] ha	
	acquistato dal Monastero della Visitazione con sede in	
	Taurianova, la piena proprietà di un fondo sito in Comune di	
	Gioia Tauro, loc.tà Filicuso, della superficie catastale di	
	ha. 1.98.50 (ettari uno, are novantotto e centiare	
	cinquanta), confinante con: strada provinciale Gioia	
	Tauro-Rizziconi, [redacted]	
	[redacted] o loro aventi causa, individuato in Catasto	

Arch Domenico Impiombato

ASTE GIUDIZIARIE®	Terreni al fg. 33 , pc. 325 (ex 4/c);	ASTE GIUDIZIARIE®
	- con atto a [REDACTED], rep.	
	n. 4404 del 14 aprile 1993, reg. a Palmi il 28 aprile 1993 al	ASTE GIUDIZIARIE®
	n. 589, trascritto a Reggio Calabria il dì 11 maggio 1993 al	
	n. 5026 di form., a seguito di regolare deliberazione del	
	Consiglio Comunale di Gioia Tauro n. 21 del 27 maggio 1992	
	che ha approvato il Piano di Lottizzazione, è stata	
	stipulata, tra il Comune di Gioia Tauro e [REDACTED]	ASTE GIUDIZIARIE®
	la convenzione di lottizzazione denominata "Le Ville", avente	
	ad oggetto il terreno sopraindicato;	
	- in esecuzione della suddetta lottizzazione, è stato redatto	
	tipo di frazionamento, approvato dall'U.T.E. di Reggio	ASTE GIUDIZIARIE®
	Calabria sull'estratto di mappa n. 1628 in data 27 luglio	
	1992;	ASTE GIUDIZIARIE®
	- sul lotto di terreno contraddistinto con la pc. 476 (fg.	
	33) della superficie catastale di mq. 1578 è stato edificato,	
	dalla ditta proprietaria, un complesso edilizio composto da	ASTE GIUDIZIARIE®
	due corpi di fabbrica ciascuno con circostante area scoperta	
	di pertinenza, denominati rispettivamente "Edificio A" ed	
	"Edificio B", ciascuno costituito da tre elevazioni f.t.	
	oltre piano interrato, il tutto confinante con: strada	
	contrada Filicuso, traversa della suddetta strada, propr. ex	ASTE GIUDIZIARIE®
	Cassa del Mezzogiorno, [REDACTED]	
	- giusta denuncia di cambiamento n. 37654 presentata	ASTE GIUDIZIARIE®
	all'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria in data 24	
ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®

Arch Domenico Impiombato

febbraio 2004, il "Fabbricato A" <u>insiste sulla pc. 721 di</u>		
<u>metri quadrati 528</u> ed è individuato in catasto al fg. 33, pc. 721, subb. da 16 a 32, il "Fabbricato B" <u>insiste sulla pc. 720 di metri quadrati 1050</u> ed è individuato in catasto al fg. 33, pc. 720, subb. da 18 a 27;		
ciò premesso e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:		
██████████ a mezzo del costituito procuratore speciale, senza alcuna riserva e con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce in favore dei coniugi ██████████		
e ██████████ i quali accettano ed acquistano, in comunione dei beni, le seguenti unità immobiliari, con i relativi accessori e pertinenze, facenti parte del complesso edilizio posto <u>in Comune di Gioia Tauro, contrada Filicuso</u>,		
in premessa descritto e precisamente:		
1) del <u>"Fabbricato B"</u>:		
- appartamento di tipo economico posto al piano primo, con ingresso a destra per chi proviene dalla scala, composto da: cucina, corridoio, WC, tre vani, bagno e balcone, per complessivi quattro vani catastali (superf. catast. mq. 110),		
confinante con vano scala e scala comuni ai subb. da 18 a 27		
distinti con il sub. 13, appartamenti dello stesso piano		
distinti con i subb. 20 e 22, proiezione della corte		
esclusiva del negozio distinto con il sub. 18 da due lati,		

