

TRIBUNALE DI LOCRI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

disposta dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Cardona nel procedimento esecutivo immobiliare n.46/25 R.G. Es. tra [REDACTED] contro [REDACTED]

PREMESSA

I quesiti posti dal G.E. al sottoscritto C.T.U., come si evince dall'ordinanza di nomina del 26/07/2025, risultano i seguenti:

"a)prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

b)descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

c)indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

d)dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

e)evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

f)indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

g)dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



h)informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

i)verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

j)in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

*in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di **dieci** anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

k)dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

*l)determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando*

*quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;*



m)per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
n)indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
*o)formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
p)alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
*q)terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*
r)depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
*s)**compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).*"

Con atto depositato in data 04/08/2025 nel fascicolo telematico il sottoscritto accettava l'incarico di CTU e prestava giuramento di rito.

Le operazioni peritali di sopralluogo sull'immobile pignorato venivano fissate a cura del Custode Giudiziario Avv. Stefania Perrone Filardi per il giorno 22.08.2025 alle ore 17,00, che dava comunicazione alle parti debtrici mediante raccomandate a.r. . Poiché le parti debtrici [REDACTED] non ritiravano l'avviso di giacenza delle predette raccomandate, la visita all'immobile fissata per il giorno 22 Agosto non veniva effettuata in attesa, all'epoca, che i debitori potessero ancora ritirare le missive.

Trascorsi i termini previsti per il ritiro, il custode concordava con il sottoscritto CTU di recarsi ugualmente sul posto per tentare di trovare i debitori e/o visionare i luoghi, e/o assumere informazioni dal vicinato, nella convinzione che l'ubicazione dell'immobile pignorato fosse diverso da quello abitato dai debitori e risultante in Via Pantano n. 31 . Giunti sul posto veniva individuato l'immobile oggetto del pignoramento e ciò attraverso la mappa catastale e l'elaborato planimetrico catastale, estratto dal sottoscritto CTU dal sito dell'Agenzia delle Entrate.



Dall'esame congiunto di entrambi i documenti era quindi possibile constatare che l'immobile oggetto del pignoramento ricadente nel Comune di Ardore c/da Bombile identificato *al N.C.E.U al foglio 29 particella 193 sub 7 , p.2, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, rendita 232,92 Euro*, si identificava con quello ubicato nel Comune di Ardore alla c/da Pantano n.31, che secondo i certificati di residenza del sig. [REDACTED] ed il certificato di famiglia dello stesso, risulta essere luogo di residenza ed abitazione dei debitori. La certezza che quella fosse l'abitazione dei debitori veniva data anche dai vicini che, sentiti, confermavano la presenza dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] in quell'appartamento.

Il custode con il sottoscritto CTU, dopo avere fatto alcune foto, stante l'assenza dei debitori non risultati essere in casa al momento in cui si provvedeva a suonare il campanello dell'appartamento in questione, decidevano di andare via. Il tutto per come riportato nel verbale di sopralluogo depositato nel fascicolo telematico dal Custode Giudiziario in allegato alla sua relazione in data 15/09/2025.

Il G.E. , vista la relazione del custode giudiziario del 15 settembre 2025, **invitava** il custode e l'esperto a concordare un'altra data per il sopralluogo e a comunicarla ai debitori esecutati con congruo preavviso;

Le operazioni peritali di sopralluogo sull'immobile pignorato venivano fissate nuovamente a cura del Custode Giudiziario Avv. Stefania Perrone Filardi per il giorno 09.10.2025 alle ore 16,30, che dava comunicazione alle parti debitrice mediante raccomandate a.r. .

Il giorno 09.10.2025 alle ore 16,30 il sottoscritto CTU, unitamente al custode giudiziario, in presenza dei debitori [REDACTED] effettuava accesso all'immobile pignorato. Nell'occasione prendeva visione dello stato dei luoghi , scattando diverse fotografie ed effettuava rilevamenti con misurazioni dimensionali dell'immobile.

Ciò premesso di seguito vengono riportate le risposte ai quesiti .

RISPOSTA AI QUESITI

A) PRIMA DI OGNI ATTIVITÀ, CONTROLLI UNITAMENTE AL CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA COD. PROC. CIV., SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE OGNI LACUNA O INIDONEITÀ;



Effettuati i controlli, è risultato che la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 2° c. C.P.C. allegata agli atti del procedimento, costituita da un certificato sostitutivo notarile sottoscritto dal notaio dott. Niccolò Tiecco, è completa. Ciò risulta confermato anche dal certificato di ispezione ipotecaria allegato (all. 9), acquisito dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria.

B) DESCRIVA COMPIUTAMENTE GLI IMMOBILI PIGNORATI, ALLEGANDO ALTRESÌ IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, CON RELATIVA SUPERFICIE IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI E LA LORO CORRISPONDENZA O MENO CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Dall'esame dell'atto di pignoramento emerge che lo stesso ha interessato un solo immobile definito come di seguito:

*“appartamento sito in **Ardore (RC)** alla C.da Bombile ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 29, particella 193, sub. 7, p. 2, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, rendita di 232,92 Euro**” di proprietà per ½ ciascuno dei sig.ri [REDACTED],*

L'immobile pignorato viene rappresentato dal sottoscritto negli allegati “documentazione fotografica dell'immobile pignorato” (all.1) e planimetria dell'immobile pignorato (all.2) . Esso consiste in un appartamento che fa parte di un fabbricato residenziale con struttura portante in cemento armato a tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato e lastrico solare. E' ubicato al piano secondo del fabbricato e si affaccia sulla strada pubblica che collega Ardore Marina con la frazione Bombile del comune di Ardore. Ha una superficie commerciale(al lordo delle murature) di mq 126 ed è dotato di due balconi aventi superficie commerciale complessiva di mq 50,00.

L'unità immobiliare pignorata, come si evince dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco subalterni del fabbricato(all.3), ha quali utilità comuni la scala sub 2 e la corte sub 12 .

E' suddiviso in un soggiorno-pranzo, una cucina, un ripostiglio, un corridoio, due camere, due bagni e due balconi a cui si accede dalle varie stanze. È rifinito internamente con intonaco liscio pitturato e pavimento in ceramica. Gli infissi esterni sono con finestre in alluminio dotate di avvolgibili esterni. Le porte interne sono in legno tamburato . Il portone di ingresso è di tipo



blindato. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto idrico è con acqua fredda e calda(riscaldata con caldaia a gas), la cucina è rivestita in mattonelle di ceramica. Il bagno è rivestito in mattonelle di ceramica. I balconi sono pavimentati con mattonelle in ceramica e delimitati da parapetto in ringhiera di ferro. L'immobile pignorato ha accesso dal vano scale sub 2 . Confina con quest'ultimo e con l'appartamento riportato in catasto con la p.lla 193 sub 15 (vedere elaborato planimetrico catastale all.3). Sopra di esso al piano terzo è presente il lastrico solare del fabbricato, mentre al di sotto di esso è presente l'appartamento riportato in catasto con la p.lla 193 sub 5. L'immobile pignorato non è dotato di impianto di riscaldamento . E'dotato però di una stufa a legna posizionata nel soggiorno-pranzo(detto anche salone) e di due climatizzatori posizionati uno nel soggiorno-pranzo e l'altro in una delle camere da letto. Nell'appartamento gli infissi esterni in alluminio risultano vetusti, e sono presenti segni di umidità nel soggiorno-pranzo . Da un sopralluogo effettuato sul lastrico solare soprastante è stato verificato che la guaina bituminosa di impermeabilizzazione dell'intero lastrico solare risulta vetusta e presenta micro fessurazioni ed in qualche punto al di sopra dell'appartamento pignorato risulta distaccata dal fondo su cui era stata fissata (vedere foto n.21 dell'all.1) . Così come già sopra riferito in premessa, sebbene nell'atto di pignoramento l'immobile sia stato collocato alla contrada Bombile, dalle ricerche sulla toponomastica comunale aggiornata risulta che la sua ubicazione corretta è in Strada Pantano n.31 . Si può comunque affermare che i dati catastali attuali (rilevabili dalla visura storica aggiornata allegata- all.4) corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

C) INDICHI L'INTESTAZIONE CATASTALE, ALLEGANDO RELATIVA CERTIFICAZIONE AGGIORNATA, E, PREVIA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI MANUFATTI ALLE LICENZE E/O CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI RILASCIATE, DELLA SUSSISTENZA DEI CERTIFICATI DI ABITABILITÀ E/O USABILITÀ, AUTORIZZANDO ALL'UOPO L'ESPERTO AI NECESSARI ACCERTAMENTI PRESSO I PUBBLICI UFFICI; OVE L'IMMOBILE NON RISULTI CENSITO, PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO;

Come risulta dalla visura storica catastale aggiornata allegata(all.4) l'appartamento risulta catastalmente intestato a :

1. [REDACTED], nata a [REDACTED]
il [REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 1/2 ;



2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2.

