

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 73/2025

BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.
PER ESSA DOVALUE SPA
contro
OMISSIS

PERIZIA LOTTO 1

IL CTU
Ing. Vincenzo Valente



TRIBUNALE DI PALMI
C.T.U.
procedura esecutiva n° 73/2025.

LOTTO 1

Comune di Cittanova, Via Salvo D'Acquisto n.ri 28 e 30, fabbricato, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 50 particelle 451 sub: 3 - 4 - 5.

INDICE

- 01. Descrizione
- 02. Diritto da vendere
- 03. Stato di possesso
- 04. Identificazione catastale
- 05. Confini
- 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 07. Conformità catastale
- 08. Vincoli urbanistici
- 09. Conformità urbanistico-edilizia
- 10. Impianti
- 11. Servitù
- 12. Altro
- 13. Valutazione

Allegati

- N° 24 foto
- Ortofoto
- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- 1 - Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- 2 - Planimetrie stato di fatto
- 3 - Comunicazione Comune
- 4 - Stralcio PRG



01. Descrizione

Il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato, costituito da: un'abitazione; un garage e un deposito; ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Cittanova (RC) in Via Salvo D'Acquisto n.ri 28 e 30, in zona periferica collocata a nord-est rispetto al centro cittadino (vedi ortofoto 1 - 2).

Il fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, costruito alla fine degli anni Novanta, ha una struttura portante in cemento armato con solai di piano e di copertura del tipo in cemento armato e laterizi.

L'edificio all'esterno si presenta completato in tutte le sue parti, facciate rifinite con intonaco di tipo civile, ad eccezione del parapetto esterno del balcone del piano terra che dà sulla corte interna, infissi esterni in alluminio anodizzato bianco verniciato a fuoco con persiane e vetrocamera, tetto con manto di copertura in tegole (foto 1 - 2 - 3 - 4).

Il fabbricato è dotato di una corte che lo cinge per tre lati, pavimentata con piastrelle in gres nella parte anteriore in cui è posto l'accesso al fabbricato e delimitata da muri per i tre lati confinanti con altre proprietà private e da un muretto ben rifinito con sovrastante ringhiera in ferro per la parte prospettante sulla strada pubblica.

La corte è dotata di un accesso carrabile che attraverso una rampa conduce al locale seminterrato del garage (foto 5) e un cancello pedonale che porta alla scala esterna di accesso al fabbricato (foto 6).

Come si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (allegato 1), la corte, il portico e la scala interna sono bene comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Nella corte posteriore è stata realizzata una legnaia in aderenza al fabbricato, chiusa su tre lati, con struttura portante in blocchi di calcestruzzo e manto di copertura in lamiera grecata coibentata sorretta da travi in legno massello (foto 7).

Al piano seminterrato del fabbricato vi sono due unità immobiliari, il sub 4 destinato a garage ed il sub 5 destinato a deposito comunicanti tra loro per mezzo di una porta interna in legno tamburato.

Il garage è rifinito con intonaco di tipo civile e pavimentazione in gres (foto 8 - 9), gli infissi esterni sono in ferro verniciato.

Il deposito, composto da un vano, un servizio igienico ed un ripostiglio, è rifinito con intonaco di tipo civile e piastrelle in gres, attualmente il vano deposito è adibito a tavernetta (foto 10 - 11 - 12). Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato verniciato a fuoco. Il bagno, dotato di lavandino, vaso e bidet, presenta una pavimentazione in ceramica e le pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m. 1,80 (foto 13).

Dal vano deposito, attraverso la scala interna allo stato di rustico (foto 14) si accede al piano terra dove è posto l'ingresso del fabbricato e un appartamento finito.

L'appartamento è così composto:

- ingresso-soggiorno-cucina-pranzo;
- tre camere;
- un servizio igienico.

L'ingresso all'appartamento dà su un unico ambiente aperto composto da ingresso-soggiorno-cucina-pranzo, dalla cucina si accede ad un ampio balcone che prospetta sulla corte posteriore e laterale. Nella zona cucina pranzo sono presenti un caminetto e un climatizzatore (foto 15 - 16 - 17 - 18).



Sulla parte sinistra dell'ingresso è posta una cameretta (foto 19) e di fronte, attraverso una porta vetrata, si accede alla zona notte dove si trovano:

- Un servizio igienico avente le pareti rivestite con mattonelle in ceramica, sino ad un'altezza di circa 2,30 m., dotato di lavandino, vaso, bidet e box doccia (foto 20), all'interno del bagno sono presenti delle macchie di condensa sulla parete esterna.
- Una camera da letto matrimoniale (foto 21 - 22) dotata di un balcone che prospetta sulla corte laterale e Via Salvo D'Acquisto.
- Una cameretta con presenza di macchie di condensa nella parete che dà sull'esterno (foto 23 - 24).

L'appartamento rifinito ad intonaco di tipo civile e tinteggiato, presenta una pavimentazione in piastrelle di gres, gli infissi esterni in alluminio anodizzato bianco verniciato a fuoco con persiane e vetrocamera, gli infissi interni in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas che serve anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Il primo e il secondo piano sono allo stato di rustico senza alcuna tramezzatura è dotati dei soli infissi esterni in alluminio anodizzato bianco verniciato a fuoco con persiane e vetrocamera.

Al primo piano vi sono due balconi esterni rifiniti in tutte le sue parti e al secondo piano è presente una terrazza esterna ultima.

Considerato che per gli immobili si propone la vendita in un unico lotto, le unità poste al seminterrato (garage e deposito) sono state considerate come pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione e pertanto, si riportano di seguito le superfici commerciali calcolate in funzione delle loro destinazioni d'uso arrotondate al metro quadro per difetto o per eccesso.

Appartamento finito: la superficie commerciale complessiva è pari a circa 193 mq, così calcolata:

DESCRIZIONE	Mq	Coeff. omogeneizzazione	Mq. omogeneizzati
Superficie lorda	109	100%	109
Garage piano seminterrato	49	50%	24,5
Deposito piano seminterrato	57	50%	28,5
Balconi di tutti i piani, portico ingresso e terrazza, totale 88 mq	25	30%	7,5
	63	10%	6,3
Corte	173	10%	17,3
Superficie commerciale totale arrotondata			193

La superficie commerciale lorda della parte di edificio al rustico è pari a 140 mq, così suddivisa: piano primo 102 mq; piano secondo 38 mq.



02. Diritto da vendere

I beni oggetto dell'esecuzione sono pignorati per l'intero e sono di piena proprietà degli esecutati.

03. Stato di possesso

L'immobile è occupato dal figlio degli esecutati che lo abita insieme alla propria famiglia.

04. Identificazione catastale

Comune di Cittanova - Catasto Fabbricati

- Foglio **50** - Particella **451** - sub **3** - Categoria **F/3** - Via Salvo D'Acquisto n. 28 - piano T - 1 – 2;
- Foglio **50** - Particella **451** - sub **4** - Categoria **C/6** - Classe **1** - Consistenza **43 mq** - rendita € 66,62
- Via Salvo D'Acquisto n. 30 - piano S1;
- Foglio **50** - Particella **451** - sub **5** - Categoria **C/2** - Classe **1** - Consistenza **52 mq** - rendita € 67,14
- Via Salvo D'Acquisto n. 28 - piano S1.