Arch Domenico Impiombato

	proiezione della corte esclusiva del negozio distinto con il	
	sub. 18 individuata con il sub. 15, salvo e se altri;	
	2) del "Fabbricato A":	
	- locale garage posto al piano terra, della consistenza	
	catastale di metri quadrati 12 (dodici) (superf. catast. mq.	
	15), confinante con: locali garages distinti con i subb. 21 e	
	23, locale negozio e corte esclusiva dello stesso distinti	
	con il sub. 26 da due lati, corte comune ai subb. da 18 a 24	
	ed al sub. 26 distinta con il sub. 14, salvo altri;	
	I beni compravenduti sono riportati al Catasto Fabbricati	
	del Comune di Gioia Tauro, come segue: - <u>l'appartamento</u> al	
	foglio 33, particella 720, sub 21, categoria A/3, classe 2^,	
	vani 4,0, superf. catast. mq. 110, RC Euro 194,19, Contrada	
	Filicuso, piano 1; <u>beni comuni non censibili</u> : sub. 13 (vano	
	scala, loc. macch. asc., ascensore e corte); sub. 17 (locale	
	autoclave);	
	- <u>il garage</u> al foglio 33, particella 721, sub 22, categoria	
	C/6, classe 2^, cons. mq. 12, superf. catast. mq. 15, RC Euro	
	22,93, Contrada Filicuso, piano T; <u>bene comune non censibile</u> :	
	sub. 14 (corte).	
	Prezzo complessivo della vendita Euro 78.000,00	
	(settantottomila virgola zero zero) , tale prezzo è superiore	
	alla valutazione che scaturisce dalla rendita catastale in	
	considerazione delle rifiniture particolari interne pretese	
	dalla parte acquirente ed eseguite a propria cura e spese dal	

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	
	venditore.	
	Nella vendita è compresa la quota proporzionale di	
	comproprietà pertinente ai beni venduti sulle parti comuni e	
	condominiali del fabbricato e dell'intero complesso edilizio,	
	in giusto rapporto fra ciascuna unità immobiliare ed il	
	tutto, ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ivi compresi i	
	sopraindicati beni comuni non censibili, quali risultano	
	dall'elaborato planimetrico redatto dal tecnico geom. Carmelo	
	Pratticò di Gioia Tauro che trovasi allegato sotto la lettera	
	"B" al mio precedente rogito di data 7 febbraio 2005, rep. n.	
	79.554, sopracitato.	
	La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare sin da	
	ora tutte le limitazioni nascenti dal costituendo condominio,	
	anche quali vere e proprie servitù afficienti lo stabile, di	
	cui l'immobile è parte, nel suo complesso e nei singoli	
	elementi che lo compongono, ivi comprese le servitù previste	
	nel sopra citato ed allegato elaborato planimetrico ed in	
	particolare, per quel che riguarda le unità immobiliari in	
	oggetto:	
	a) la servitù passiva di presa e servizio dell'autoclave	
	comune a tutti i subb. del fabbricato B (pc. 720), distinta	
	con il sub. 17 (pc. 720), a favore di tutte le unità	
	immobiliari del fabbricato A (pc. 721);	
	b) la servitù attiva di accesso e regresso sulla corte e la	
	rampa esclusive del negozio sub. 18, distinte con il sub. 15	
ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	

Arch Domenico Impiombato

	(pc. 720), a favore del locale garage oggetto del presente	
	atto (pc. 721 sub. 22).	
	Dichiarano le parti di essere a conoscenza degli obblighi	
	nascenti a loro carico dalla convenzione di lottizzazione	
	stipulata tra la parte venditrice ed il Comune di Gioia	
	Tauro, in premessa indicata e, segnatamente, l'obbligo	
	relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 6 (sei)	
	della convenzione medesima e quello relativo ai lavori di	
	allacciamento alle condotte di gas, elettricità, acqua e	
	fognatura di cui all'art. 8 (otto) della convenzione.	
	Il procuratore della parte venditrice espressamente dichiara,	
	e la parte acquirente prende atto, di essere a conoscenza	
	dell'obbligo in capo alla parte venditrice, che continua ad	
	assumere nei confronti del Comune di Gioia Tauro, relativo	
	alla cessione a titolo gratuito, al suddetto Ente locale, di	
	tutte le aree destinate a strade ed attrezzature indicate	
	nell'art. 5 (cinque) della più volte citata convenzione.	
	La parte acquirente conferisce mandato alla parte	
	venditrice, come rappresentata, proprietaria delle altre	
	unità immobiliari che compongono il complesso edilizio,	
	conferendole tutti i poteri all'uopo necessari, affinché	
	predisponga il Regolamento di condominio e le tabelle	
	millesimali che disciplineranno ciascun fabbricato e l'intero	
	complesso immobiliare, anche in ordine alla determinazione	
	delle quote di comproprietà dei beni condominiali ed alla	

