



TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI PERIZIA

Proc. Esecutiva N° 14/2025 Reg. Es. Imm.



IFIS NPL INVESTING S.p.A.

Contro

1



G.E.: Dottoressa Marta CAINERI



UDIENZA: 27.05.2026

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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





INDICE

Premessa	3
01. Pignoramento p.e. n° 14/2025	3
02. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
03. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	4
04. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
05. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto	5
06. Valutazione	7

Allegati:

foto	8
posizionamento Google	10
stralcio catastale	11
visura catastale	12
planimetria catastale	13
ispezioni ipotecarie	14
strumento urbanistico	23
concessioni edilizie	25
planimetrie	26



Premessa

Il sottoscritto arch. Giuseppe Portolese, nato a Santa Cristina d'Aspromonte il 14 Gennaio 1965 C.F. PRTGPP65A14I176P, con studio tecnico a Santa Cristina d'Aspromonte in Via Roma 9, Partita Iva 01532480801, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Reggio Calabria al n.1189, in riferimento all'incarico di C.T.U. ricevuto, inerente la Procedura Esecutiva N. 14/2025 Reg. Es. Imm., dal G.E.: Dottoressa Marta Caineri, comunica che i dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 06.02.2026 sull'immobile oggetto di pignoramento sito a Gioia Tauro (RC) in Via Ugo Foscolo n.22.

01. **Pignoramento p.e. n° 14/2025** istanza di vendita del 28.02.2025. Atto pignoramento immobiliare n. 70 del 25 Novembre 2024, notificato in data 20 gennaio 2025.

Trascritto a favore: **IFIS NPL SERVICING S.p.a.**, con sede legale in Venezia-Mestre in Via Terraglio, 63, Partita Iva 04570150278, Società iscritta al Registro delle Imprese di Venezia-Rovigo al n.04494710272, R.E.A. n.420580.

contro:

_____ ed ivi residente in Via _____
 _____, quale proprietario 1/1 ed in regime di comunione legale dei beni;

 _____ quale proprietario 1/1 ed in regime di comunione legale
 dei beni;

Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), beni intestati a _____
 _____ per diritti pari ad 1/1,

- Lotto Unico:
- Foglio 27 particella 920 sub 3 Via Ugo Foscolo n.22 posto al piano secondo, categoria A3 Abitazione di tipo economico, classe 2, vani 6,5, superficie totale 138 mq, rendita catastale € 315,56.

02. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

Lotto Unico Bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), foglio 27, particella 920 sub 3 intestati: _____

 _____, quali proprietari 1/1 ed in regime di comunione legale dei beni;

- **Atto Pubblico Notarile di compravendita** del 31 marzo 1999 del Notaio Maria Tripodi repertorio n.9152 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 19 aprile 1999 ai nn.5248/429, contro _____

_____ a favore _____

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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

██████████ in regime di comunione legale dei beni;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 05/03/2025 ai nn.3859/3092 emesso dal Tribunale di Palmi e notificato il 20/01/2025 contro ██████████ per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 e ██████████ per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore di IFIS NPL INVESTING SPA con sede in MESTRE gravante sull'immobile in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 10/07/2019 ai nn.10768/952 emesso dal Tribunale di Palmi il 02/06/2016 per euro 57.498,65 a garanzia di euro 36.741,43 contro ██████████ per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 e ██████████ per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore BANCA IFIS SPA con sede in MESTRE gravante sull'immobile in oggetto.

03. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

CRONOSTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), foglio 27, particella 920 sub 3 intestati: ██████████

██████████
██████████
██████████
quali proprietari 1/1 ed in regime di comunione legale dei beni;

01. Atto Pubblico Notarile di compravendita del 31 marzo 1999 del Notaio Maria Tripodi repertorio n.9152 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 19 aprile 1999 ai nn.5248/429, contro ██████████ a favore ██████████ e ██████████
██████████ in regime di comunione legale dei beni;

02. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 05/03/2025 ai nn.3859/3092 emesso dal Tribunale di Palmi e notificato il 20/01/2025 contro ██████████ per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 e ██████████ per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore di IFIS NPL INVESTING SPA con sede in MESTRE gravante sull'immobile in oggetto;

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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

03. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 10/07/2019 ai nn.10768/952 emesso dal Tribunale di Palmi il 02/06/2016 per euro 57.498,65 a garanzia di euro 36.741,43 contro [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore BANCA IFIS SPA con sede in MESTRE gravante sull'immobile in oggetto.

04. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 09.02.2026 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

05. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto

Lotto Unico: Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), foglio 27, particella 920 sub 3 intestati: [REDACTED]

Il fabbricato con struttura portante in c.a. è stato costruito con concessione edilizia in Sanatoria del 23.09.1997 n. 7866 di protocollo dal Comune di Gioia Tauro a [REDACTED]

Il Fabbricato è posto in zona omogenea TR2 Riorganizzazione, nella carta degli ambiti, nella quale, data la frammentazione della proprietà in alcune aree, il completamento edilizio di lotti con superficie non superiore a mq 1.000, è ammesso anche con intervento diretto e con il rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 4.