05. Confini

Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord-ovest con strada pubblica, a sud-ovest con fabbricato altra ditta e per i restanti due lati con terreni di altre proprietà.

06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

I dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima.

- Ipoteca volontaria iscritta il 28/01/2008 ai n.ri: 1860 R.G. - 156 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 31/10/2025 ai n.ri: 19771 R.G. - 16038 R.P.

07. Conformità catastale

Il deposito è conforme alla planimetria catastale.

Il garage è conforme alla planimetria catastale, salvo che per una porta in ferro che conduce alla legnaia posta nel retro del fabbricato.

La legnaia posta al piano seminterrato non è accatastata così come l'appartamento finito al piano terra.

Si riportano nell'allegato 2 le planimetrie aggiornate del fabbricato.

08. Vincoli urbanistici

Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Cittanova e dalla consultazione del sito dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Meridionale e della Forestazione della Regione Calabria è emerso che il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato è soggetto al **vincolo idrogeologico** e ricade in zona **“R3” rischio frane PAI 2001**.

09. Conformità urbanistico-edilizia

Da quanto riportato nella comunicazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cittanova (allegato 3), per l'attuale costruzione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è stata rinvenuta una concessione edilizia - n. 3011 del 02.02.1984 (allegato 4) - a nome del precedente proprietario del terreno a cui non si è dato seguito; infatti, nell'atto di compravendita tra i signori "omissis", avvenuto il 14/09/1994, viene trasferito un terreno edificatorio e non



si fa menzione né della concessione edilizia a suo tempo rilasciata né di alcuna costruzione esistente su tale terreno.

Ne consegue, che la costruzione del fabbricato è avvenuta dopo la compravendita e per la stessa non è stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, pertanto, la stessa è da ritenersi realizzata abusivamente.

Da un esame degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia del 1984, si rileva che la costruzione del fabbricato è avvenuta in conformità a quanto in essa riportato, anche se non è stato richiesto un nuovo titolo edilizio.

Pertanto, verificato che la costruzione è stata realizzata abusivamente, va vagliata la possibilità se per la stessa è possibile ottenere un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; il quale sancisce che è possibile ottenere il permesso in sanatoria se: *“l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*, cosiddetta doppia conformità.

Presumibilmente la costruzione dell'edificio è avvenuta prima del 2001, anno in cui è stato posto il vincolo PAI, e all'epoca dell'abuso risulta essere conforme alla normativa urbanistica e edilizia, prova ne è il fatto che è stata rilasciata la concessione edilizia nel 1984 per lo stesso fabbricato, anche se poi non è stato realizzato.

Per quanto riportato al punto 8 della presente relazione (vincoli urbanistici), il fabbricato ricade in zona **“R3” rischio frane del PAI 2001** attualmente vigente nella Regione Calabria.

La zona **“R3”** è disciplinata dagli artt. 16 e 17 delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del PAI (Testo aggiornato con Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011) che si riporta di seguito:

Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)

1. Nelle aree a rischio R4 e nelle aree in frana ad esse associate:

- a) sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o pericolo;*
- b) è vietata ogni forma di nuova edificazione;*
- c) non è consentita la realizzazione di collettori fognari, condotte d'acquedotto, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio, salvo quando queste si configurano come opere pubbliche e/o di interesse pubblico e non esistono alternative di progetto;*
- d) deve essere salvaguardata la copertura vegetale consolidante (cespugli, piante e ceppaie) e in particolare la macchia mediterranea, estendendo i vincoli e le prescrizioni di cui al R.D.L. 3267/1923 e successive modificazioni e integrazioni e all'art. 10 della Legge 21.11.2000, n. 353;*
- e) l'autorizzazione degli interventi di trasformazione delle aree boscate dovrà tenere conto delle finalità del PAI.*

“OMISSIS”

Art. 17 (Disciplina delle aree a rischio R3 e delle aree in frana ad esse associate)

- 1. Nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate, riguardo agli interventi destinati ad aggravare le esistenti condizioni di instabilità, valgono le stesse disposizioni di cui al comma 1, lettere*



- a), b), c), d) ed f) del precedente art. 16.
2. *Relativamente agli elementi a rischio ricadenti nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate sono consentiti:*
- a) *gli interventi per la mitigazione del rischio geomorfologico ivi presente e in genere tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;*
 - b) *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
 - c) *gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;*
 - d) *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31, lettere a) e b), della L. 457/1978, senza aumento di superficie e volume;*
 - e) *gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31, lettera c) e lettera d) della L. 457/1978, senza aumento di superficie e volume, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico o di riparazione o intervento locale così come definiti nel Cap. 8 delle Norme Tecniche per le Costruzioni del 2008 approvate con D.M. 14.01.2008;*
 - f) *gli interventi necessari per la manutenzione straordinaria relativa alle opere infrastrutturali e alle opere pubbliche o di interesse pubblico;*
 - g) *gli interventi volti alla tutela, alla salvaguardia e alla manutenzione degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 e della legge 29 giugno 1939 n. 1497 nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.*
3. *I progetti presentati presso le Amministrazioni competenti all'approvazione e relativi agli interventi di cui al comma 2 lettera a) dovranno essere corredati da un adeguato Studio di Compatibilità Geomorfologica (a firma congiunta geologo – progettista, redatto in conformità alle Linee Guida emanate dall'ABR), il quale dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di eliminare o ridurre le condizioni di rischio esistenti. Tali progetti dovranno, comunque, essere sottoposti a parere dell'ABR da esprimersi motivatamente entro sessanta giorni. Al fine di snellire l'iter di espressione del parere sul progetto definitivo da parte dell'ABR, la stessa può essere preliminarmente consultata in fase di redazione del progetto preliminare.*
4. *Per tutti gli altri interventi, comma 1 lettera c) e comma 2 lettere b), c), d), e), f), e g), non è previsto il parere dell'ABR.*
5. *Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c) e al comma 2 lettere c), e), f), e g) i relativi progetti presentati presso le Amministrazioni competenti all'approvazione dovranno essere corredati da un adeguato Studio di Compatibilità Geomorfologica (a firma congiunta geologo - progettista), il quale dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di non aumentare il livello di pericolosità da frana esistente e non precluda la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio.*



6. *Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c), lo Studio di Compatibilità Geomorfologica dovrà, inoltre, dimostrare che non esistono alternative di progetto e che le opere previste non comportano aggravio delle condizioni di sicurezza del territorio.*
7. *Sugli edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.*

Inoltre, l'ultimo comma dell'art. 18 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente nel Comune di Cittanova (approvato anno 2002), che disciplina la zona urbanistica "B2" in cui ricade l'edificio (allegato 5), stabilisce: *"Fino a quando non saranno approfondite le indagini finalizzate allo studio del fenomeno franoso sulla collina "Cavallica" ed alla determinazione degli effetti e dei limiti della faglia individuata nella mappa di sovrapposizione Zone Territoriali Omogenee/Carta del dissesto, nelle aree comprese tra la collina "Cavallica" e le Vie Arcuri, Magna Grecia, Aversa, saranno possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché opere per la copertura a tetto, con struttura leggera, dei lastrici solari."*

In virtù di tutto ciò, oggi, in tale zona non è realizzabile alcuna nuova costruzione; quindi, non è possibile ottenere la conformità urbanistica per il fabbricato in esame.