Al fine di rispondere al presente quesito il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Ardore, tramite istanza inoltrata con PEC del 30-10-2025. Dagli accertamenti effettuati presso il predetto comune, risulta che per la costruzione dell'originario fabbricato, inizialmente a due piani fuori terra e parziale cantinato, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Ardore la concessione di costruzione n. 6.484 in data 20 febbraio 1982 (pratica n. 764); - risulta poi che è stata rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Ardore la concessione edilizia in sanatoria n. 59 (pratica sanatoria n. 14) del 22 luglio 2002 per il cambio di destinazione d'uso (da attività agricola ad attività ricettiva) del fabbricato e per la costruzione del secondo piano (adibito ad attività ricettiva) di cui fa parte l'immobile pignorato; - risulta infine che è stata rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Ardore la concessione di costruzione n. 9/2003 (pratica n. 2.269/2003) del 18 febbraio 2003 per il cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato (vedere all.5). E' stato verificato inoltre che per l'immobile pignorato non sussistono certificati di abitabilità e/o usabilità. Dal confronto tra stato di fatto, progetto presentato al comune e planimetria catastale (all.6) sono emerse delle difformità, già segnalate nel verbale di sopralluogo del 9-10-2025 redatto dal custode Giudiziario Avv. Stefania Perrone Filardi, dove viene esposto che: *“all'ingresso dell'appartamento, la parete divisoria tra il corridoio ed il vano posto alla sinistra dell'ingresso che è presente nella planimetria catastale, allo stato non esiste. Per contro nel vano che nella planimetria catastale viene indicato come cucina, è stato realizzato un tramezzo dal lato vano scale con cui è stato ricavato un ulteriore vano adibito oggi a ripostiglio. Il piccolo vano che nella planimetria catastale viene indicato come ripostiglio, è stato adibito a bagno”*. In merito a tali modifiche o difformità i sig.ri [REDACTED] hanno dichiarato che *“al momento dell'acquisto dell'immobile avvenuto a giugno del 2007, le stesse erano già state apportate dai precedenti proprietari e pertanto essi hanno trovato ed acquistato l'appartamento nello stato planimetrico oggi rilevato dall'ing. Macrì”*.

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto è emerso che tali difformità rientrano tra i lavori di ristrutturazione Straordinaria e risultano sanabili ai sensi del DPR 380/2001 e successive



modifiche ed integrazioni, presentando una pratica edilizia "CILA" in sanatoria presso il Comune di Ardore .

D) DIA CONTO DELL'ATTUALE STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO LOCAZIONI, AFFITTI; CHIEDA AI DEBITORI OVVERO AGLI OCCUPANTI COPIA DEL RELATIVO TITOLO DI GODIMENTO (CONTRATTO DI LOCAZIONE OD ALTRO) E DELLA EVENTUALE REGISTRAZIONE; OVE NON RISULTI POSSIBILE ACCEDERE ALL'IMMOBILE, INFORMI IMMEDIATAMENTE IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, PER LA LIBERAZIONE IMMEDIATA O L'UTILIZZO DELLA FORZA PUBBLICA;

Così come si evince dal verbale di sopralluogo del 9/10/2025, l'immobile pignorato risulta abitato dai debitori [REDACTED]. I debitori, che ne sono anche gli attuali intestatari, hanno dichiarato di abitare nell'immobile da circa 18 anni unitamente alla loro figlia. I debitori hanno messo a disposizione il titolo di proprietà con il quale sono divenuti proprietari dell'immobile pignorato e il sottoscritto ne ha acquisito una copia(all.7).

Trattasi dell'atto di compravendita per notaio Giannitti Achille del 01/06/2007 rep.36287 registrato a Locri il 21/06/2007 al n.1807 serie 1^ .

Dall'esame di tale atto si evince che l'immobile è stato acquistato dagli attuali proprietari per la somma di Euro 65.000,00.

E) EVIDENZI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO;

Dagli accertamenti effettuati non risulta che esistano ulteriori **formalità, vincoli o oneri**, gravanti sul bene, oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

F) INDICHI EVENTUALI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALBERGHIERI, FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO O DI CARATTERE ORNAMENTALE;

Sull'immobile non esistono tali tipi di vincoli;



G) DIA CONTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare non esistono formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

H) INFORMI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Non risulta che l'immobile sia interessato da tali tipi di spese , né che sia interessato da procedimenti giudiziari in corso.

I) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà , come risulta anche dalla copia dell'atto di compravendita allegata.

J) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO , DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

IN CASO DI ABUSO ASSOLUTAMENTE NON SANABILE L'ESPERTO DETERMINERÀ IL VALORE DELL'IMMOBILE, TENENDO CONTO ESCLUSIVAMENTE DEL VALORE ECONOMICO D'USO DEL FABBRICATO SINO ALLA



*DEMOLIZIONE (OVVERO PER UN PERIODO DI **DIECI** ANNI, IPOTIZZABILE COME NECESSARIO A TALE FINE) E DEL RESIDUO VALORE DEL SUOLO (DETRATTO IL COSTO PER LA DEMOLIZIONE);*

Come sopra esposto nella risposta al quesito punto C), le opere difformi rientrano tra i lavori di ristrutturazione straordinaria e risultano sanabili ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, presentando una pratica edilizia “CILA in sanatoria” presso il Comune di Ardore, a cui dovrà seguire la pratica dell’aggiornamento catastale della planimetria della unita immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio .

Il costo della presentazione della pratica edilizia “CILA in sanatoria” e di quella dell’aggiornamento catastale della planimetria della unita immobiliare si può stimare che ammonti complessivamente ad Euro 2.500,00 come di seguito suddivise. Il costo della presentazione della pratica edilizia “CILA in sanatoria” è stimato pari ad Euro 1.800,00 , comprensivo di pagamento diritti di segreteria(€ 120,00), oblazione(€ 1.000,00) e spese tecniche professionali da corrispondere al professionista abilitato per l’espletamento della pratica edilizia, mentre il costo per la presentazione della pratica di aggiornamento catastale della planimetria della unita immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio di Reggio Calabria è stimato pari ad Euro 700,00 , comprensivo di pagamento di imposte catastali(circa €70,00) e spese tecniche professionali da corrispondere al professionista abilitato per l’espletamento della pratica catastale.

***K)** DICA SE L'IMMOBILE SIA (O POSSA ESSERE) DOTATO DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;*

Dagli accertamenti eseguiti non risulta che l’immobile sia dotato di attestazione di prestazione energetica .

***L)** DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento*



esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

CRITERI DI VALUTAZIONE

L'accertamento del valore di mercato dei beni immobili, ovvero la stima, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato ossia nel definire il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene oggetto di stima e la moneta . La stima è una previsione di prezzo attuata, nel caso in esame, mediante il metodo sintetico e diretto che consiste nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle tante classi formabili con beni analoghi di prezzo noto. Per la stima dell'appartamento si tiene conto dei prezzi di mercato che permettono di avere una scala di valori.

Non avendo a disposizione nel nostro caso un numero significativo di transazioni avvenute per beni analoghi a quello da stimare, nella valutazione che segue si farà riferimento alle tabelle della banca dati delle quotazioni immobiliari(all.8) .

Si tiene conto che nella banca dati delle quotazioni immobiliari il valore per abitazioni di tipo economico(A/3) , analoghe a quella pignorata, nel primo semestre 2025 varia da un minimo di 375 €/mq ad un massimo di 520 €/mq. Adeguando il prezzo in base alla posizione rispetto al centro urbano in cui il bene è ubicato e tenendo conto delle condizioni intrinseche del bene da stimare, si stima il valore unitario di 450,00 €/mq; questo per l'appartamento, mentre per i balconi si applica il valore unitario di 135 €/mq pari al 30% di quello dell'appartamento.

Applicando i criteri precedentemente esposti, tenendo conto che l'appartamento ha una superficie commerciale(al lordo delle murature) di mq 126 e che è dotato di due balconi aventi superficie commerciale complessiva di mq 50,00 , si ricavano i valori come di seguito indicati.

VALORI:

appartamento mq 126 x €/mq 450,00 = € 56.700,00

balconi mq 50 x €/mq 135,00 = € 6.750,00

VALORE TOTALE STIMATO € 63.450,00



Poiché vi è l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene che sul valore di mercato dell'immobile sopra stimato si debba operare una riduzione di valore del 12% circa per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari a € 63.450,00 x 12% = € 7.614,00.

Tenuto conto che le spese di sanatoria, come sopra determinate, ammontano ad € 2.500,00 (comprehensive di quelle necessarie per la presentazione della pratica di variazione della planimetria catastale) , il valore dell'immobile al netto delle spese di sanatoria e della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi, è pari a € 63.450,00-7614,00-2.500,00= € 53.336,00 (diconsi Euro cinquantatremilatrecentotrentasei/00)

DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

Si ritiene che sia opportuno vendere il bene sottoposto a pignoramento in un **lotto unico**, come di seguito descritto:

“Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Ardore (RC) alla C.da Bombile-Pantano, identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 29, particella 193, sub. 7, piano 2°, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, rendita di 232,92 Euro, superficie commerciale lorda di 126 mq oltre a 50 mq di balconi, composto da un soggiorno-pranzo, una cucina, un ripostiglio, un corridoio, due camere, due bagni, due balconi, facente parte di un fabbricato residenziale composto da tre piani fuori terra ed uno interrato” . Valore Euro 53.336,00 (al netto della riduzione per le spese di sanatoria stimate in Euro 2.500,00 ed al netto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi) ” .

M) PER I FABBRICATI, REDIGA LE PIANTE PLANIMETRICHE;

Per l'unità immobiliare è stata redatta la pianta planimetrica(all.6)

N) INDICHI SE E QUALI DEI BENI CHE SI ANDRANNO A TRASFERIRE, PER LORO NATURA, SONO ASSOGGETTABILI AD IVA;

Il bene pignorato da trasferire è pervenuto ai proprietari [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Giannitti Achille del 01/06/2007(all.7).



Dall'esame di tale atto si evince che le parti che lo hanno stipulato sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed i beni trasferiti sono destinati ad uso abitazione non di lusso e trattasi inoltre di immobile acquistato o costruito da più di cinque anni. Pertanto si può affermare che i beni che si andranno a trasferire, per loro natura, non sono assoggettabili ad IVA .

O) FORMULI TEMPESTIVA ISTANZA DI RINVIO DELLA UDIENZA, NONCHÉ DI PROROGA DEL TERMINE CONCESSO PER IL DEPOSITO, IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI OSSERVANZA DEL TERMINE PREDETTO, PROVVEDENDO ALTRESÌ ALLA NOTIFICA ALLE PARTI;

Non è stata formulata dal sottoscritto alcuna istanza di rinvio o di proroga.