5. Gli interventi pubblici e privati che interessano la singola unità immobiliare o intere porzioni insediative, devono soddisfare i parametri di qualità urbana di cui al regolamento edilizio e urbanistico.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la previsione di spazi pubblici negli interventi di completamento edilizio di cui al precedente comma 4.

6. Negli ambiti a prevalenza residenziale TR1 e TR2, in parte o interamente coincidenti con le zone B1, B2, B3 e B4 del previgente strumento urbanistico generale, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio alla residenza, turistiche e ricettive; sono ammessi inoltre uffici pubblici e privati, attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e riservati alle attività collettive; musei, esposizioni permanenti o temporanee.

Sono vietati il commercio di grande distribuzione, i depositi e comunque tutte le attività attrattive di traffico e di parcheggi e possibili fonti di inquinamento ambientale.

Il Comune si riserva la facoltà di vietare mutamenti della destinazione d'uso, ai sensi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al regolamento edilizio e urbanistico, quando a giudizio del Comune stesso possano determinare alterazioni dei valori storici, artistici, testimoniali, ambientali e paesaggistici; preconstituire stati di degrado, compromettere le condizioni di qualità urbana di cui al regolamento edilizio e urbanistico.

Gli interventi di Riorganizzazione edilizia nel ambito TR2 sono soggetti ai seguenti parametri urbanistici:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria 3,50 mc/mq*
- *Numero massimo piani fuori terra 3*
- *Rapporto di copertura 0,55 mq/mq*

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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

- Distacco tra fabbricati 0,00 oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo mt. 10,00
- Distacco dai confini 0,00 oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate e comunque minimo mt. 5,00
- Parcheggio 1mq/10mc di volume
- Distacco dal ciglio stradale 5,00 mt ovvero secondo gli allineamenti esistenti; gli arretramenti sono obbligatori nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa antisismica
- Per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Il fabbricato confina a Nord con la Via Ugo Foscolo, ad Est con la particella 921, a Sud con la particella 906 e 1066, ad Ovest con la particella 919, al piano superiore (quarto fuori terra) con la Ditta [REDACTED] e al piano inferiore (secondo fuori terra) con la Ditta [REDACTED]

L'intero fabbricato è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come da tutte delle opere di urbanizzazione secondaria. L'intero fabbricato è stato costruito prima negli anni 1980 ed è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria relativa al Condono Edilizio L.47/85 – L. 724/94 e succ. modifiche rilasciata dal Comune di Gioia Tauro il 23/09/1997 n.171 prot. n.7866.

Via Ugo Foscolo civico 22.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in c.a. con intreccio di travi e pilasti e con solai in latero cemento con travetti in c.a.. Le pareti esterne intonacate a civile e pitturate con idropittura per esterni. Le pareti interne sono tutte rifinite e pitturate con idropittura decorativa per interni. Si accede al vano scala del fabbricato tramite porta in alluminio e vetro. Percorrendo le rampe di scale che portano al secondo piano (terzo fuori terra senza ascensore) si giunge al pianerottolo d'ingresso ed al portone in legno d'ingresso dell'immobile. Varcato il portone d'ingresso si accede ad un disimpegno da dove si può raggiungere la stireria, il bagno di servizio ed il salotto/pranzo. Dal salotto pranzo si accede alla piccola ma comoda cucina ed una porta divide il corridoio dove trovano spazio una camera da letto matrimoniale, una seconda camera da letto ed infine il bagno. Gli impianti elettrico, idrico e scarico sono sottotraccia in ottima condizione senza certificazione, l'acqua calda è distribuita da un scaldacqua elettrico. L'impianto di riscaldamento è predisposto ed è privo di caldaia e radiatori. Solo nel soggiorno/pranzo è posto un condizionatore ed un camino a legna.

6

Diritto da vendere: piena proprietà, con coniugi in regime di comunione di beni.

Stato di possesso: vive l'esecutato con la moglie ed i figli.

Conformità catastale: nel sopralluogo si è riscontrato difformità nella distribuzione dei vani rispetto alla planimetria catastale, queste possono essere risolte facilmente con una revisione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

Vincoli urbanistici: Il Fabbricato è posto in zona omogenea TR2 secondo l'art. 4 e 5 dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Gioia Tauro.

Conformità urbanistico-edilizia: Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia in Sanatoria relativa al Condono Edilizio L.47/85 – L. 724/94 e succ. modifiche rilasciata dal Comune di Gioia Tauro il 23/09/1997 n.171 prot. n.7866.

Impianti: conformi alla legislazione vigente e non certificati.

Altro: i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà. Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile sono di carattere personale ed anche relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali I.M.U., se dovuta, T.A.S.I. e necessità primarie quali Enel, Sistema Idrico e Fognario Comunale.

06. Valutazione:

Lotto Unico: Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), foglio 27, particella 920 Sub 3: Valore dell'intero:

La superficie al lordo dei muri e tramezzi è di mq 138.

Il valore medio di mercato di € 595,00 al mq superficie lorda, secondo la banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2025 I semestre, bisogna adeguarlo e correggerlo applicando una riduzione del 20%, del valore medio di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Gravando sul fabbricato altri oneri, quali spese per regolarizzazione catastale si applica una riduzione del 20% del valore medio di mercato. Non gravando vincoli giuridici inalienabili, spese condominiali insolute, non esistono quote, stato di possesso, si applica una maggiorazione del 10% del valore di mercato.