Nella corte del fabbricato, in epoca successiva alla costruzione dello stesso, è stato realizzato senza alcuna autorizzazione un vano destinato a legnaia, strutturalmente separato dalla costruzione, per il quale, valgono le stesse considerazioni fatte per la non sanabilità dell'edificio principale; inoltre, esaminata la tipologia costruttiva e considerato che si trova in zona sismica di prima categoria si ritiene che per tale manufatto non sia ottenibile nemmeno la conformità edilizia, pertanto debba essere demolito.

Da quanto sopra riportato i beni oggetto di pignoramento, stante la normativa vigente, **non sono sanabili**. Ne consegue inoltre che, essendo il fabbricato realizzato abusivamente, non può essere provvisto del certificato di collaudo e del certificato di agibilità.

10. Impianti

Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e sono sprovvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

11. Servitù

Nessuna.

12. Altro

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

13. Valutazione

LOTTO 1

Diritto da vendere: 1/1 (intero bene)

Considerato che l'intero fabbricato e la legnaia sono stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo e ad **oggi non possono essere sanati**, ma, in futuro, a seguito di indagine più approfondite del fenomeno



franso o in conseguenza di lavori di consolidamento dell'intera area si potrebbe verificare un declassamento della zona a rischio con la possibilità di sanare il fabbricato, si riporta di seguito il valore commerciale dei beni considerando **un'ipotetica futura sanabilità** degli stessi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

L'edificio a tre elevazioni fuori terra oltre seminterrato è costituito da: un garage e un deposito finiti ubicati al piano seminterrato; un appartamento finito posto al piano terra; un primo piano e una mansarda al rustico.

La superficie commerciale complessiva della parte di fabbricato finito è pari a 193 mq, mentre la superficie commerciale della parte al rustico è pari a 140 mq.

Al fine di pervenire alla determinazione del valore venale degli immobili ho applicato il criterio sintetico-comparativo sulla base degli elementi acquisiti durante gli accertamenti peritali e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto.

Tenendo conto dell'ubicazione, dell'esposizione, delle condizioni generali dei beni e delle informazioni assunte in loco, si assume il seguente valore per metro quadro:

- parte fabbricato finito 670,00 €/mq
- parte fabbricato al rustico 330,00 €/mq

Fabbricato finito: $193 \text{ mq} \times 670,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 129.310,00$.

Fabbricato al rustico: $140 \text{ mq} \times 330,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 46.200,00$.

Pertanto, il valore complessivo dell'intero lotto ammonta ad **€ 175.510,00**.

Tenuto conto che si tratta di un edificio di recente costruzione si può considerare un coefficiente correttivo per assenza di garanzia sui vizi occulti pari al 95,00% sul valore dell'intero.

Valore commerciale al netto della decurtazione: $\text{€ } 175.510,00 \times 0,95 = \text{€ } 166.734,50$.

Per sanare l'edificio, considerato che è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo, occorre procedere alla redazione di un progetto in sanatoria comprensivo dei rilievi architettonici e dei calcoli statici della struttura in cemento armato, per verificare l'idoneità della stessa alla normativa sismica vigente ed eseguire il collaudo statico del fabbricato. Per fare ciò, occorre eseguire delle indagini non distruttive sulla struttura del fabbricato (gammagrafia – pacometria) per individuare la disposizione dei ferri dell'armatura ed estrarre delle carote di calcestruzzo e dei ferri d'armatura per svolgere le prove di resistenza dei materiali presso un laboratorio qualificato. A seguito dei risultati delle prove si procederà alla verifica strutturale che potrà comportare dei lavori di adeguamento sismico dell'edificio che al momento è impossibile quantificare.

I costi per le operazioni suddette (prove e spese tecniche) ammontano a circa € 30.000,00, a quali vanno aggiunti gli oneri concessori determinati ai sensi degli artt. 36 e 16 del D.P.R. 380/2001 stimati in circa € 18.000,00, al netto delle sanzioni amministrative che dovranno essere quantificate dai competenti organi comunali.

Infine, dal valore commerciale vanno detratte le spese per: l'aggiornamento catastale e la demolizione della legnaia che vengono stimate complessivamente in € 4.500,00.



Per cui si ha: € 166.734,50 - € 30.000,00 - € 18.000,00 - € 4.500,00 = € **114.234,50**.

Per quanto sopra esposto, **ribadendo che ad oggi i beni non sono sanabili**, si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta € **114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00)**

Il CTU
Ing. Vincenzo Valente



ALLEGATI

N° 23 foto



Foto 1 – Prospetto su Via Salvo D'Acquisto





Foto 2 - Prospetto vista nord



Foto 3 - Prospetto su corte interna (nord-est)