P) ALLA FINE DELLA PROPRIA RELAZIONE, INDICHI UNA DESCRIZIONE COMPLETA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DA PORRE IN VENDITA (CON DATI CATASTALI, COMUNE, VIA E NUMERO CIVICO, DIRITTO REALE DA PORRE IN VENDITA, EVENTUALE QUOTA DEL DIRITTO) DISTINTE IN LOTTI, CON LA SPECIFICAZIONE DEI SINGOLI PREZZI DI STIMA (AL NETTO DEI COSTI SOPRA INDICATI);

Il bene da porre in vendita è la piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Ardore (RC) alla C.da Pantano n.31 ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 29, particella 193, sub. 7, piano 2°, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, rendita di 232,92 Euro. L'appartamento ha una superficie commerciale lorda di mq 126 oltre a 50 mq di balconi ed è composto da un soggiorno-pranzo, una cucina, un ripostiglio, un corridoio, due camere, due bagni, due balconi, facente parte di un fabbricato residenziale composto da tre piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile presenta difformità, come meglio precisate nella risposta al quesito J) sanabili per mezzo di un'apposita pratica edilizia in sanatoria e di un'apposita pratica catastale con una spesa di circa € 2.500,00. L'appartamento attualmente risulta occupato dai debitori. Il valore dell'immobile è stato stimato in € 53.336,00 (al netto della riduzione per le spese di sanatoria stimate in Euro 2.500,00 ed al netto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi).



CONCLUSIONI

Il sottoscritto con quanto esposto sopra ritiene di aver adempito all'incarico conferitogli, ma rimane a disposizione per fornire eventuali chiarimenti od integrazioni che si rendessero necessari.

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica dell'immobile pignorato
- 2) Planimetria dell'immobile pignorato;
- 3)elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni;
- 4) visura storica catastale aggiornata;
- 5)Istanza di rilascio documentazione inoltrata al comune di Ardore e documentazione rilasciata;
- 6) Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- 7) Copia del titolo di proprietà;
- 8) tabella banca dati quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate.
- 9) certificato di ispezione ipotecaria.

Gioiosa Ionica lì 23/01/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe Macrì



ALLEGATO N. 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N. 1:

Vista esterno appartamento lati sud-ovest (zona contornata in rosso)



FOTO N. 2:

Vista esterno appartamento lati sud-est (zona contornata in rosso)



FOTO N. 3:

Vista della traversa attraverso la quale si accede al fabbricato



FOTO N. 4:

Vista del cortile attraverso il quale si accede al vano scale, utilità comune dell'appartamento





FOTO N. 5:
Vista del pianerottolo antistante
all'ingresso dell'appartamento

FOTO N. 6:
Vista dell'ingresso dell'appartamento



FOTO DALLA N. 7 ALLA N 9: Vista del salone dell'appartamento

FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9





FOTO N. 10:
Vista del bagno
ubicato lato mare



FOTO N. 11:
Vista della cucina



FOTO N. 12:
Vista camera da letto
ubicata Lato mare

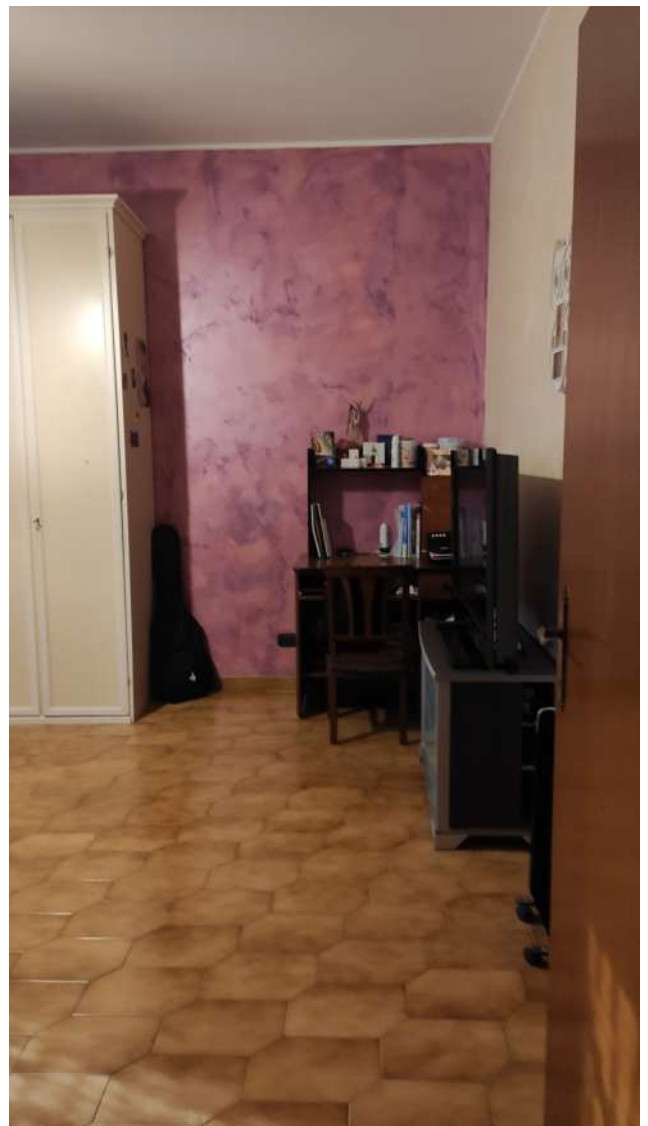


FOTO N. 13:
Vista del bagno ubicato
Lato sud



FOTO N. 14:
Vista camera da letto
ubicata Lato sud



FOTO N. 15:
Vista camera da letto
ubicata Lato mare



FOTO DALLA N. 16 ALLA N 19: Vista dei balconi dell'appartamento

FOTO N. 16



FOTO N. 17



FOTO N. 18



FOTO N. 19



FOTO N. 20:

Vista danni causati dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal soprastante lastrico solare



FOTO N. 21:

Vista della zona del lastrico solare da cui avvengono le infiltrazioni d'acqua nel sottostante salone