	ripartizione delle spese di manutenzione degli stessi,	
	documenti che verranno sottoposti all'approvazione	
	dell'Assemblea del costituendo Condominio e saranno	
	regolarmente depositati presso un Notaio, obbligandosi sin da	
	ora, per sé e suoi successori o aventi causa ad osservarne i	
	contenuti.	
	Il prezzo della vendita, convenuto tra le parti ed a me	
	Notaio dichiarato, il procuratore della parte venditrice	
	dichiara essere stato pagato prima d'ora dalla parte	
	acquirente alla parte venditrice stessa che, come sopra	
	rappresentata, rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza	
	di saldo, con rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale e con	
	dispensa, per il Conservatore dei RR.II. competente, da ogni	
	obbligo e responsabilità al riguardo.	
	La titolarità dei diritti in argomento si intende	
	venduta ed acquistata con riferimento a quanto sopra	
	descritto, a corpo, con tutte le garanzie di legge, con	
	l'immediato possesso e godimento e conseguenti effetti utili	
	ed onerosi, con tutti i diritti, accessioni, pertinenze,	
	dipendenze, ragioni, azioni e servitù attive e passive	
	inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene	
	oggi si trova, libero da ipoteche, pesi, vincoli, oneri reali	
	e fiscali, sequestri, diritti di prelazione e trascrizioni	
	pregiudizievoli.	
	Il procuratore della parte venditrice dà atto che per il	

		
	complesso edilizio di cui sono parte i beni in oggetto, già fatto oggetto di [REDACTED]	
	[REDACTED] 2004, convalidato dalla Procura della Repubblica di Palmi con il n. 2923/04 R.G.N.R. Mod. 21, è stato emanato provvedimento di dissequestro dalla stessa Procura della Repubblica di Palmi in data [REDACTED] e redatto Verbale di dissequestro dalla stessa Guardia di Finanza, Comando Compagnia di Gioia Tauro, in data 3 [REDACTED]	
	Agli effetti della legge 28 febbraio 1985, numero 47, artt. 40 e 41, la parte venditrice dichiara:	
	- che il complesso edilizio di cui sono parte i beni oggi trasferiti, è stato realizzato, in forza di <u>Concessione per l'esecuzione di lavori edili</u> [REDACTED] rilasciata dal Dirigente del IV Settore - U.T.C. del Comune di Gioia Tauro in data 20 novembre 2001, pratica edilizia [REDACTED] seguito da <u>Permesso di costruire</u> [REDACTED] rilasciato dal Dirigente del III Servizio Territorio del medesimo Comune in data 26 agosto 2003, pratica edilizia [REDACTED] relativo, quest'ultimo, alla costruzione della copertura a tetto con solaio a falde inclinate;	
	- che per la realizzazione delle opere effettuate in difformità ai suddetti provvedimenti (ampliamento piani interrati, maggiorazione altezza piani terra senza aumento di superficie, ampliamento - realizzazione piano sottotetto),	
		