Foto 4 - Prospetto posteriore su corte interna



Foto 5 – accesso garage





Foto 6 – Scala esterna



Foto 7 – Legnaia



Foto 8 – Garage





Foto 9 – Garage



Foto 10 – Locale deposito



Foto 11 – Locale deposito





Foto 12 – Ripostiglio

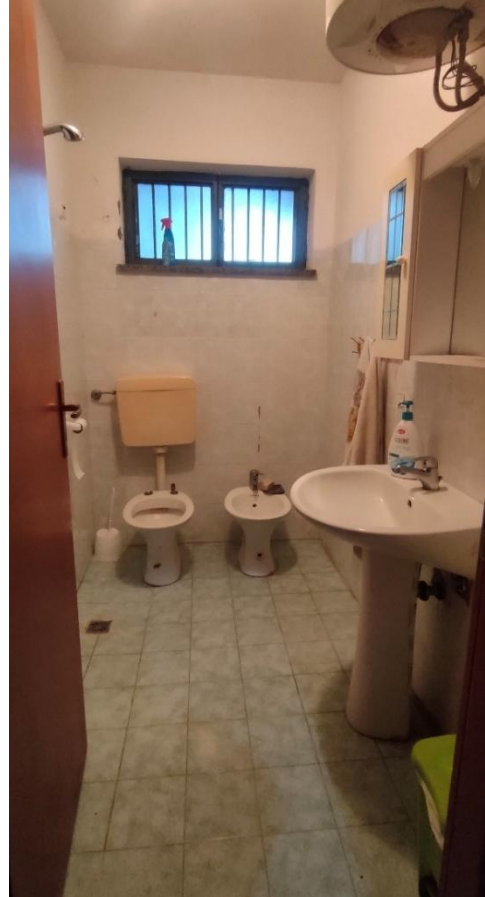


Foto 13 – Servizio igienico



Foto 14 – Scala



Foto 15 – Ingresso - soggiorno





Foto 16 – Ingresso – soggiorno



Foto 17 – Cucina - pranzo



Foto 18 – Cucina - pranzo





Foto 19 – Cameretta





Foto 20 – Bagno





Foto 21 – Camera matrimoniale

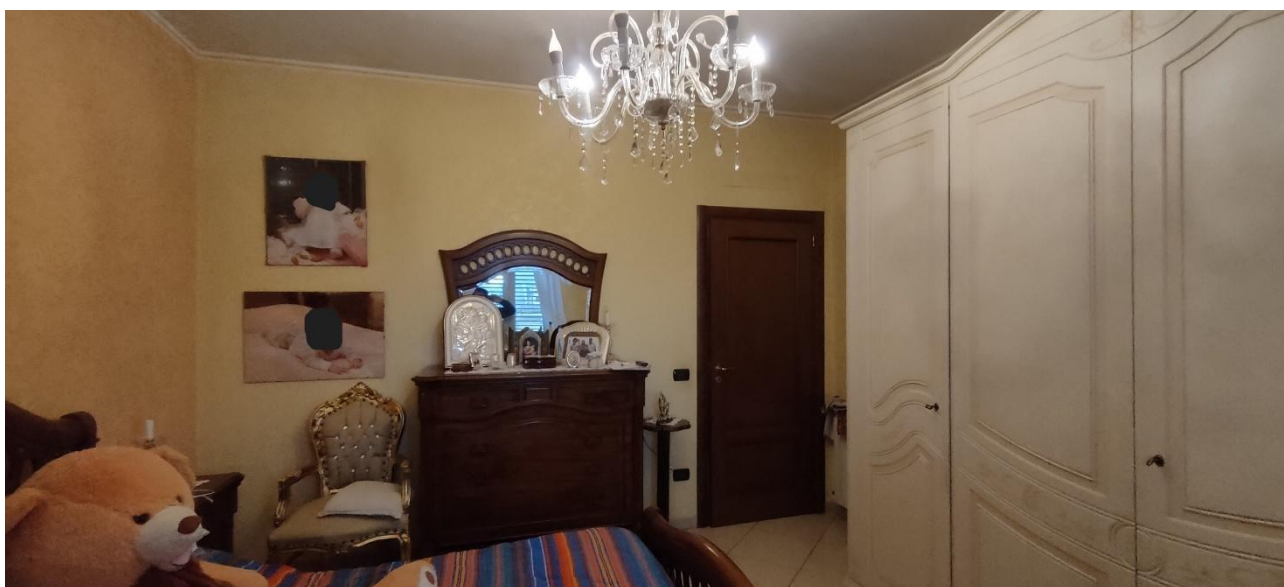


Foto 22 – Camera matrimoniale





Foto 23– Cameretta

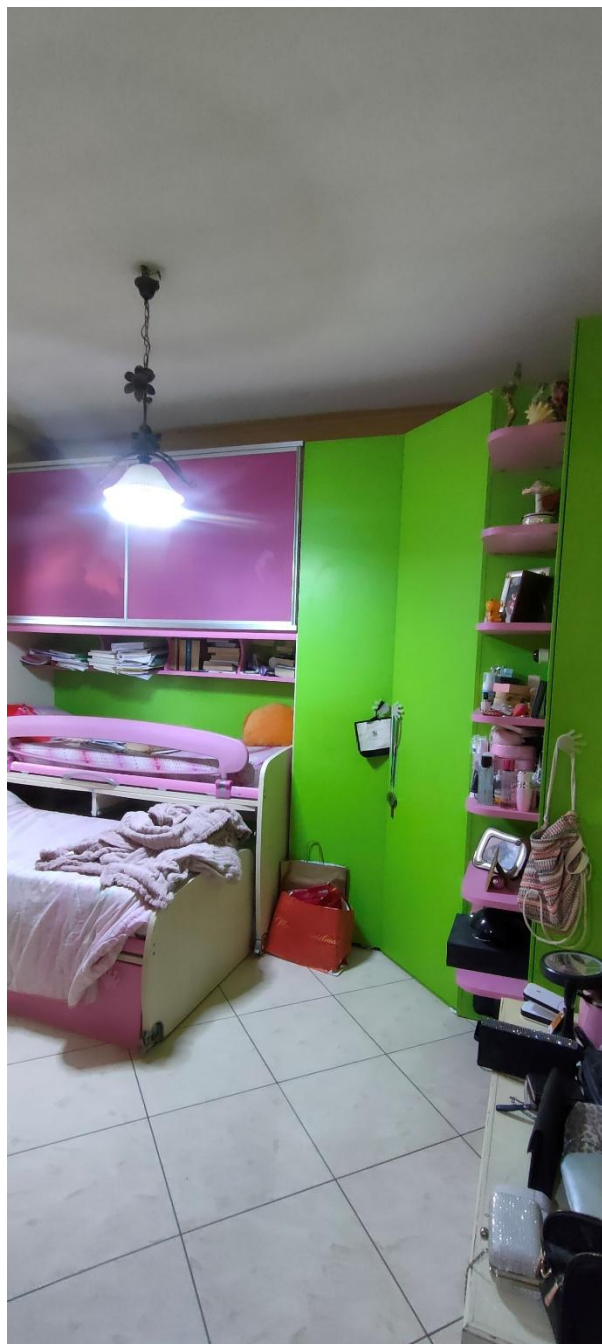


Foto 24– Cameretta



ORTOFOTO

Ortofoto 1



Ortofoto 2



VISURE CATASTALI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Dati della richiesta	Comune di CITTANOVA (Codice:C747)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 50 Particella: 451 Sub.: 3

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 26/01/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	3			F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2024 Pratica n. RC0009184 in atti dal 26/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9184.1/2024)
Indirizzo		VIA SALVO D'ACQUISTO n. 28 Piano T-1 - 2										
Notifica							Partita					Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C747 - Foglio 50 - Particella 451

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	3			F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014 Pratica n. RC0166238 in atti dal 30/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 90630.1/2014)
Indirizzo		VIA SALVO D'ACQUISTO n. 28 Piano T-1 - 2										
Notifica							Partita					Mod.58

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	3			F/3					COSTITUZIONE del 10/10/2005 Pratica n. RC0159798 in atti dal 10/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2477.1/2005)
Indirizzo		VIA SALVO D' ACQUISTO n. 28 Piano T-1 - 2										
Notifica						Partita				Mod.58		

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

Situazione degli intestati dal 10/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/10/2005 Pratica n. RC0159798 in atti dal 10/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2477.1/2005)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Dati della richiesta	Comune di CITTANOVA (Codice:C747)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 50 Particella: 451 Sub.: 4

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 26/01/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	4			C/6	1	43 m²	Totale: 50 m²	Euro 66,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2024 Pratica n. RC0009179 in atti dal 26/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9179.1/2024)
Indirizzo			VIA SALVO D'ACQUISTO n. 30 Piano S1									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C747 - Foglio 50 - Particella 451

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	4			C/6	1	43 m²	Totale: 50 m²	Euro 66,62	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SALVO D'ACQUISTO n. 30 Piano S1										



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	4			C/6	1	43 m ²		Euro 66,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014 Pratica n. RC0166239 in atti dal 30/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 90631.1/2014)
Indirizzo		VIA SALVO D'ACQUISTO n. 30 Piano S1										
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	4			C/6	1	43 m ²		Euro 66,62	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2006 Pratica n. RC0003541 in atti dal 10/01/2006 U.I.U. ACCERTATA IN SOPRALLUOGO DEL 05/01/06 (n. 233.1/2006)
Indirizzo		VIA SALVO D'ACQUISTO n. 30 Piano S1										
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	4			C/6	1	43 m ²		Euro 66,62	COSTITUZIONE del 10/10/2005 Pratica n. RC0159798 in atti dal 10/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2477.1/2005)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Indirizzo	VIA D'ACQUISTO SALVO n. 30 Piano S1				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