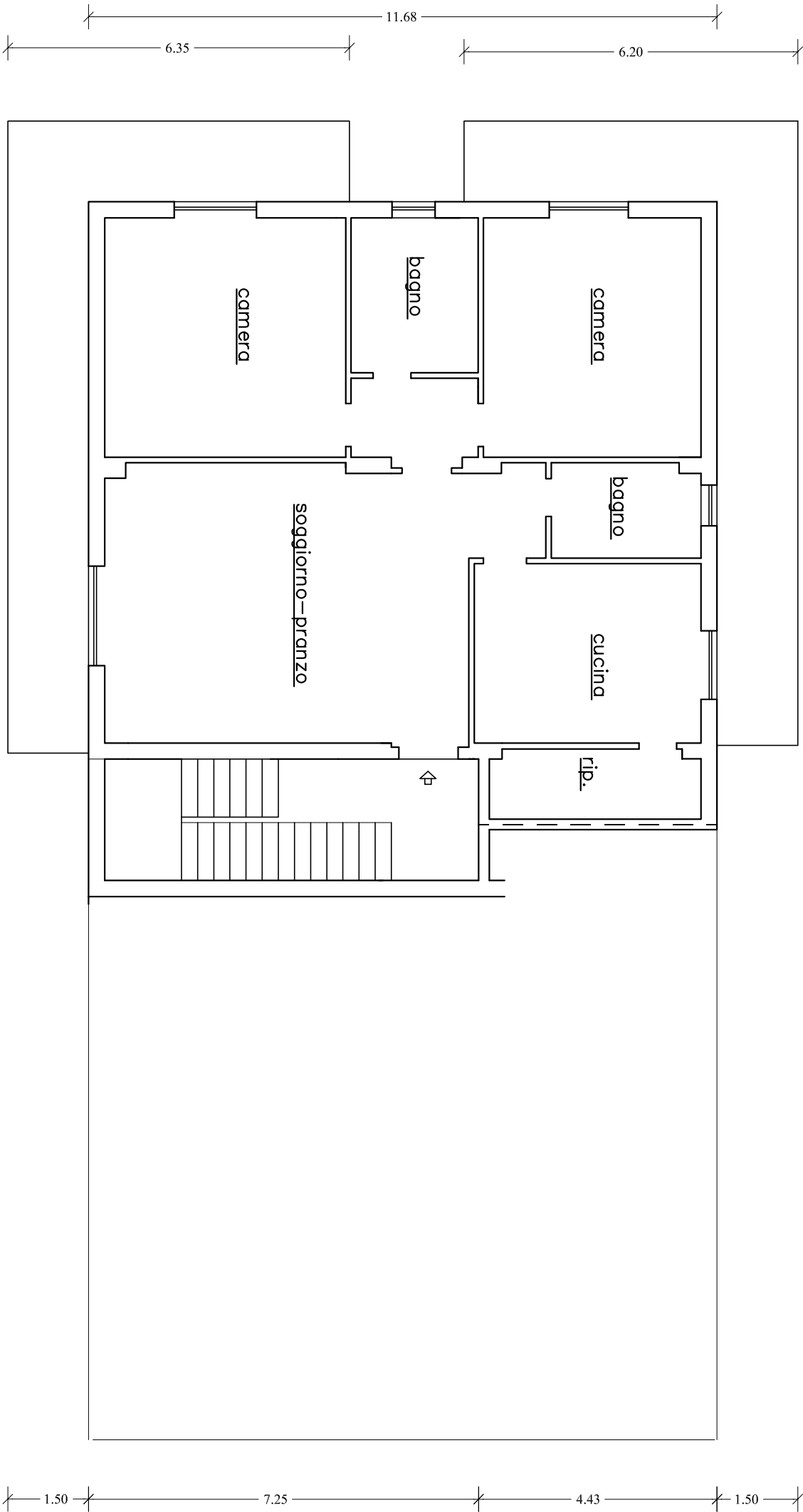


FOTO N. 22:
Vista della porzione di cornice della porta del bagno mancante

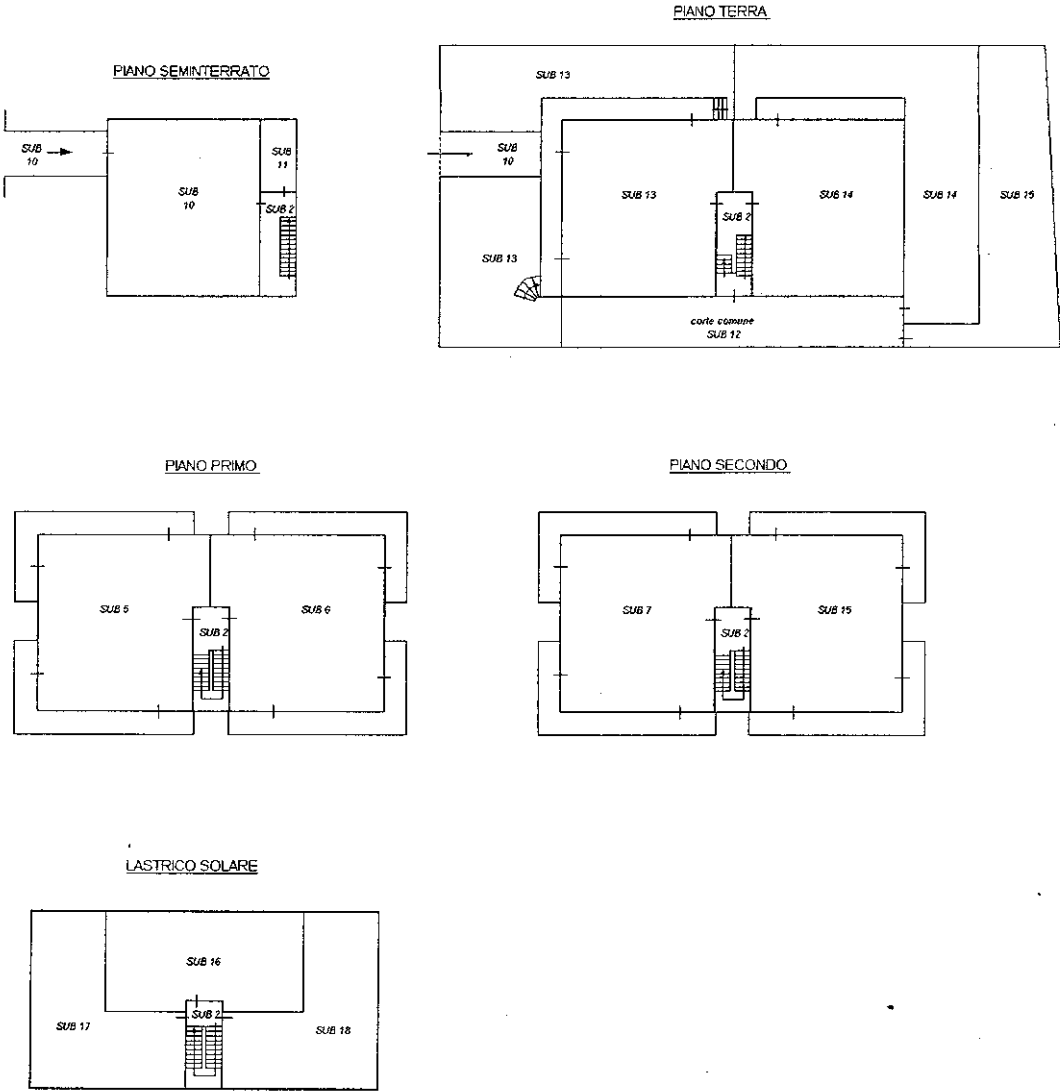
FOTO DALLA N. 23 ALLA N 24: Vista guarnizioni finestre mancanti o deteriorate
FOTO N. 23 **FOTO N. 24**



PLANIMETRIA (scala 1:100)



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Compilato da: Versaci Ivan			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Reggio Calabria		N. 2160	
Comune di Ardore		Protocollo n. RC0336768 del 27/10/2008	
Sezione:	Foglio: 29	Particella: 193	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

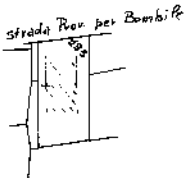


Ultima planimetria in atti



Riferimento tipo MAPPALE n. 3939 del 7-2-1985

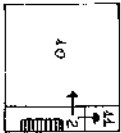
COMUNE DI ARDORE



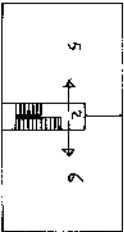
LEGENDA:

- Sub 1 = Bene comune non censibile di sub 3/4 (corte)
- Sub 2 = Bene comune non censibile di sub 3-11 (Scala)
- Sub 3 = Appartamento a Piano Terra
- Sub 4 = Appartamento a Piano Terra
- Sub 5 = Appartamento a Primo Piano
- Sub 6 = Appartamento a Primo Piano
- Sub 7 = Appartamento al Piano Secondo
- Sub 8 = Appartamento al Piano Secondo
- Sub 9 = Laboratorio
- Sub 10 = Locale di deposito al Piano Seminterrato
- Sub 11 = Locale di deposito al Piano Seminterrato

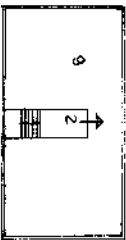
Piano Seminterrato



Piano Primo



Laboratorio

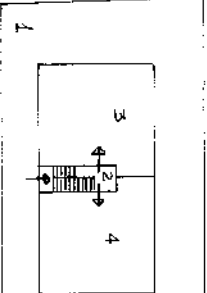


Scala 1:500

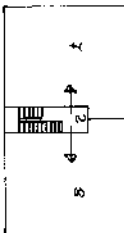


Piano Terra

Strada Prov. per Bombi



Piano Secondo



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ARDORE		29	193		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	contrada bombile		T-1 - 2-3			SCALA BCNC AI SUB 5-6-7-10-11-13-14-15-16-17-18
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	contrada bombile		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	contrada bombile		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	contrada bombile		2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	contrada bombile		S1			MAGAZZINO-LOCALE DEPOSITO
11	contrada bombile		S1			MAGAZZINO-LOCALE DEPOSITO
12	contrada bombile		T			CORTE BCNC AI SUB 5-6-7-10-11-13-14-15-16-17-18 -BENE COMUNE NON CENSIBILE-
13	contrada bombile		T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
14	contrada bombile		T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
15	contrada bombile		2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	contrada bombile		3			LASTRICO SOLARE DI MQ. 84
17	contrada bombile		3			LASTRICO SOLARE DI MQ. 84
18	contrada bombile		3			LASTRICO SOLARE DI MQ. 84

Visura telematica



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/08/2025

Dati identificativi: Comune di **ARDORE (A385) (RC)**

Foglio **29** Particella **193** Subalterno **7**

Partita: **2582**

Busta mod.58: **829**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**

Foglio **29** Particella **193**

Classamento:

Rendita: **Euro 232,92**

Rendita: **Lire 451.000**

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **29** Particella **193** Subalterno **7**

Indirizzo: CONTRADA BOMBILE Piano 2

Dati di superficie: Totale: **137 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **127 m²**

> Intestati catastali

- > 1.** [REDACTED]
nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2
- > 2.** [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**

Foglio **29** Particella **193** Subalterno **7**

Impianto meccanografico del 30/06/1987



> Indirizzo

 dal 04/07/1985 antecedente l'impianto
meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**
Foglio **29** Particella **193** Subalterno **7**
CONTRADA BOMBILE Piano 2
Partita: **2582**

> Dati di classamento

 dal 04/07/1985 al 04/07/1985 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**
Foglio **29** Particella **193** Subalterno **7**
Partita: **2582**

 dal 04/07/1985 al 04/07/1985

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/07/1985 in atti
dal 24/09/1990 (n. 478/1985)

Immobile attuale

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**
Foglio **29** Particella **193** Subalterno **7**
Rendita: **Lire 540**
Categoria **A/3^e**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **2582**
Busta mod.58: **829**

 dal 04/07/1985 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 04/07/1985 in atti dal 09/06/1994
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DEL 18/05/93
(n. 478.1/1985)

Immobile attuale

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**
Foglio **29** Particella **193** Subalterno **7**
Rendita: **Lire 495**
Categoria **A/3^e**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **2582**
Busta mod.58: **829**

 dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**
Foglio **29** Particella **193** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 232,92**
Rendita: **Lire 451.000**
Categoria **A/3^e**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**



Partita: 2582
Busta mod.58: 829

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**
Foglio **29** Particella **193** Subalterno **7**
Totale: **137 m²**
Totale escluse aree scoperte : **127 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
04/07/1985, prot. n. 000000478

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ARDORE (A385)(RC) Foglio 29 Particella 193 Sub. 7

- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a [REDACTED] il [REDACTED]
📅 dall'impianto al 01/06/2007
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED]
📅 dall'impianto al 01/06/2007
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a [REDACTED] il [REDACTED]
📅 dal 01/06/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]
📅 dal 01/06/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto del 01/06/2007 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede GIOIOSA IONICA (RC) Repertorio n. 36287 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8441.1/2007 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 25/06/2007

Visura telematica



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/08/2025
Ora: 17:02:04
Numero Pratica: T296702/2025
Pag: 4 - Fine

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



Ing. Giuseppe Macri

Via Elisabetta, n.42
89042 Gioiosa Ionica (RC)
Tel./fax 0964/419768 - cell. 339/3553477
PEC: giuseppe.macri2@ingpec.eu
e-mail: macri.giuse@tiscali.it

SPETT.LE DEL COMUNE DI ARDORE
UFFICIO TECNICO

Pec: protocollo.ardore@asmepec.it

OGGETTO: Richiesta rilascio con urgenza di documentazione tecnica-urbanistica immobile
fogl.29 p.IIIa 193 sub 7, CTU. R.G.ES. N° 46/25 Trib.Locri-SEZ. ESEC.IMM..