A seguito delle precedenti decurtazioni e maggiorazioni il nuovo valore medio di mercato è come di seguito descritto:

Riduzione € 595,00 mq - 20% (€ 119,00) per l'assenza della garanzia per vizi = € 476,00 al mq.

Riduzione € 476,00 mq - 20% (€ 95,20) per spese catastali = € 380,80 al mq.

Maggiorazione € 380,80 mq + 10% (€ 38,08) per posizione geografica = € 418,88 al mq.

Arrotondamento € 420,00 al mq.

Valore al netto della decurtazione e valorizzazione: € 420,00 x 138,00 = € 57.960,00.

Arrotondamento € 58.000,00.

PREZZO TOTALE a BASE D'ASTA € 58.000,00 (euro cinquantottomila/00).

Santa Cristina d'Aspromonte, 16.02.2026

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Portolese



Foto
ASTE
GIUDIZIARIE®

Esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno



Disimpegno Ingresso



Disimpegno Ingresso



Stireria



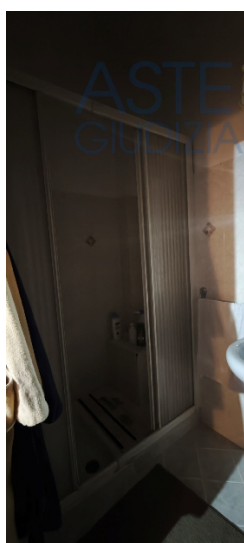
Stireria



Ripostiglio



Bagno



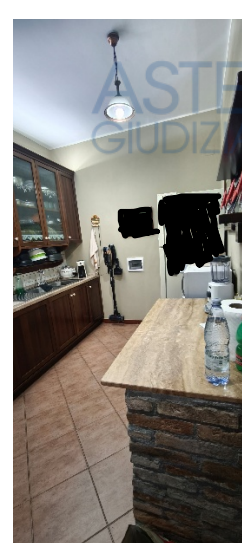
Bagno



Soggiorno/Pranzo



Soggiorno/Pranzo



Cucina

8

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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