Arch Domenico Impiombato

sono stati rilasciati, dalla medesima Autorità comunale,	Permessi di costruire in sanatoria, [REDACTED]	
prot. da n. 2879 a 2889;	- che per il complesso edilizio sono stati rilasciati	
	Permessi di Agibilità o d'Uso dal Dirigente il III Servizio -	
	Territorio (U.T.C.) del Comune di Gioia Tauro [REDACTED]	
	[REDACTED]	
- che sul complesso immobiliare in oggetto, in seguito a tali	date, non sono state eseguite opere o manufatti che	
	richiedessero ulteriori licenze, concessioni, autorizzazioni	
	o permessi da parte della P.A. competente in merito, nè sono	
	stati adottati, o risultano pendenti provvedimenti	
	sanzionatori urbanistici.	
	Al fini fiscali, le parti dichiarano che tra parte	
	venditrice e parte acquirente non intercorrono rapporti di	
	parentela in linea retta, o che tali siano considerati, agli	
	effetti dell'imposta sulle successioni e donazioni.	
	Imposte e spese a carico della parte acquirente.	
	La parte acquirente, per le unità immobiliari oggetto	
	della compravendita (appartamento e garage), richiede di	
	avvalersi dei benefici fiscali di cui al DL 7 febbraio 1985,	
	convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118, e successive	
	proroghe e modifiche - legge 28 dicembre 1995, numero 549 e	
	da ultimo, legge 23 dicembre 2000, numero 388 - dichiarando,	
	a tal fine:	