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

Situazione degli intestati dal 10/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/10/2005 Pratica n. RC0159798 in atti dal 10/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2477.1/2005)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Dati della richiesta	Comune di CITTANOVA (Codice:C747)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 50 Particella: 451 Sub.: 5

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 26/01/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	5			C/2	1	52 m²	Totale: 61 m²	Euro 67,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2024 Pratica n. RC0009182 in atti dal 26/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9182.1/2024)
Indirizzo			VIA SALVO D'ACQUISTO n. 28 Piano S1									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C747 - Foglio 50 - Particella 451

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	5			C/2	1	52 m²	Totale: 61 m²	Euro 67,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SALVO D'ACQUISTO n. 28 Piano S1										



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Data: 19/03/2026 Ora: 13.38.57

Segue

Visura n.: T213556 Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	5			C/2	1	52 m ²		Euro 67,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014 Pratica n. RC0166240 in atti dal 30/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 90632.1/2014)
Indirizzo		VIA SALVO D' ACQUISTO n. 28 Piano S1										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	5			C/2	1	52 m ²		Euro 67,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2006 Pratica n. RC0003541 in atti dal 10/01/2006 U.I.U. ACCERTATA IN SOPRALLUOGO DEL 05/01/06 (n. 233.1/2006)
Indirizzo		VIA SALVO D' ACQUISTO n. 28 Piano S1										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	451	5			C/2	1	52 m ²		Euro 67,14	COSTITUZIONE del 10/10/2005 Pratica n. RC0159798 in atti dal 10/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2477.1/2005)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Indirizzo	VIA D'ACQUISTO SALVO n. 28 Piano S1				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

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

Situazione degli intestati dal 10/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/10/2005 Pratica n. RC0159798 in atti dal 10/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2477.1/2005)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ESTRATTO DI MAPPA



N=-87800

E=-29300

1 Particella: 451



PLANIMETRIE CATASTALI



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0159798 del 10/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova

Via D'acquisto Salvo

civ. 30

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 50

Particella: 451

Subalterno: 4

Compilata da:

Guerrisi Francesco

Iscritto all'albo:

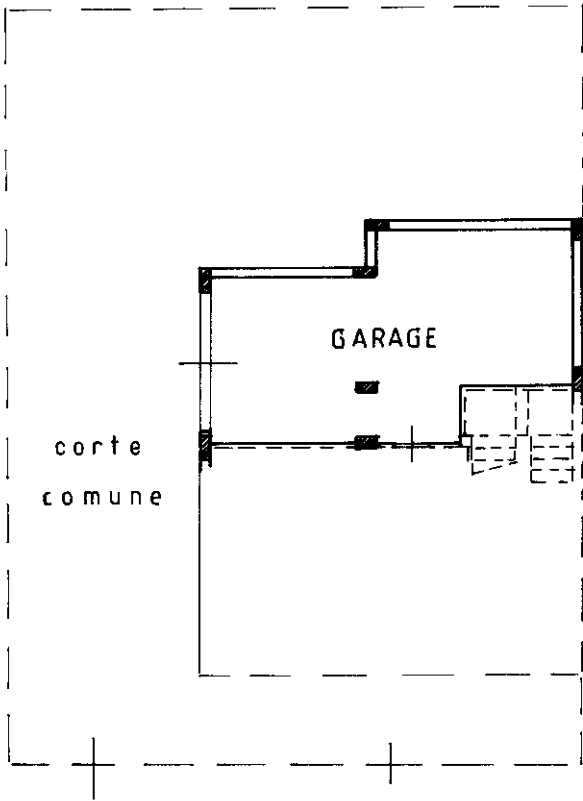
Ingegneri

Prov. Reggio Calabria

N. 680

Scheda n. 1

Scala 1:200



P S1
h = 270

via Salvo D'acquisto



Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2026 - n. T136084 - Richiedente: VLNVCN63S20I600H

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0159798 del 10/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova

Via D'acquisto Salvo

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 50

Particella: 451

Subalterno: 5

Compilata da:

Guerrisi Francesco

Iscritto all'albo:

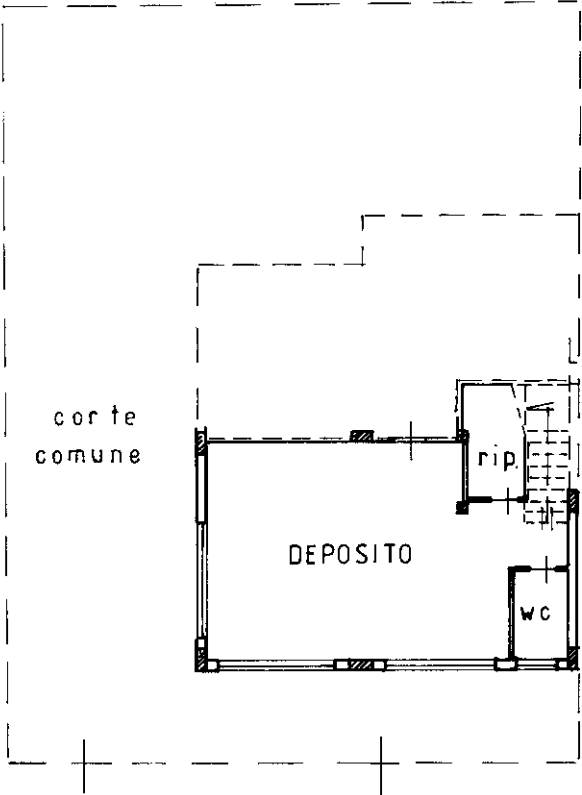
Ingegneri

Prov. Reggio Calabria

N. 680

Scheda n. 1

Scala 1:200



P S1
h = 270

via Salvo D'acquisto



Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2026 - n. T136085 - Richiedente: VLNVN63S20I600H

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

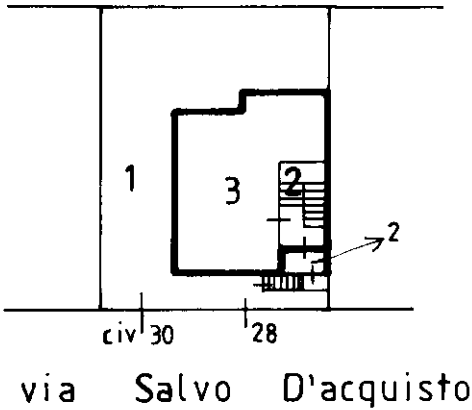
1

**ELABORATO PLANIMETRICO
E
ELENCO SUBALTERNI**

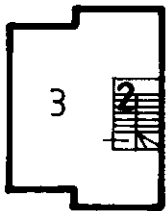


ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio	
Compilato da: Guerrisi Francesco		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Ingegneri		Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Prov. Reggio Calabria N. 680			
Comune di Cittanova		Protocollo n. RC0159798 del 10/10/2005	
Sezione:	Foglio: 50 Particella: 451	Tipo Mappale n. 150772 del 26/09/2005	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