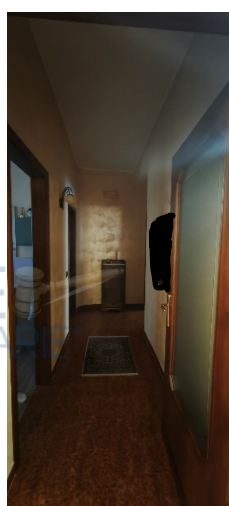




Cucina



Corridoio



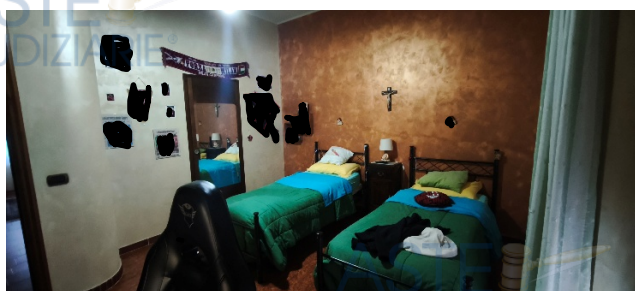
Corridoio



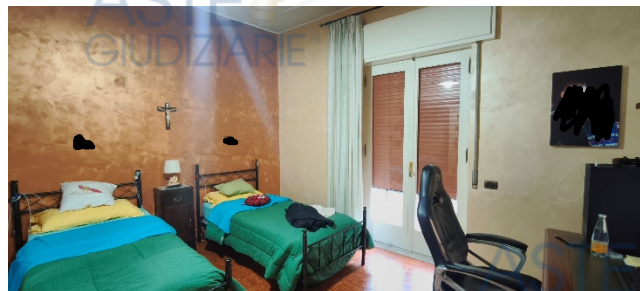
Bagno



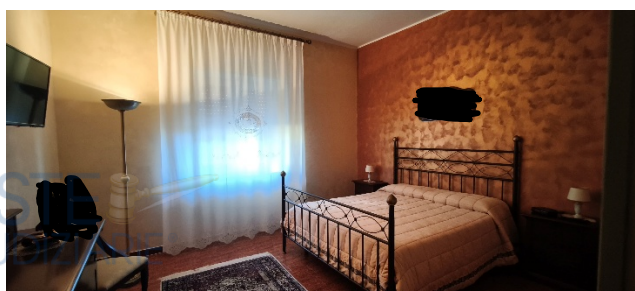
Bagno



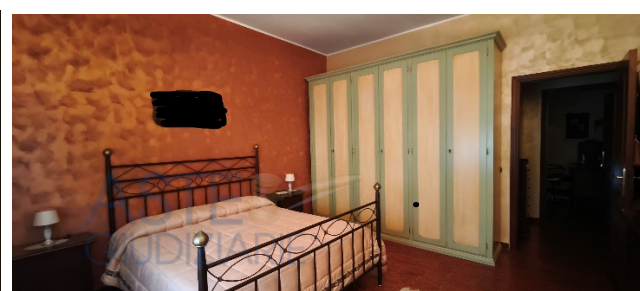
Letto



Letto



Letto Matrimoniale

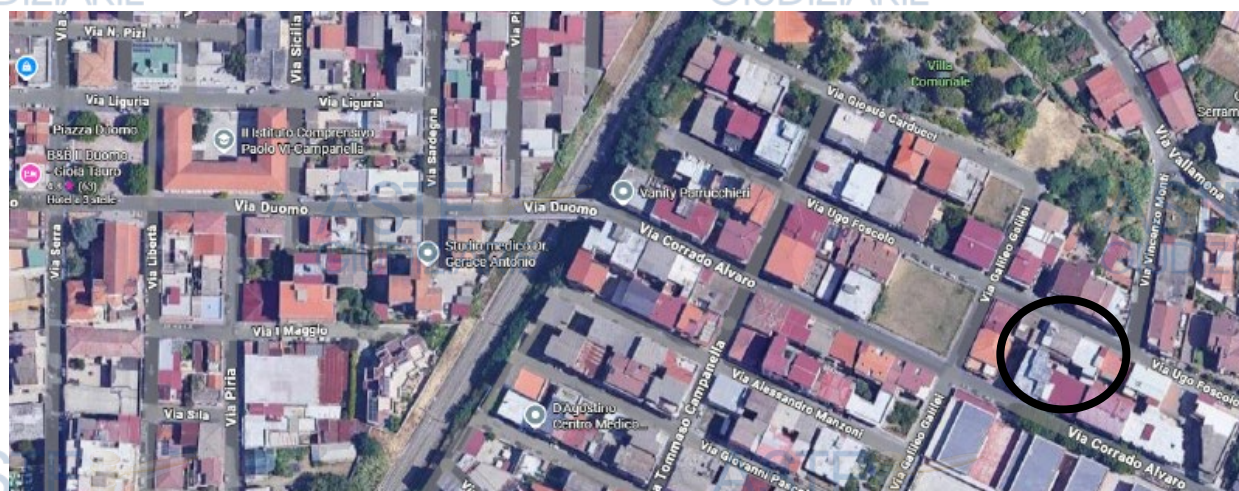


Letto Matrimoniale



Balcone

Posizione Google



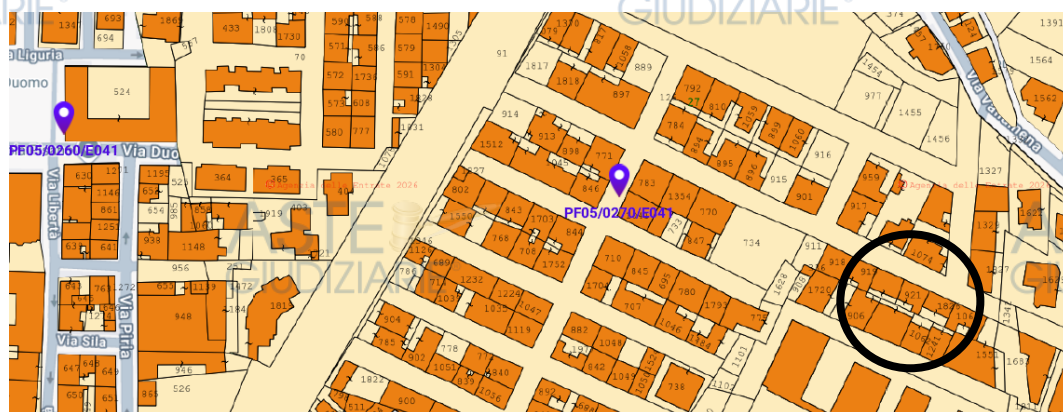
Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

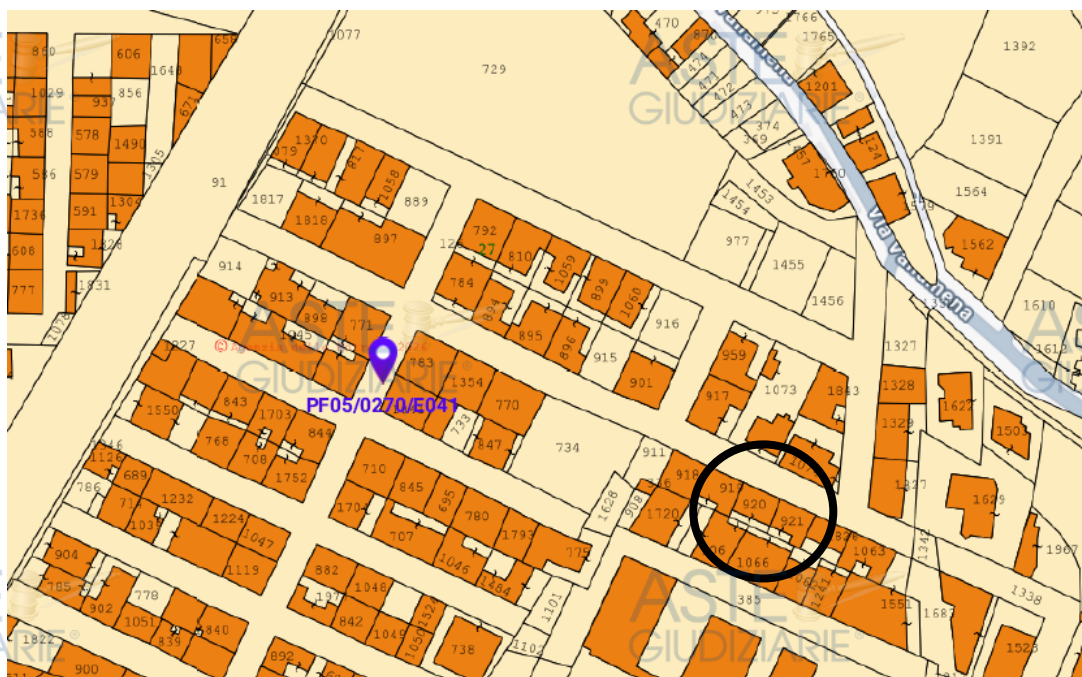
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio Catastale