Il sottoscritto ing. Giuseppe Macri, [REDACTED], con studio in Gioiosa Ionica(RC) via Elisabetta 42, premesso che:

- è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice del Tribunale di Locri nella procedura R.G.ES. N° 46/25 Trib.Locri-SEZ. ESEC.IMM tra tra PRISMA SPV S.R.L. contro [REDACTED], avente ad oggetto immobile ricadenti nel Comune di Ardore riportato in catasto urbano al foglio di mappa 29 p.IIIa 193 sub 7, Piano 2 ubicato in contrada Pantano n.31-Strada Provinciale per Bombile;

- al fine di rispondere ai quesiti posti dal giudice, è necessario che il sottoscritto prenda visione ed acquisisca copia di tutte le pratiche edilizie e concessioni-autorizzazioni edilizie che riguardano il predetto Immobile, intestato fino al 06/09/2007 a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; intestato dal 06/09/2007 in poi a [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];

- L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, dichiarato al catasto urbano in data 07/02/1985;

- In base a quanto dichiarato dagli attuali proprietari [REDACTED] per la costruzione dell'originario fabbricato (rurale), a due piani fuori terra e parziale cantinato, di cui fa parte quanto in oggetto, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Ardore concessione di costruzione n. 6.484 in data 20 febbraio 1982 (pratica n. 764); - per il cambio di destinazione d'uso (da attività agricola ad attività ricettiva) e per la costruzione del secondo piano (adibito ad attività ricettiva), è stata rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Ardore concessione edilizia in sanatoria n. 59 (pratica sanatoria n. 14) del 22 luglio 2002; - per il cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato è stata rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Ardore concessione di costruzione n. 9/2003 (pratica n. 2.269/2003) del 18 febbraio 2003;

Ciò premesso, ai fini dell'espletamento del suddetto incarico,

chiede

di poter visionare con urgenza tutta la documentazione tecnica-urbanistica riguardante la predetta unità immobiliare giacente presso codesto comune;

chiede

inoltre il rilascio di una copia di detta documentazione.

Allega: 1)copia ordinanza di nomina a CTU del Giudice del 26-07-2025; 2), stralcio di mappa catastale; 3) n.2 Elaborati Planimetrici catastali; 4) copia documento di identità.

Gioiosa Ionica, li 30/10/2025

Distinti Saluti

ing. Giuseppe Macri (firmato digitalmente)



Richiesta rilascio con urgenza di documentazione tecnica-urbanistica immobile fogl.29 p.la 193 sub 7, CTU. R.G.ES. N° 46-2025 Trib.Locri-SEZ. ESEC.IMM..

Da giuseppe.macri2@ingpec.eu <giuseppe.macri2@ingpec.eu>
A protocollo.ardore@asmepec.it <protocollo.ardore@asmepec.it>
Data Thursday 30 October 2025 - 20:43

Spett.le Comune di Ardore

Area Tecnica-urbanistica

Vi invio la richiesta in oggetto con i relativi allegati.

Rimango in attesa di un cortese riscontro.

Distinti Saluti

Ing. Giuseppe Macri

Istanza di rilascio documentazione tecnica-urbanistica immobile fogl.29 p.la 193 sub 7.pdf.p7m

Istanza di rilascio documentazione tecnica-urbanistica immobile fogl.29 p.la 193 sub 7.pdf

Ordinanza di nomina CTU esecuz.imm [REDACTED]. C [REDACTED].pdf

Stralcio di mappa catastale.pdf

elaborato planimetrico 1985.pdf

elaborato planimetrico 2008.pdf

Carta di identità Giuseppe Macri.pdf

Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 11320 del 03-11-2025 - POSTA CERTIFICATA: Richiesta rilascio con urgenza di documentazione tecnica-urbanistica immobile fogl.29 p.lla 193 sub 7, CTU. R.G.ES. N° 46-2025 Trib.Locri-SEZ. ESEC.IMM..

Da protocollo.ardore@asmepec.it <protocollo.ardore@asmepec.it>

A giuseppe.macri2@ingpec.eu <giuseppe.macri2@ingpec.eu>

Data Monday 3 November 2025 - 10:03

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta rilascio con urgenza di documentazione tecnica-urbanistica immobile fogl.29 p.lla 193 sub 7, CTU. R.G.ES. N° 46-2025 Trib.Locri-SEZ. ESEC.IMM..' è stata protocollata con N° 11320 del 03-11-2025

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento

BancoPosta

€ sul C/C n. 12447892 di Euro 25,00

IMPORTO IN LETTERE EURO VENTICINQUE/00
INTESTATO A
COMUNE DI ARDORE - SERVIZIO DI TESORERIA

CAUSALE
ACCESSO AGLI ATTI CTU R.G.ES. 46/2025 TRIB. LOCRI

ESEGUITO DA
ING. GIUSEPPE MACRI
VIA - PIAZZA
ELISABETTA, 42
CAP 89042
LOCALITÀ
GIOIOSA IONICA (RC)

BOLO DELL'UFFICIO POSTALE

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito

BancoPosta

€ sul C/C n. 12447892 di Euro 25,00

TD 123 IMPORTO IN LETTERE EURO VENTICINQUE/00
INTESTATO A
COMUNE DI ARDORE - SERVIZIO DI
TESORERIA

CAUSALE
ACCESSO AGLI ATTI CTU R.G.ES. 46/2025 TRIB. LOCRI

ESEGUITO DA
ING. GIUSEPPE MACRI
VIA - PIAZZA
ELISABETTA, 42
CAP 89042
LOCALITÀ
GIOIOSA IONICA

BOLO DELL'UFFICIO POSTALE

IMPORTANTE: NON SCRIVERE NELLA ZONA SOTTOSTANTE!
numero conto: tipo documento

COMUNE DI

ARDORE

Provincia di

REGGIO CALABRIA

Prot. N.

Pratica N.

764

CONCESSIONE N. 6484

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 28. XI. 1981 al n. 6484
di prot. dal Sig. [redacted] e [redacted]

na o il [redacted]

a [redacted]

(1)

intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (2):

costruzione fabbricato rurale a 2 piani f.t.
in c.a. e parziale cantinato per uso
INDUSTRIA ENOLOGICA

Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda

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

20.2.1982;

Visto il parere della Commissione comunale edilizia, espresso nella

seduta del 4.2.1982, verbale n. 27/3;

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

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modi-
ficazioni;

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

CONCEDE

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

- Il termine di inizio dei lavori è VEDI AVVERTENZE
- Il termine di ultimazione dei lavori è [redacted] n. [redacted]:

DETERMINA

il contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il lire
*lire 727.270 e il contributo di cui all'art. 6 della stessa legge come da
dichiarazione di impegno della stessa ditta in data 20.2.1982 sarà versato
al COMUNE non appena sarà promulgato il dispositivo RESO VALE -*

NORME E CONDIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) Dovranno essere inoltre osservate le seguenti

[The page contains faint, illegible markings and noise, possibly from a poor quality scan or bleed-through from another document.]

AVVERTENZE

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalla Residenza municipale, li

20.2.1982



IL SINDACO

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi

del mese di dell'anno millenovecento

notificato la presente concessione edilizia al Signor

consegnandone l'originale a mani di

Il Messo Comunale

Pubblicata all'Albo comunale il

e per 15 gg. consecutivi.

Il Segretario Comunale

REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
REGGIO CALABRIA

Protocollo N. **4058** Sezione II

Reggio Cal.

27 APR 1982

Allegati N. copie progetto

AL SINDACO DEL COMUNE di

Versam. Cassa Naz. Prev.

Ingegneri e Architetti . . . L.

ARDORE

Geometri L.

e p. c. **ALLA DITTA** [REDACTED] e

Ricevuta N. del

RACCOMANDATA

ARDORE MARINA

OGGETTO: Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche - Legge 2-2-1974 n. 64 e DD. MM. 3-3-1975.

Autorizzazione ~~transitoria~~ dei lavori ~~di~~ costruzione di un fabbricato
con struttura intelaiata in c.a. nor. a n. due piani f.t. oltre un
parziale piano cantinato

alla Ditta in indirizzo.

Si trasmette, munito del visto di questo Ufficio ai sensi dell'art. 18 della Legge 2-2-1974 n. 64, l'unito progetto relativo alle opere indicate in oggetto, da realizzarsi in territorio di codesto Comune, Via **loc. Pantano**, con preghiera di consegnarlo alla Ditta interessata, dopo aver preso nota ai sensi dell'art. 19 della legge succitata.

Il progetto è redatto ~~dall'Ingegnere/Architetto~~ **Bruno Versaci**
~~dal Geometra~~

I calcoli statici redatti da **ing. Francesco Pelle**

Direttore dei lavori ~~Ingegnere/Architetto~~ " " "
~~Geometra~~

Appaltatore

Alla Ditta suddetta, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si precisa che la presente autorizzazione viene rilasciata, sulla base degli elaborati tecnici esibiti, ai soli effetti della rispondenza alle norme tecniche di edilizia antisismica.

Al Comune compete, quindi, l'accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme urbanistiche, ai vincoli, ai divieti, a limitazioni e prescrizioni contemplate soprattutto negli art. 8, 17, 18 e 19 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive disposizioni, nonché legge regionale sulla protezione delle coste 30 Agosto 1973 n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni e facendo salvi i diritti di terzi.

La presente autorizzazione non esonera il costruttore dagli obblighi previsti dalla Legge 5 Novembre 1971 n. 1086 ed in particolare dagli obblighi previsti dall'art. 4 della stessa legge.
La presente vale anche ai sensi dell'art. 4 della legge 5/11/1971, n. 1086.-

COMUNE DI ARDORE

ja/

19.4.82 2328

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO

Registrazione di arrivo
al Protocollo

m. 6484
28-11-81

Al Sig. SINDACO di

ARDORE



Il sottoscritto

nato rispettivamente il [redacted] ed il [redacted]
(1) proprietari residente in [redacted]
via Pizzelli, 5 n. [redacted]
con l'unito progetto di (2) Nuova costruzione
ad uso (3) Industria Enologica

CHIEDE

il rilascio della concessione edilizia per le opere suddette da eseguirsi
nell'immobile esistente in questo Comune, via [redacted]

n. [redacted];

ALLEGA

- a) - progetto dei lavori in tre copie debitamente firmate;
- b) - questionario debitamente compilato e firmato;
- c) - (4) Titolo di proprietà del terreno
- d) -

(1) Proprietario, committente, esecutore, progettista, direttore dei lavori, ecc.
(2) Nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, sopralzo, ampliamento, ecc.
(3) Civile abitazione, casa rurale, laboratorio, autorimessa, capannone, ecc.
(4) Eventuali fotografie; attestazione dell'avvenuta denuncia al Genio Civile delle strutture metalliche o in cemento armato (art. 4 legge 5-11-1971, n. 1086).