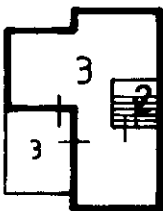
PT



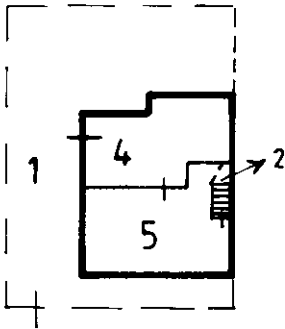
P1



P2



PS1



Ultima planimetria in atti



Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Dati della richiesta: siti nel comune di CITTANOVA (C747) (RC) Foglio 50 Particella 451
Immobili 5.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 50 Part. 451 Sub. 3	Categoria F/3 ^{a)}	VIA SALVO D'ACQUISTO n. 28 Piano T-1 - 2
2	Foglio 50 Part. 451 Sub. 4	Categoria C/6 ^{b)} Classe 1 Consistenza 43 m ² Rendita Euro 66,62	VIA SALVO D'ACQUISTO n. 30 Piano S1
3	Foglio 50 Part. 451 Sub. 5	Categoria C/2 ^{c)} Classe 1 Consistenza 52 m ² Rendita Euro 67,14	VIA SALVO D'ACQUISTO n. 28 Piano S1
4	Foglio 50 Part. 451 Sub. 1 Partita Bene comune non censibile		VIA SALVO D'ACQUISTO n. 28 Piano T-S1
5	Foglio 50 Part. 451 Sub. 2 Partita Bene comune non censibile		VIA SALVO D'ACQUISTO n. 28 Piano T-1 - 2-S1

Visura telematica

Legenda

- a) F/3: Unita' in corso di costruzione
b) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
c) C/2: Magazzini e locali di deposito