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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



ASTE
GIUDIZIARIE®
Visura Catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026
Ora: 10:15:39
Numero Pratica: T102307/2026
Pag: 1 - Segue

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di GIOIA TAURO (E041) provincia REGGIO DI CALABRIA

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati - n.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati di proprietà: Dal 31/03/1999 Proprieta' per 1/2

Dati identificativi: Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC)

Foglio 27 Particella 920 Subalterno 3

Indirizzo: VIA UGO FOSCOLO n. 14 Piano 2 - 4

Dati di classamento: Rendita: Euro 315,56, Rendita: Lire 611.000, Categoria A/3*, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: 138 m² Totale escluse aree scoperte *: 134 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di GIOIA TAURO (E041) (RC) Foglio 27 Particella 920 Partita: 1001359

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria Catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ciaria Tauris Villaggio Fossolo
Data [redacted] [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

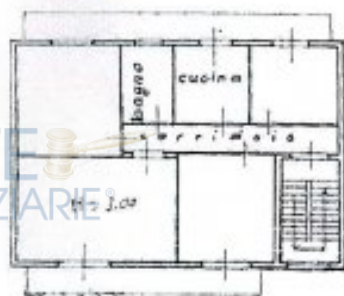
Lire 100

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prop.



Via Ugo Foscolo

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

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®#478
PART. N°

Completata data [redacted]
Firma dell'Arch. degli ingegneri
della Provincia di [redacted]
data 10-10-1979
Firma: [redacted]



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare



Data 09/02/2026 Ora 10:45:03
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T35318 del 09/02/2026

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente PRTGPP

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Luogo di Nascita: GIOIA TAURO(RC)
Data di Nascita: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1990 al 09/02/2026
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1990 al 09/02/2026

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 06/02/2026

Periodo recuperato e validato dal -/-/1971 al 23/03/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1971

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

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita REGGIO DI CALABRIA (RC)
Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED]
Luogo di nascita PALIZZI (RC)
Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
3. [REDACTED]
Luogo di nascita GIOIA TAURO (RC)
Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:
Trascrizioni vol. 311601 pag. 33
Trascrizioni vol. 311925 pag. 112

Elenco sintetico delle formalità

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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

**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/02/2026 Ora 10:45:03
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T35318 del 09/02/2026

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente PRTGPP

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 06/02/2026 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1971 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/04/1999 - Registro Particolare 4291 Registro Generale 5248
Pubblico ufficiale TRIPODI MARIA Repertorio 9152 del 31/03/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIOIA TAURO(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro Particolare 952 Registro Generale 10768
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 783 del 02/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GIOIA TAURO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2025 - Registro Particolare 3092 Registro Generale 3859
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI - UNEP Repertorio 70 del 20/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIOIA TAURO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1971

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare



Ispezione ipotecaria

Data 09/02/2026 Ora 10:30:03

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

Richiedente PRTGPP

n. T1 30769 del 09/02/2026

Inizio ispezione 09/02/2026 10:22:59

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5248

Registro particolare n. 4291

Presentazione n. 42 del 19/04/1999

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 31/03/1999
Notaio TRIPODI MARIA
Sede POLISTENA (RC)

Numero di repertorio 9152
Codice fiscale TRP MRA 59M46 G082 D

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E041 - GIOIA TAURO	(RC)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	27	Particella	920	Subalterno 3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	6.5 vani	
Indirizzo	VIA UGO FOSCOLO		N. civico	-	
Piano	P1-P				

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	E041 - GIOIA TAURO	(RC)
Catasto	FABBRICATI	

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare



Ispezione ipotecaria

Data 09/02/2026 Ora 10:30:03

Pag. 3 - Fine

Ispezione Telematica

Richiedente PRTGPP

n. T1 30769 del 09/02/2026

Inizio ispezione 09/02/2026 10:22:59

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5248

Registro particolare n. 4291

Presentazione n. 42 del 19/04/1999

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

VENDITA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILI SI TROVANO, CON TUTTI I RELATIVI ACCESSORI, ACCESSIONI, PERTINENZE, DIPENDENZE, SERVITU ATTIVE E PASSIVE IN CONFORMITA DI POSSESSO E TITOLI DI PROVENIENZA, NONCHE CON TUTTE LE PARTI COMUNI ED INDIVISIBILI DEL FABBRICATO IN GIUSTO RAPPORTO TRA IL TUTTO E LE UNITAIMMOBILIARI COMPRAVENDUTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 C.C.. LE PARTI HANNO CHIESTO DI POTER USUFRUIRE DI TUTTE LE AGEVOLAZIONIFISCALI DI CUI ALLA NOTA II BIS DELLA TARIFFA PARTE I ALLEGATA AL D.P. R. 26 APRILE 1986 N.RO 131.