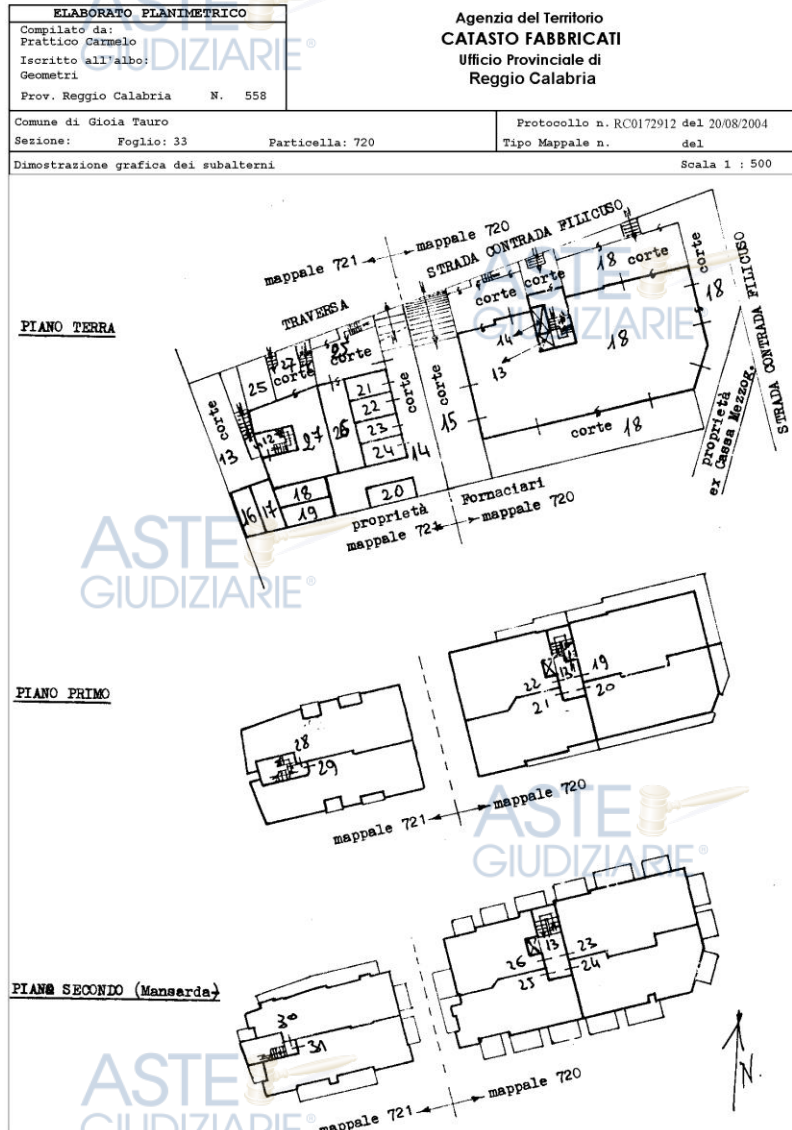
Arch Domenico Impiombato

	- che le unità immobiliari in esame sono prive di	
	caratteristiche di lusso, ai sensi del DM dei LL.PP. 2 agosto	
	1969;	
	- vengono acquistate per essere adibite ad abitazione con	
	pertinenza nel luogo ove risiede;	
	- di non avere usufruito dei benefici previsti da tutte le	
	disposizioni richiamate al comma 131 lettera c) dell'art. 3	
	della citata legge 549/95 e	
	- di non essere titolare, nè in via esclusiva nè in	
	comunione, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed	
	abitazione, di altra casa d'abitazione nel territorio del	
	Comune dove sono ubicati gli immobili acquistati.	
	Del presente atto, dattiloscritto a mia cura ed integrato a	
	mano da persona di mia fiducia e da me Notaio su dieci pagine	
	per intero e la presente undicesima fin qui di tre fogli di	
	carta, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano perchè	
	conforme alla loro volontà.	
	F.to [REDACTED] e ppe;	
	F.to [REDACTED]	
	F.to [REDACTED]	
	F.to [REDACTED]	

Arch Domenico Impiombato

• l'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni

Data: 03/06/2025 - n. T322598 - Richiedente: Telematico

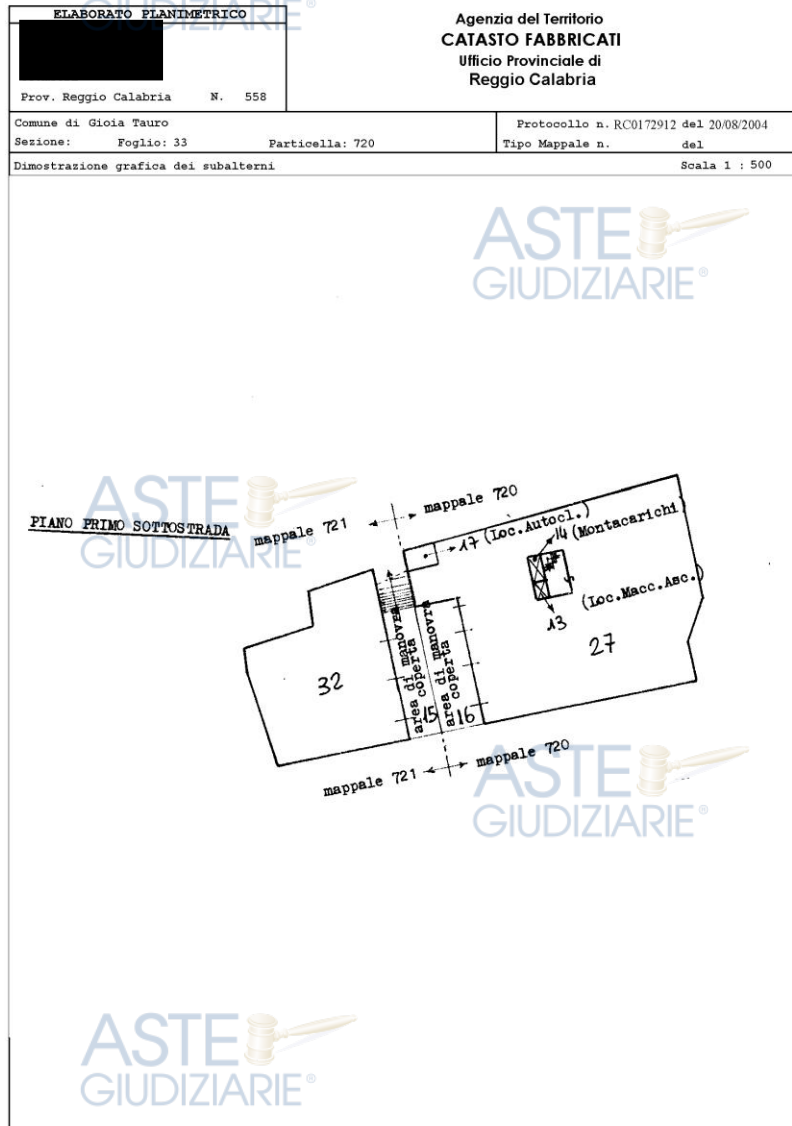


Data: 03/06/2025 - n. T322598 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2025 - Comune di GIOIA TAURO (CB41) - < Foglio 33 Particella 720 >