DICHIARA

- che il proprietario, committente, esecutore, progettista, direttore dei lavori nonché calcolatore delle opere in cemento armato, sono le persone indicate nell'unito questionario;
- che i lavori saranno eseguiti come indicato nell'unito progetto e non lederanno diritti di terzi, con assoluto sollievo dell'Amministrazione comunale da ogni eventuale responsabilità.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ardoze, li

FIRMA

.....

.....

NOTA DI TRASCRIZIONE dell'atto ricevuto dal Notaio

Rosaria De Benedetto di Ardore il 22 agosto 1981,

registrato a Locri l'8 settembre 1981 al n. 2070

A FAVORE: [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata

a [REDACTED] il [REDACTED], residenti a [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale;

CONTRO: [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED], domiciliati ad [REDACTED]

Col suddetto atto i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] un appezzamento di terreno di natura seminativo arborato di 1°, sito in Ardore, Contrada Pantano, riportato in Catasto alle pagine 6975 e 6976, foglio 29, neoformate parti, 196 (derivata dalla 19/e) di Ha 0.05.60 e 193 (derivata dalla 18/e) di Ha 0.03.10, confinante con proprietà Reale, proprietà Pelle, Strada Provinciale Ardore-Cirella e stradella privata.

Gli acquirenti avranno servitù di passaggio pedonale e carraio sulla stradella privata di proprietà dei venditori che parte dalla strada provinciale Ardore-Cirella e costeggia il terreno in oggetto lato mare.

Prezzo della vendita L. 5.500.000

det. Rosaria De Benedetto Not.

Z

11773

10737

2 Carta 1/2800)



9

COMUNE DI ARDORE

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Pratica sanatoria n° 14

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 59

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche)
(LEGGE N.724/94 E SUCCESSIVE MODIFICHE)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 07.01.1986 Prot. n. 59 dal Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted], per le opere abusive di *cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività ricettiva del piano terra e primo di un fabbricato in c.a. oltre costruzione del secondo piano fuori terra* realizzate in Ardore alla Contrada Pantano (Foglio 29 particella 193);

Vista la documentazione allegata alla domanda;

Visto il proprio provvedimento Prot. n. 944 del 12.02.2002, con cui è stato determinato in via definitiva, in Lire 3.796.146 (oltre penali previste dalla legge per ritardato pagamento) l'importo dell'oblazione, importo che è stato regolarmente versato all'erario come risulta dai bollettini di c.c.p. n° 921 del 26.11.1985 di Lire 1.262.000, n° 484 del 07.05.1986 di Lire 1.304.000 e n° 462 del 30.06.1986 di Lire 1.325.000;

Vista la legge n. 724/94;

Visti gli articoli 31 e segg. della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni di cui al Decreto Legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298;

Vista la legge regionale n. 25 del 02.05.1985;

Visto il conteggio redatto dall'ufficio tecnico in data 12.02.2002 relativamente al contributo di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e rilevato, al riguardo, che

a) il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione ammonta a Lire 3.500.582

b) il contributo commisurato al costo di costruzione ammonta a Lire 8.243.554

per un totale di Lire 11.744.136 che applicate le riduzioni previste diviene Lire 8.220.895 pari a € 4.245,74, interamente versati per come risulta dal bollettino c.c.p. n° 276 del 28.03.2002 di € 4.245,74;

Visto che il richiedente ha titolo alla richiesta di concessione in sanatoria in qualità di proprietario

RILASCI

a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted]
con residenza in [redacted] Via [redacted]

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

per le opere abusive di *cambio di destinazione d'uso da attività agricola ad attività ricettiva del piano terra e primo di un fabbricato in c.a. oltre costruzione del secondo piano fuori terra adibito ad attività ricettiva* realizzate in Ardore alla Contrada Pantano (Foglio 29 particella 193), quale risultano dai disegni redatti dall'Ing. Francesco Guerrisi che, vistati, si allegano alla presente concessione come parte integrante.

Dalla Residenza Municipale, li 22.07.2002

N. 116 Reg. Cert.
Esatte per Diritti € 25,82
Il Funzionario

IL DIRIGENTE U.T.C.



Al Signor Sindaco del Comune di

ARDORE

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	Ardore 005
	PROVINCIA	RC 080
N. PROTOCOLLO		59 del 7.1.86

B	N. PROGRESSIVO	0289343600/5
---	----------------	--------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-D

**OPERE AD USO
NON RESIDENZIALE**

Domanda di sanatoria per le
opere rientranti nelle tipologie di
abuso 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, di
cui alla tabella allegata alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre
barrare così ☒ la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE			
NOME			
NUMERO DI CODICE FISCALE			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	C.A.P.		
NATURA GIURIDICA			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sexo (M o F)	DATA DI NASCITA giorno mese anno	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA			
Proprietà	☒	Locazione	☐
Possesso ad altro titolo reale	☐	Altro (specificare)	☐
COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI			
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:			
1 ☐ SI 2 ☒ NO			
MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)			
1 COMPRAVENDITA			
— da privati ☐ 1			
— da impresa di costruzioni ☐ 2			
— da altra impresa ☐ 3			
— da altri ☐ 4			
2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE ☐ 5			
3 COSTRUITA IN PROPRIO ☒ 6			
PROPRIETARIO (completare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)			
COGNOME O DENOMINAZIONE			
NOME			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	C.A.P.		
LOTTIZZAZIONE			
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata.			
1 ☒ NO			
2 ☐ SI con lottizzazione autorizzata			
3 ☐ SI con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata			

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

LOC. PANTANO - PROV. BOHILE

C.A.P.

88030

COMUNE

ARDORE

PROVINCIA (sigla)

RG

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa

29

numero/i di mappa

193

- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa

29

numero/i di mappa

193

subalterno

F

B - ZONA URBANISTICA

Alla data
d'inizio dei lavori

Alla data
del 1° ottobre 1983

- Zona A

1

1

- Zona B

2

2

- Zona C

3

3

- Zona D

4

4

- Zona E

5

5

- Zona F

6

6

- Non era vigente alcuno
strumento urbanistico

7

7

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 ☐ si 2 ☒ no

Se sì, indicare il tipo di vincolo

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato

1

- Porzione di fabbricato

2

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 ☐

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:

- In assenza della licenza edilizia o concessione

1

- In difformità della licenza edilizia o concessione

2

2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:

- In assenza della licenza edilizia o concessione

3

- In difformità della licenza edilizia o concessione

4

3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:

- In assenza della licenza edilizia o concessione

5

- In difformità della licenza edilizia o concessione

6

4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito

7

Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa

8

Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso

9

5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale

10

6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa

11

7. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa

12

Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 13 della presente legge

13

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967

1

dal 2-9-1967 al 29-1-1977

2

dal 30-1-1977 all'1-10-1983

3

Anno di ultimazione: 19 83

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era agibile:

1

2

parzialmente

3

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO

a - Dimensioni e consistenza

— Piani fuori terra (compreso il seminterrato)	n. <u>4</u>	— Superficie per attività - Attività industriale o artigianale mq <u> </u> - Attività commerciale mq <u> </u> - Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq <u> </u> - Attività turistico-ricettiva o agri-turistica mq <u>109 50</u> - Attività connessa con la conduzione agricola mq <u> </u> - Altre attività mq <u> </u> SUPERFICIE COMPLESSIVA mq <u> </u>
— Piani entro terra	n. <u>1</u>	
— Volume totale (vuoto per pieno)	mc <u>424,00</u>	

b - Differenza dalla licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).

N. licenza, concessione o autorizzazione

Data di rilascio giorno mese 1 anno 9

Destinazione d'uso assentita

Superficie assentita mq

Volume assentito mc

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

— da 0 a 400 mq <u>1</u>	— da 1.501 a 2.000 mq <u>5</u>
— da 401 a 600 mq <u>2</u>	— da 2.001 a 4.000 mq <u>6</u>
— da 601 a 1.000 mq <u>3</u>	— da 4.001 a 10.000 mq <u>7</u>
— da 1.001 a 1.500 mq <u>4</u>	— da 10.001 a 20.000 mq <u>8</u>
	— oltre 20.000 mq <u>9</u>

d - Destinazione d'uso dell'opera

— attività industriale o artigianale	<u>1</u>
— attività commerciale	<u>2</u>
— attività sportiva	<u>3</u>
— attività culturale	<u>4</u>
— attività sanitaria	<u>5</u>
— opere religiose o a servizi di culto	<u>6</u>
— attività turistico-ricettiva o agri-turistica	<u>7</u>
— attività connessa con la conduzione agricola	<u>8</u>
— altre attività (specificare) <u> </u>	<u>9</u>

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - Numero addetti

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade

l'opera oggetto di sanatoria

B - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

Dimensione e consistenza

- piani fuoriterza (compreso il seminterrato)	n. <u>4</u>	
- piani entro terra	n. <u>1</u>	
- struttura portante prevalente		
- pietre o mattoni	<u>1</u>	- prefabbricata <u>3</u>
- cemento armato	<u>2</u>	- mista e altra <u>4</u>

Destinazione

- esclusivamente ad uso non residenziale	<u>1</u>
- uso misto con presenza di abitazioni	<u>2</u>
- numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato	<u> </u>

Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato

- allacciamento rete fognante	<u>1</u>
- allacciamento rete elettrica	<u>2</u>
- allacciamento rete idrica	<u>3</u>
- allacciamento rete distrib. gas	<u>4</u>
- impianti di depuraz. degli scarichi	<u>5</u>
- impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche	<u>6</u>
- spazi per parcheggi	<u>7</u>
- eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato	mq <u> </u>

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1987	Dal 2 settembre 1987 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 5.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 1.250 mq	L. 2.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 225.000

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso):

Lire/mq 18.000

B - SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A:

2) Attività industriale o artigianale	mq	
3) Attività commerciale	mq	
4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq	
5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq	<u>109,50</u>
6) Attività connessa con la conduzione agricola	mq	
7) Altre attività	mq	

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi

8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>000</u>
9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>000</u>
10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u>000</u>
11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>12.000</u>
12) Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u>000</u>

Misura dell'oblazione

13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare rigo 2 per rigo 8)	Lire/mq	<u>000</u>
14) Attività commerciale (moltiplicare rigo 3 per rigo 9)	Lire/mq	<u>000</u>
15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare rigo 4 per rigo 10)	Lire/mq	<u>000</u>
16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare rigo 5 per rigo 11)	Lire/mq	<u>1.314.000</u>
17) Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare rigo 6 per rigo 12)	Lire/mq	<u>000</u>
18) Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)	Lire/mq	<u>000</u>

D - MODALITÀ DI VERSAMENTO

19) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6)	Lire	<u>000</u>
20) Oblazione da versare (riportare la somma degli importi da rigo 13 a rigo 18 ovvero l'importo di rigo 19)	Lire	<u>1.314.000</u>

21) Somma versata in data: 26/11/1985

22) Nel caso di versamento in unica soluzione: barrare il quadratino ☐

23) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate ☒

Documentazione allegata

Ricevute custodite
Fotografie
Descrizione dell'opera - stato lavori
- versamento prime rate

Data _____

Firma del richiedente _____

COMUNE DI ARDORE (R.C.)

Ditta: [REDACTED]

Planimetrie del fabbricato sito in Ardore località "Pantano" con
relativo calcolo delle superfici ai fini dell'oblazione-

COMUNE DI ARDORE
UFFICIO TECNICO

Visto ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e della Legge n. 724/94 art. 29 e successive modificazioni ed integrazioni. Con riferimento alla nota di pari numero e data e con le prescrizioni in essa contenute.

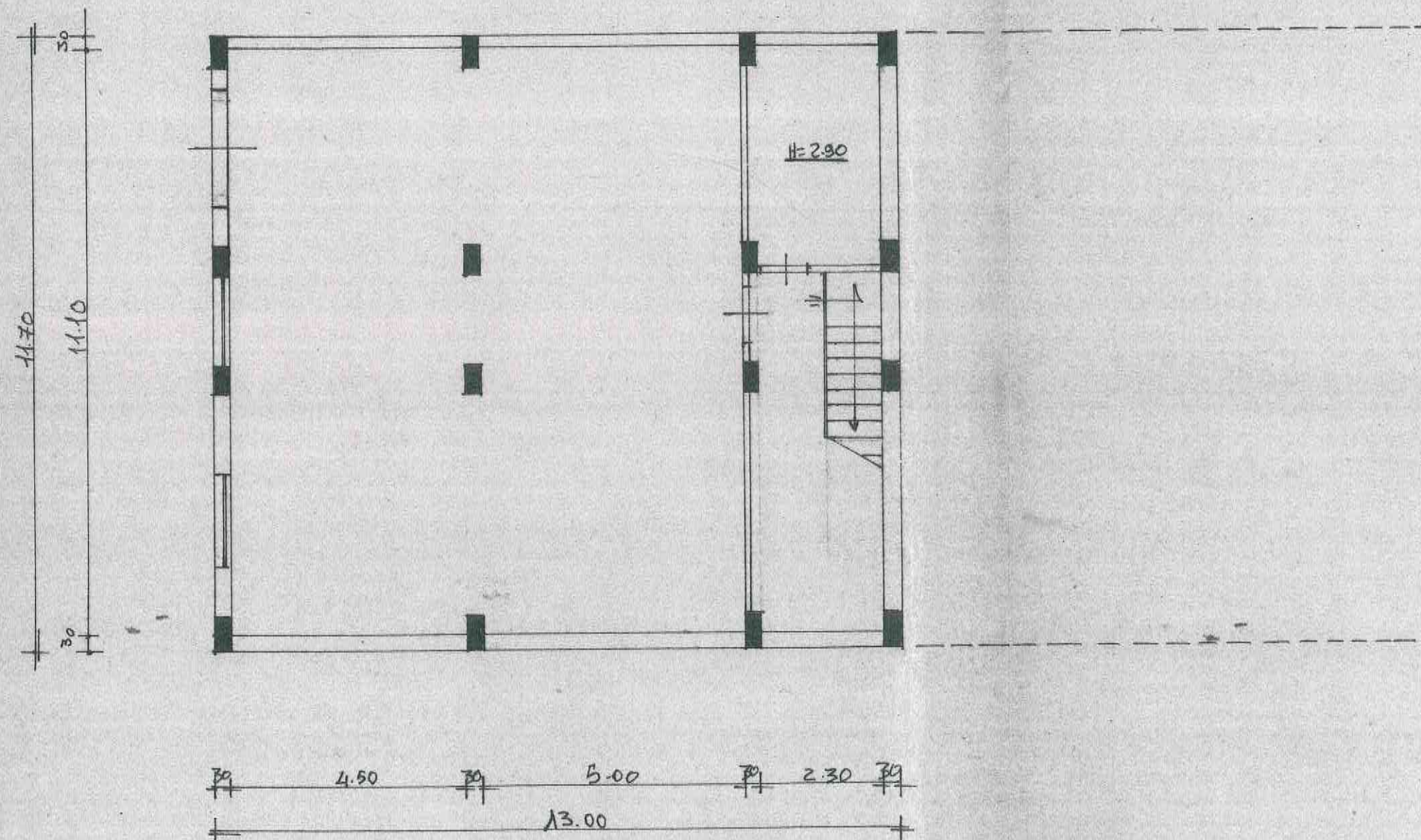
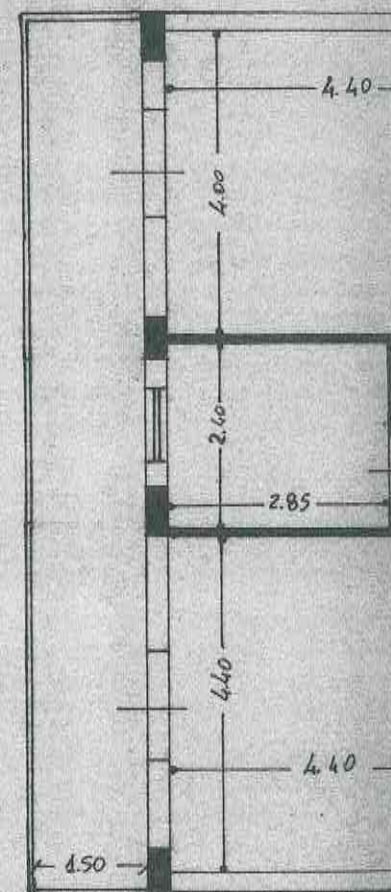
N. 59 Ardore 22/07/02

IL RESPONSABILE AREA TECNICA



[Handwritten signature]

PIANTA PIANO CANTINATO


$$Snr_{108,18} = (0,54)$$


SUB 3 :