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare



Ispezione ipotecaria

Data 09/02/2026 Ora 10:30:04

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica



n. T1 30769 del 09/02/2026

Inizio ispezione 09/02/2026 10:22:59

Tassa versata € 4,00

Richiedente PRTGPP

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10768

Registro particolare n. 952

Presentazione n. 31 del 10/07/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 02/06/2016
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI
Sede PALMI (RC)

Numero di repertorio 783
Codice fiscale 820 017 00804

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 36.741,43 Tasso interesse annuo -
Interessi - Spese € 1.591,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Tasso interesse semestrale -
Totale € 57.498,65

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente SEBI SRL
Codice fiscale 107 208 31006
Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E041 - GIOIA TAURO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 27
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO
Indirizzo VIA UGO FOSCOLO
Piano 2 -

Particella 920 Subalterno 3
Consistenza 6,5 vani

N. civico 14

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare



Ispezione ipotecaria

Data 09/02/2026 Ora 10:30:04

Pag. 2 - Fine

Ispezione Telematica

n. T1 30769 del 09/02/2026

Inizio ispezione 09/02/2026 10:22:59

Tassa versata € 4,00

Richiedente PRTGPP

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10768

Registro particolare n. 952

Presentazione n. 31 del 10/07/2019

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA IFIS SPA
Sede MESTRE (VE)
Codice fiscale 02505630109 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1° Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a GIOIA TAURO (RC)
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a GIOIA TAURO (RC)
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CON ATTO PER NOTAR MANUELA AGOSTINI DEL 29/06/2018, REP. 80866/15510, LA BANCA IFIS SPA CON SEDE IN MESTRE-VENEZIA, APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO BANCA IFIS, CONFERISCE, CON EFFETTO DAL 01/07/2018, A IFIS NPL SPA CON SEDE IN MESTRE-VENEZIA C.F. E P.IVA 04494710272, CHE ACCETTA, IL RAMO D'AZIENDA RELATIVO L'ATTIVITA' DI ACQUISTO E GESTIONE DI PORTAFOGLI DI CREDITI DISTRESSED



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare



Ispezione ipotecaria

Data 09/02/2026 Ora 10:30:06

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

Richiedente PRTGPP

n. T1 30769 del 09/02/2026

Inizio ispezione 09/02/2026 10:22:59

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3859

Registro particolare n. 3092

Presentazione n. 22 del 05/03/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/01/2025

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI - UNEP

Sede PALMI (RC)

Numero di repertorio 70

Codice fiscale 820 020 30805

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF

Codice fiscale 166 087 71008

Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E041 - GIOIA TAURO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 27

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo VIA UGO FOSCOLO

Piano 2 -

Particella 920

Consistenza 6,5 vani

Subalterno 3

N. civico 14

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

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



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 09/02/2026 Ora 10:30:06

Pag. 2 - Fine

Ispezione Telematica

n. T1 30769 del 09/02/2026

Inizio ispezione 09/02/2026 10:22:59

Richiedente PRTGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3859

Registro particolare n. 3092

Presentazione n. 22 del 05/03/2025

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale IFIS NPL INVESTING SPA

Sede MESTRE (VE)

Codice fiscale 04494710272

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a GIOIA TAURO (RC)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a GIOIA TAURO (RC)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IFIS NPL INVESTING SPA E PER ESSA LA IFIS NPL SERVICING SPA(GIA' GEMINI SPA) HA NOTIFICATO IN DATA 06.11.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 56.842,88 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

		
COMUNE DI GIOIA TAURO		
Provincia di Reggio Calabria		
PIANO STRUTTURALE COMUNALE		
(Legge Regionale 16 Aprile 2002, n. 19, art.20)		
		
Progettisti <i>Prof. Arch. Romano Viviani Arch. Fulvio A. Nasso</i>	Consulenti <i>Arch. Silvia Viviani Dott. Agr. Tommaso Calabrò Dott. Geol. Alberto Colaci Arch. Leonardo Rignanese</i>	Collaboratori <i>Arch. Giorgio Vernagione Gerardo Cerulli</i>
Il Sindaco <i>Dott. Giorgio del Torriero</i>		Il Dirigente <i>Arch. Giuseppe Mezzatesta</i>
TAVOLA: 5a	OGGETTO: AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E DEL TERRITORIO AGRICOLO	
SCALA: 1 : 5.000		DATA: <i>Approvazione definitiva Aprile 2007</i>