Arch Domenico Impiombato

Data: 03/06/2025 - n. T322598 - Richiedente: Telematico



Data: 03/06/2025 - n. T322598 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2025 - Comune di GIOIA TAURO (RC041) - < Foglio 33 Particella 720 >

Arch Domenico Impiombato



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025
Ora: 17:05:42
Numero Pratica: T322599
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune GIOIA TAURO		Sezione	Foglio 33	Particella 720	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13	contrada filicuso		T-1 - 2-S1			BCNC VANO SCALA LOC. M.A. ASCENSORE E CORTE AI SUB 18,19,20,21,22,23,24,25,26,27
14	contrada filicuso		T-S1			BCNC LOC. MONTACARICHI AI SUB 18,27
15	contrada filicuso		T			BCNC CORTE E RAMPA AL SUB 18 GRAVATA DI SERVITU DI ACCESSO E REGRESSO A FAVORE DEL MAPPALE 721 SUB 14,18,19,20,21,22,23,24 E 26
16	contrada filicuso		S1			BCNC AREA DI MANOVRA AL 27 GRAVATA DI SERVITU DI ACCESSO E REGRESSO A FAVORE DEL MAPPALE 721 SUB. 32
17	contrada filicuso		S1			BCNC LOCALE AUTOCLAVE A TUTTI I SUB GRAVATO DI SERVITU DI PRESA E SERVIZIO A TUTTI I SUB DEL MAPPALE 721
18	contrada filicuso		T			NEGOZIO
19	contrada filicuso		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
20	contrada filicuso		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
21	contrada filicuso		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
22	contrada filicuso		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
23	contrada filicuso		2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
24	contrada filicuso		2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
25	contrada filicuso		2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
26	contrada filicuso		2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
27	contrada filicuso		S1			LOCALE DI DEPOSITO

Arch Domenico Impiombato



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025
Ora: 17:05:42
Numero Pratica: T322599
Pag: 2 - Segue

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
GIOIA TAURO			33	721			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2						SOPPRESSO	
5						SOPPRESSO	
6						SOPPRESSO	
7						SOPPRESSO	
8						SOPPRESSO	
9						SOPPRESSO	
10						SOPPRESSO	
11						SOPPRESSO	
12	contrada filicuso		T-1 - 2			BCNC VANO SCALA E CORTE AI SUB 27,28,29,30,31	
13	contrada filicuso		T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 16,17	
14	contrada filicuso		T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 21,22,23,24,20,19,18,26 GRAVATA DI SERVITU DI MANOVRA A FAVORE DEL MAPPALE 720 SUB 15,18	
15	contrada filicuso		S1			BCNC RAMPA ED AREA DI MANOVRA AL SUB 32 GRAVATA DI SERVITU DI ACCESSO E REGRESSO A FAVORE DEL MAPPALE 720 SUB 27 E 13 LOCALE MACCHINE E ASCENSORE SUB 17 LOCALE AUTOCLAVE	
16	contrada filicuso		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
17	contrada filicuso		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
18	contrada filicuso		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
19	contrada filicuso		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
20	contrada filicuso		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
21	contrada filicuso		T			AUTORIMESSA	
22	contrada filicuso		T			AUTORIMESSA	
23	contrada filicuso		T			AUTORIMESSA	
24	contrada filicuso		T			AUTORIMESSA	
25	contrada filicuso		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
26	contrada filicuso		T			NEGOZIO CON CORTE ESCLUSIVA	
27	contrada filicuso		T			STUDIO PRIVATO CON CORTE ESCLUSIVA	
28	contrada filicuso		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
29	contrada filicuso		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
30	contrada filicuso		2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
31	contrada filicuso		2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
32	contrada filicuso		S1			LOCALE DI DEPOSITO	

Arch Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025
Ora: 17:05:42
Numero Pratica: T322599
Pag: 3 - Fine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