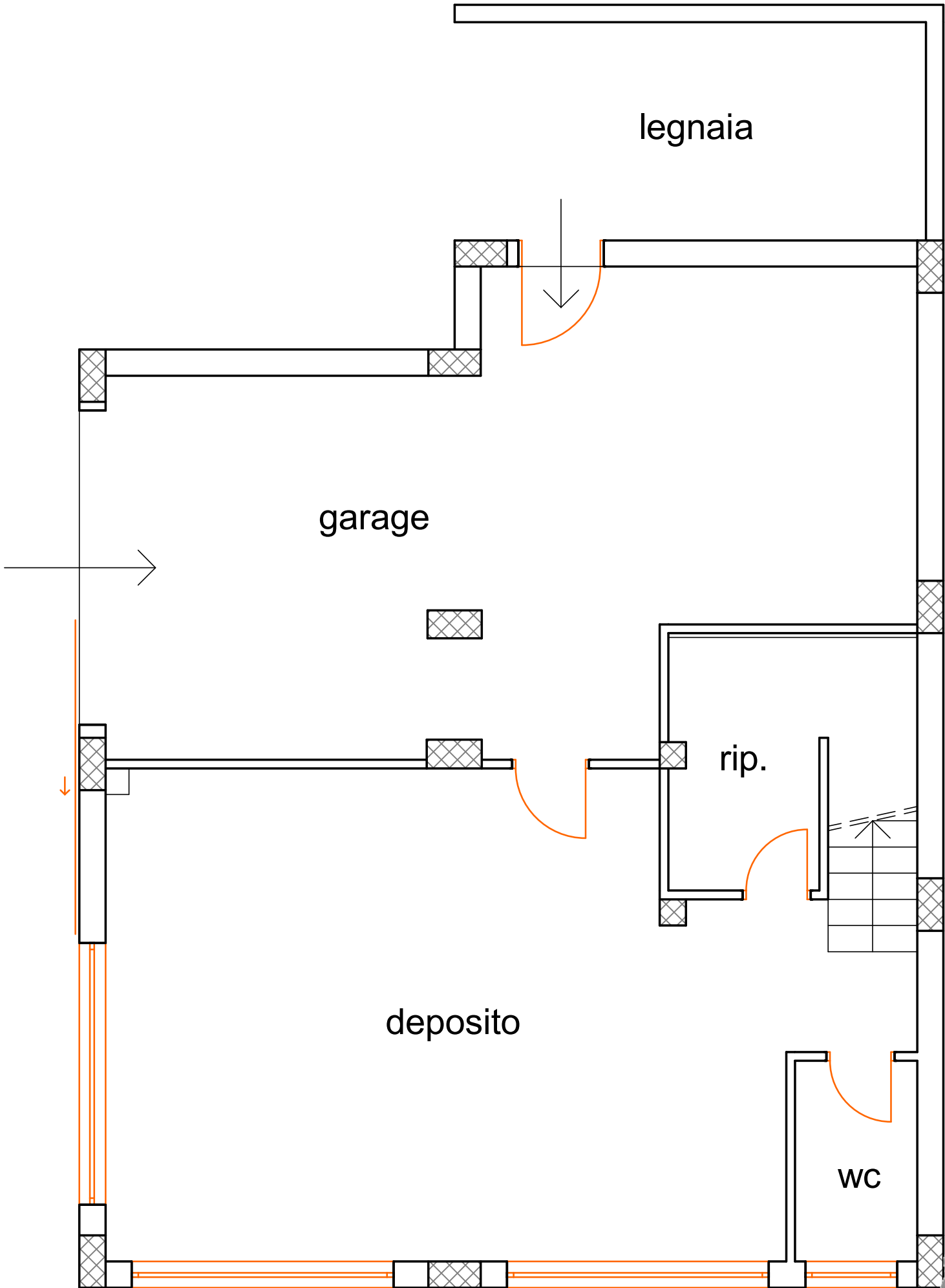


2

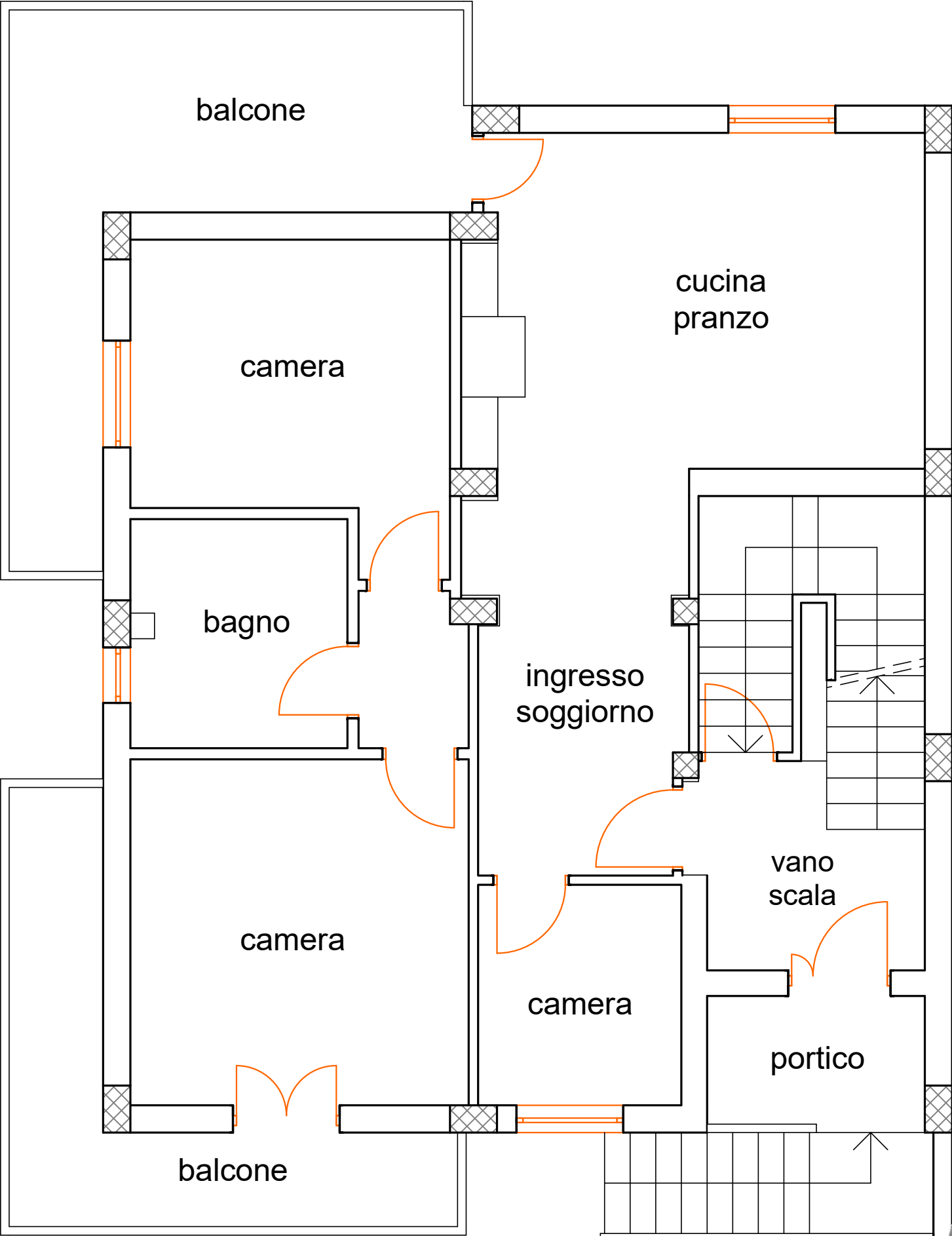
**PLANIMETRIE
STATO DI FATTO**



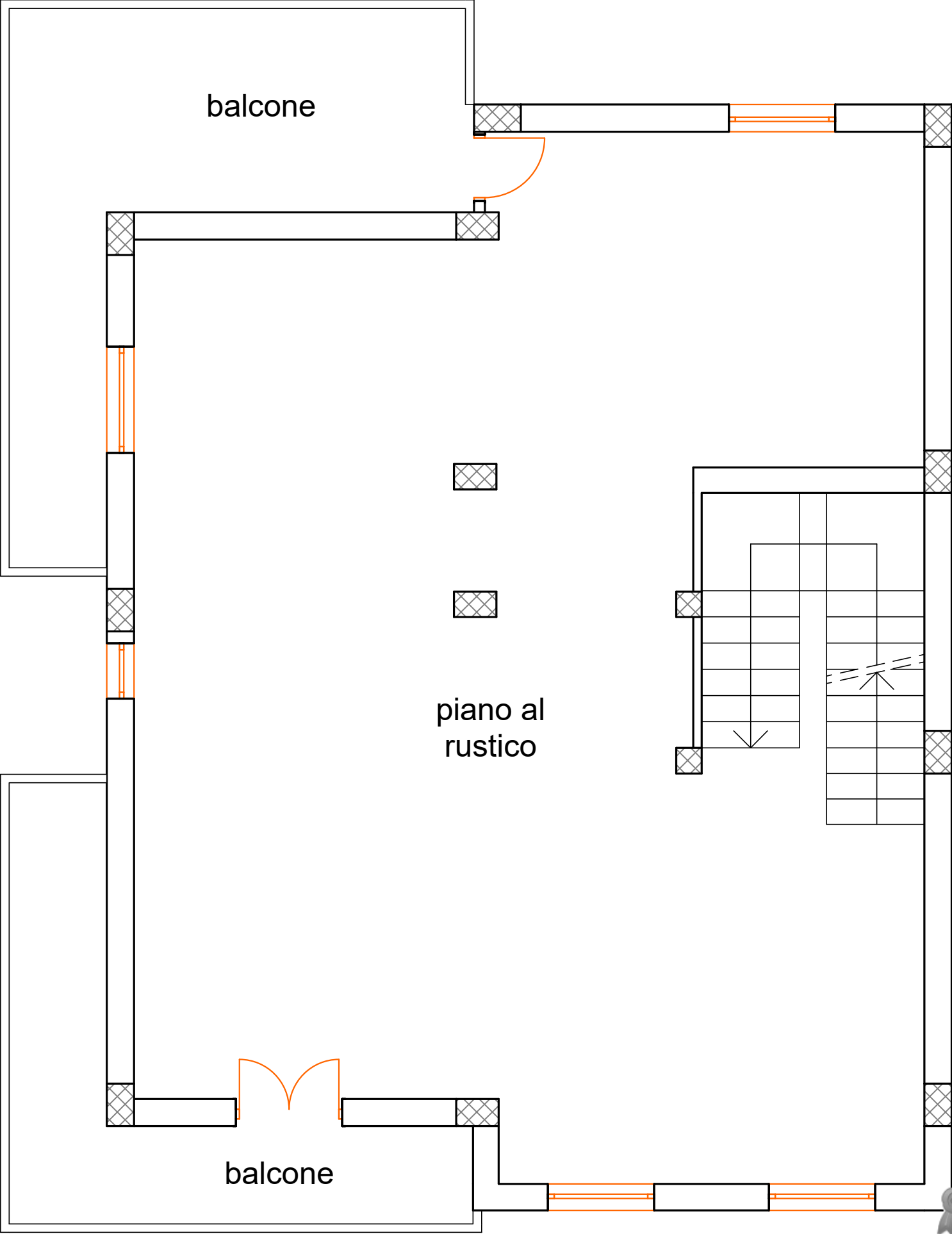
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
(scala 1:100)