23

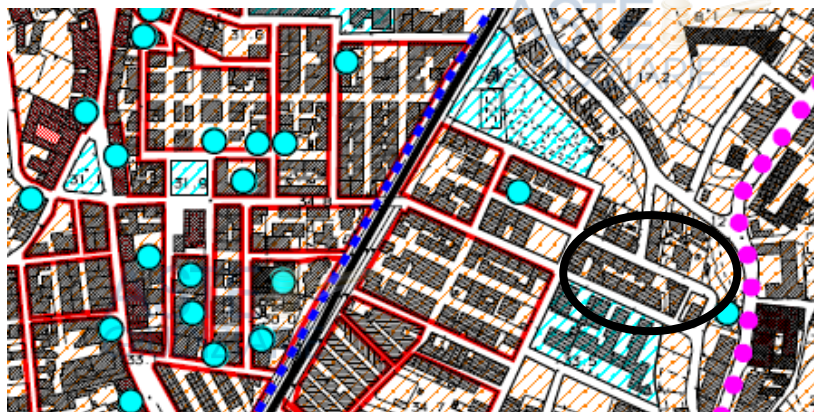
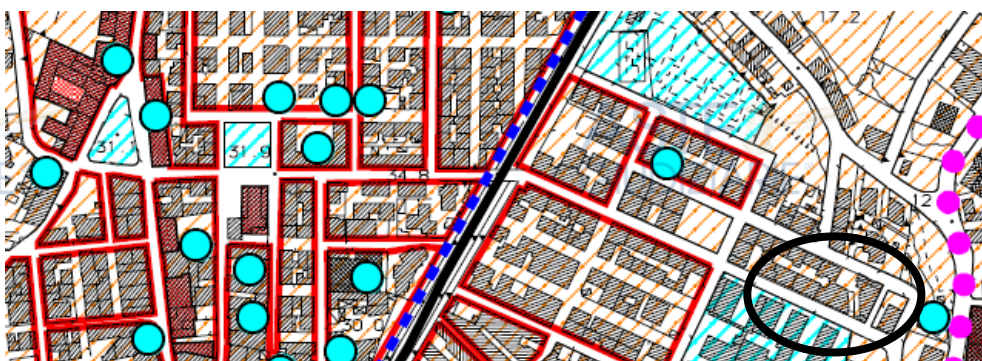
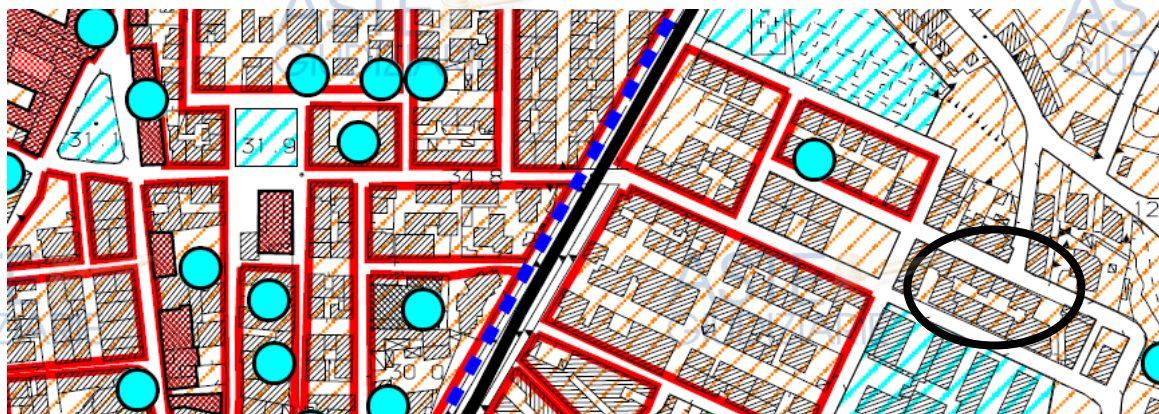
LEGENDA:

Ambiti di Conservazione

 CN1 - Centro Storico

Ambiti di Riqualificazione

 TR1 - Consolidamento TR2 - Riorganizzazione TR3 - Recupero

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

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.comPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Concessione Edilizia

Comune di GIOIA TAURO
Provincia di REGGIO CALABRIA

w 171

Protocollo N. 7866 b5L 23 SET. 1997

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 616/4/A
(Condono edilizio L. 47/85 - L. 724/94 e succ. modifiche)

IL DIRIGENTE
DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

- Vista l'istanza di condono N°. 616/4/A pervenuta in data 30/4/86 al protocollo n. 7866 presentata da [redacted] cl. [redacted] tendente ad ottenere Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 39 L. 724/1994 e successive modificazioni per opere abusivamente eseguite sull'immobile sito in GIOIA TAURO, VIA FOSCOLO, identificato in mappe catastali al Fg n.27 mapp. 920 -

Abuso consistente in:

- Costruzione di un fabbricato in c.a. -4° piano fuori terra- ad uso di civile abitazione.
- Preso atto che il richiedente ha titolo per chiedere la Concessione in sanatoria;
- Vista la documentazione allegata alla domanda sopraindicata e quella successivamente prodotta a seguito delle richieste del Comune;
- Viste le leggi 17.08.1942 n. 1150, 28.01.1977 n. 10, 28.02.1985 n. 47;
- Considerato che l'opera rientra nelle ipotesi di sanatoria di cui all'art. 31 della legge n. 47/85 come modificato dall'art. 39 della L. 724/94 e successive modificazioni e integrazioni;