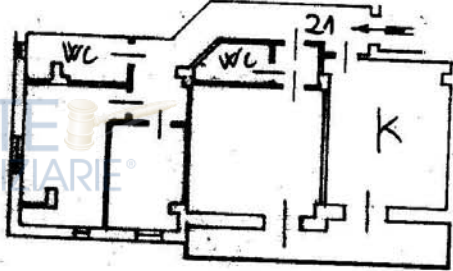
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch Domenico Impiombato

la planimetria catastale

Data: 01/07/2025 - n. T61517 - Richiedente: MPMDNC66L17G288B		Dichiarazione protocollo n. RC0172912 del 20/08/2004	
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria		Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Tauro Contrada Filicuso civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 720 Subalterno: 21	Geometri: [REDACTED] Prov. Reggio Calabria N. 558



Piano 1° Az 270

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2025 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio 33 - Particella 720 - Subalterno 21 >
 VIA FILICUSO n. 14 Piano 1

Ultima planimetria in atti Data: 01/07/2025 - n. T61517 - Richiedente: MPMDNC66L17G288B Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	
---	--

Arch Domenico Impiombato

Data: 01/07/2025 - n. T61516 - Richiedente: MPMDNC66L17G288B

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0172912 del 20/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Tauro

Contrada Filicuso

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 721

Subalterno: 22

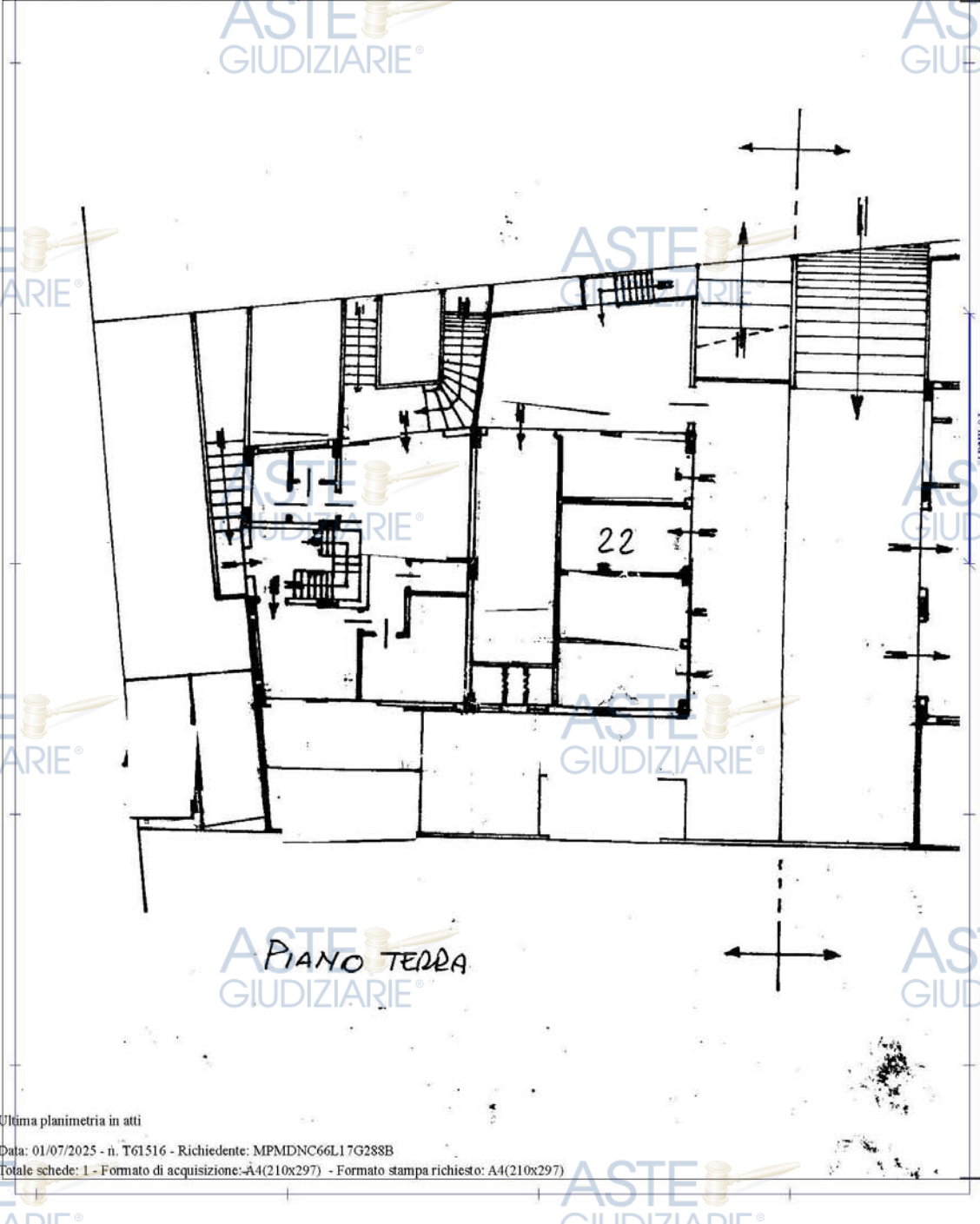
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 558