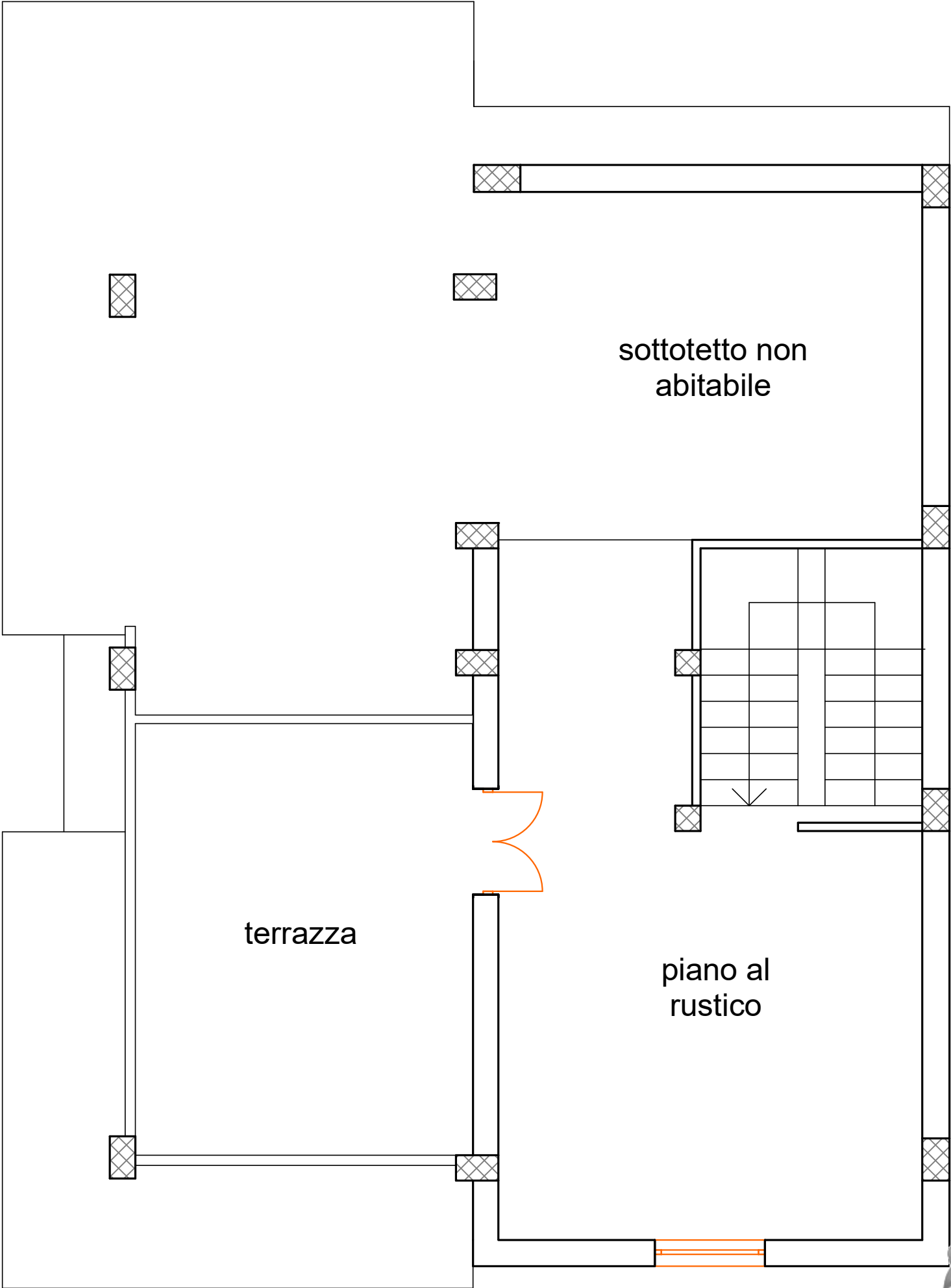
PIANTA PIANO TERRA
(scala 1:100)



PIANTA PIANO PRIMO
(scala 1:100)



PIANTA PIANO SECONDO
(scala 1:100)



3

COMUNICAZIONE COMUNE



Copia concessione edilizia, norme tecniche e D.C. calcolo oneri concessori.

Da urbanistica.cittanova@asmepec.it <urbanistica.cittanova@asmepec.it>

A vincenzo.valente2@ingpec.eu <vincenzo.valente2@ingpec.eu>

Data venerdì 13 marzo 2026 - 10:54

In allegato si trasmette quanto in oggetto.

Si rappresenta che a nome del Sig. OMISSIS non è stata rinvenuta alcuna pratica negli archivi.

Sulla particella 294 si riscontra la concessione edilizia intestata al Sig. OMISSIS

Saluti.

AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA 2026.pdf

Aggiornamento oneri concessori.pdf

Regolamento Edilizio.pdf

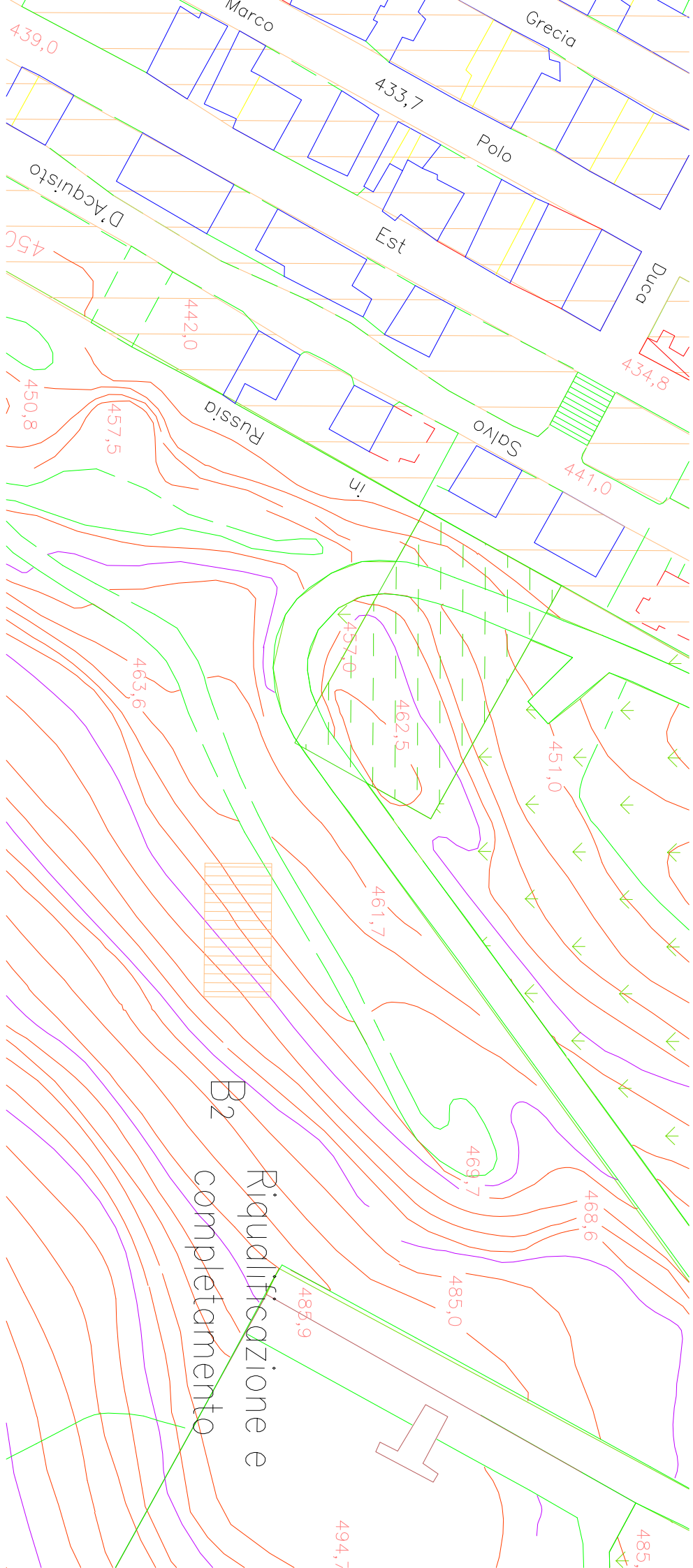
Norme PDF.pdf



4

STRALCIO PRG





5

**COPIA
CONCESSIONE EDILIZIA**



OMISSIS