- Vista la determinazione dell'oblazione dovuta, quantificata in £. 264.903.= e i pagamenti effettuati;

- Vista la determinazione secondo l'art. 3 della legge 28.10.1977 N. 10 degli oneri quantificati in £. 793.170.= e gli acconti relativi effettuati;

RILASCIATA

a [redacted] - cf. [redacted]
con domicilio in GIOIA TAURO, VIA [redacted]

CONCESSIONE IN SANATORIA

per le opere abusive in premessa descritte e individuate.

La presente Concessione viene rilasciata salvo diritti di terzi e con le seguenti prescrizioni:

- Non vengano eseguiti lavori di modifica delle opere sanate senza il preventivo rilascio di concessione o autorizzazione, secondo la normativa vigente, rispetto a quelle descritte negli elaborati allegati alla presente Concessione.

GIOIA TAURO, 23/09/97

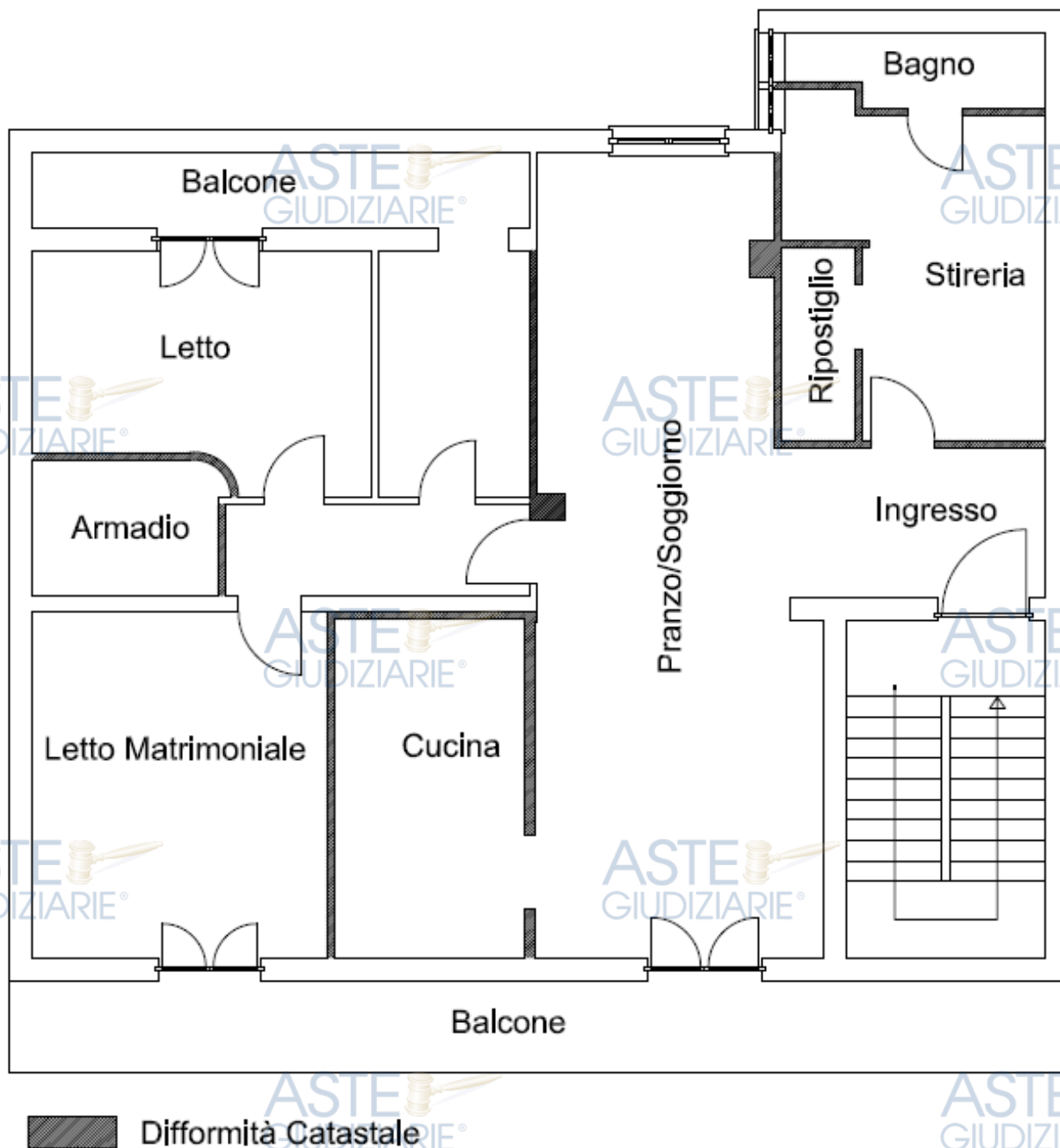
IL DIRIGENTE L'UFFICIO TECNICO





25

Planimetria Esistente



26