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 01/07/2025 - n. T61516 - Richiedente: MPMDNC66L17G288B

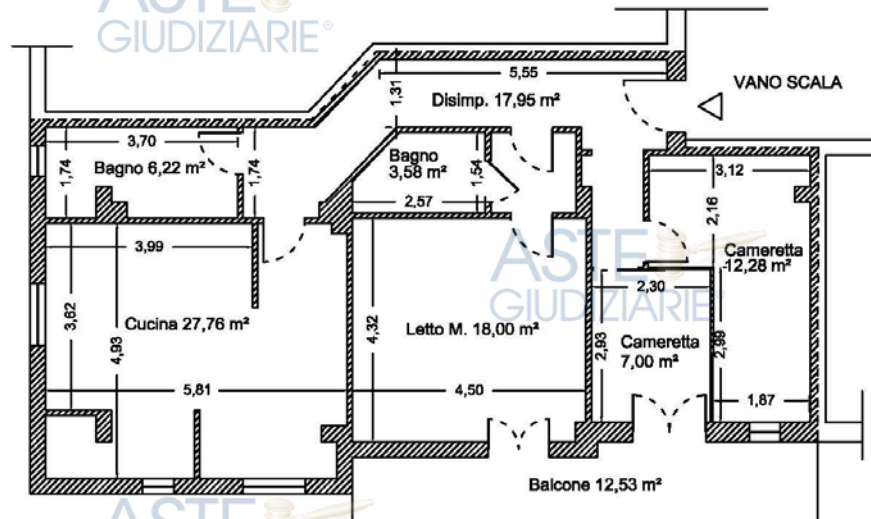
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2025 - Comune di GIOIA TAURO(E041) - < Foglio 33 - Particella 721 - Subalterno 22 >
STRADA FILICUSO Piano T

Arch Domenico Impiombato

- la planimetria indicativa dello stato dei luoghi

PLANIMETRIA DI RILIEVO APPARTAMENTO (Particella 720 Sub 21)



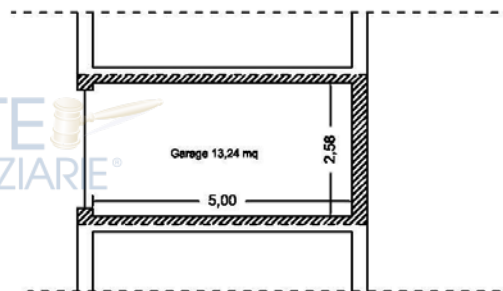
SUPERFICIE CALPESTABILE APPARTAMENTO 92,79 m²

SUPERFICIE CALPESTABILE BALCONE 12,53 m²

SUPERFICIE CALPESTABILE TOTALE $92,79 \text{ m}^2 + 12,53 \text{ m}^2 = 105,32 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMMERCIALE 121,77 m²

PLANIMETRIA DI RILIEVO GARAGE (Particella 721 Sub 22)



SUPERFICIE COMMERCIALE 15,70 m²

Arch Domenico Impiombato