Sup. coperta as

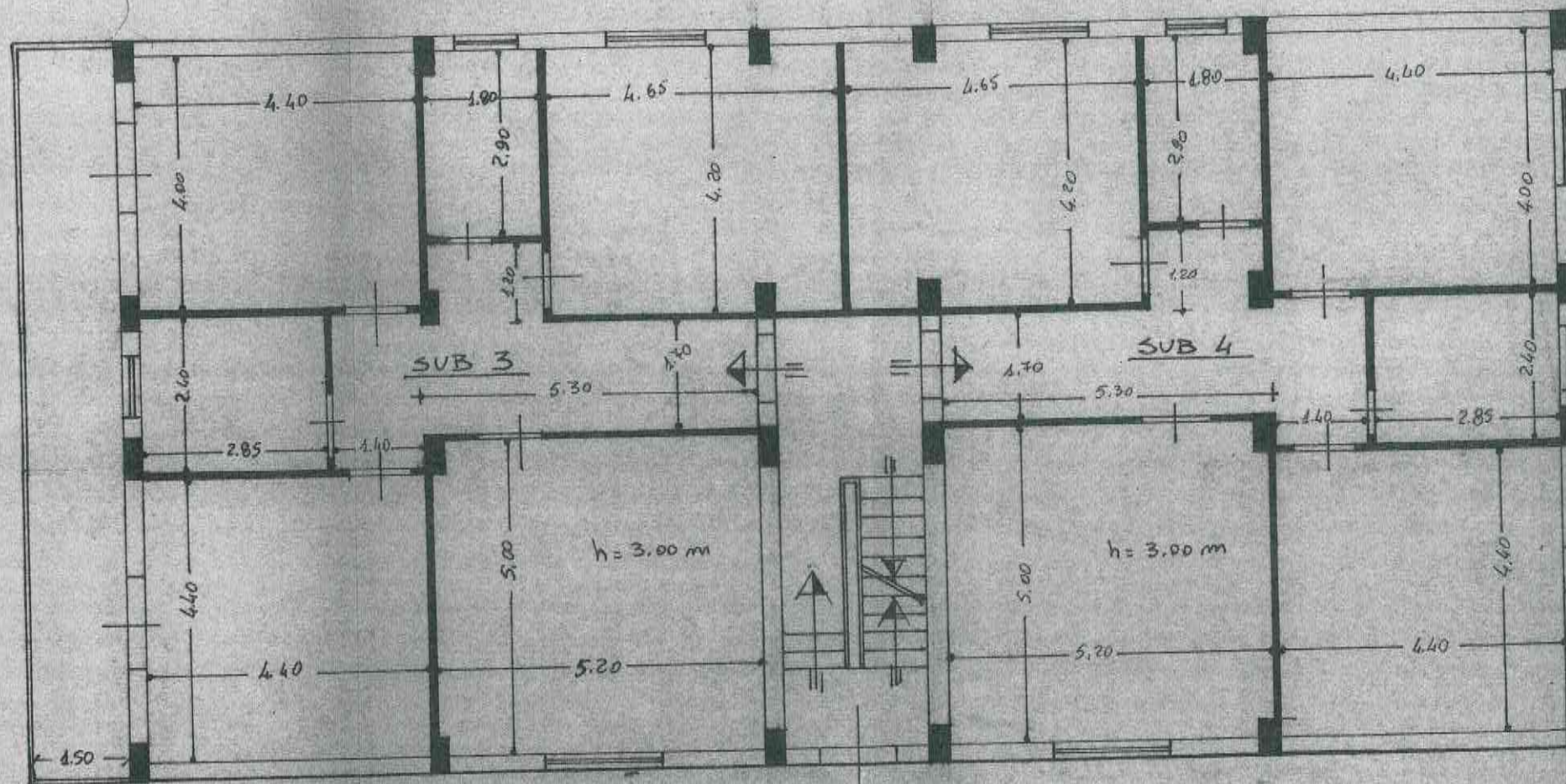
Sup. coperta es

Sup. utile

Sup. non residen

Volume (sub 3)

PIANTA PIANO TERRA (RIALZATO) : SUB 3-4



SUB 3 :

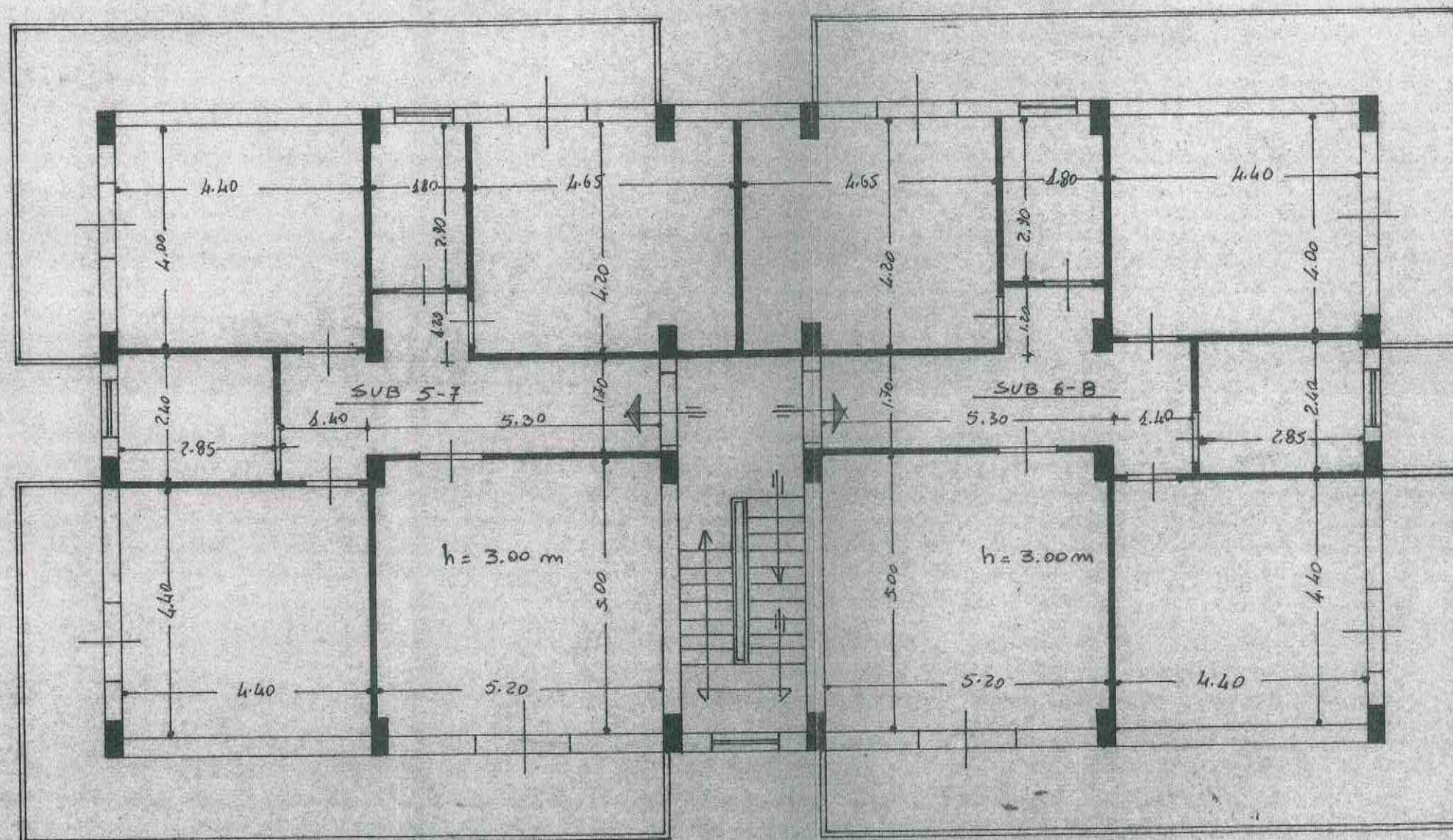
Sup. coperta assentita (sub 3+sub 4)	mq. 270.00
Sup. coperta eseguita (sub 3+sub 4)	mq. 270.00
Sup. utile	mq. 109.50
Sup. non residenziale	mq. 17.55 (10.53)
Volume (sub 3+sub 4)	mc. 828.00

SUB 4 :

Sup. coperta assentita (sub 3+sub 4)	mq. 270.00
Sup. coperta eseguita (sub 3+sub 4)	mq. 270.00
Sup. utile	mq. 109.50
Sup. non residenziale	mq. 0.00
Volume (sub 3+sub 4)	mc. 828.00

SUB 5-7 :

Superficie
Balconi
Volume
Superficie



sub 3 + Sub 4) mp. 270.00
sub 3 + Sub 4) mp. 270.00
mp. 109.50
mp. 0.00
mc. 828.00

<u>SUB 5-7</u>	
Superficie utile	mq. 103.50
Balconi	mq. 55.00 (33 mq)
Volume	mc. 414.00
Superficie coperta	mq. 126.00

<u>SUB 6-B</u>	
Superficie utile	mq. 109.50
Balconi	mq. 55.00 (33mq)
Volume	mc 414.00
Superficie coperta	mq. 126.00

NUOVO CATASTO
EDILIZIO URBANO

Foglio partita

UFFICIO TECNICO CATASTRALE
DIREGGIO CALABRIA
COMUNE
ARDORE

PAGINA

EDIZIONE 85

Riferimento alle mutazioni	COGNOME E NOME	Indicazioni complementari	CODICI	ALIQUOTE IN %		ANNOTAZIONI	PARTITA N. 2582
				DI POSSESSO	DEL REDDITO		
I				500	500		
I				500	500		

Un «P» in questa colonna significa che pende riconoscimento al diritto di esenzione.

Riferimento alle mutazioni	PROVIENE DALLA PARTITA	SEZ.	MAPPA		IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE							CLASSAMENTO			CONSISTENZA			RENDITA CATASTALE	RENDITA CATAST. RIDOTTA PER ESENZIONI			NOTE	RIC. ESEN.	PASSA ALLA PARTITA
			FOGL.	NUMERO LETTERA	COD.	UBICAZIONE (in chiaro)	N. CIVICO	PIANO	scala	Inter. no	UTILITÀ COMUNI A PIÙ UNITÀ IMMOB.	Z.C.	CATEG.	CLASSE	VANI	m²	m²	LIRE	ASTERISCO	A LIRE	sino al 19			
I	N.C.		29	I93 3		Str. prov. Bombile		T			I93 sub I													
I	N.C.		29	I93 4		str. prov. Bombile		T			I93 sub I													
I	N.C.		29	I93 5		Str. prov. Bombile		I°			I93 sub I													
I	N.C.		29	I93 6		Str. prov. Bombile		I°			I93 sub I													
I	N.C.		29	I93 7		Str. prov. Bombile		II°			I93 sub I													
I	N.C.		29	I93 8		Str. Prov. Bombile		II°			I93 sub I													
I	N.C.		29	I93 9		Str. prov. Bombile		III°			I93 sub I													
I	N.C.		29	I93 10		Str. prov. Bombile		S.I.			I93 sub I													
I	N.C.		29	I93 II		Str. prov. Bombile		S.I.			I93 sub I													

RILASCIATA RICEVUTA 12 LUG 1985

NOTA - LE U.I. DISTINTE CON * NELLE COLONNE "ASTERISCO" NON SONO PIÙ IN CARICO ALLA PRESENTE PARTITA

C Riferi- mento alle mutazioni	MUTAZIONI						REGISTRAZIONE				MOD. 5 (n.c.) o MOD. 98 (domanda di voltura e den. variaz.)		TOTALI DI PARTITA CONSISTENZA				RENDITA
	ATTO OD OPERAZIONE	TITOLO	NUMERO	DATA	NOMINATIVO E SEDE DEL ROGANTE		UFFICIO	VOLUME	NUMERO	DATA	NUMERO	DATA registrazione	U.I.	VANI	m²	m²	LIRE
ati con iniziale Marzo i rispet .T.Q.	37 I	38 N.C.	39	40	41	42	43	44	45	46	47 478 85	48 6/1/85	49 9	50	51	52	53 N.C.
ti nelle da (*) codice.																	
o con "U.F.E.																	

I mesi sono indicati con la loro lettera iniziale
espresso Gennaio, Marzo e Aprile indicati rispettivamente con P.T.Q.

I dati contenuti nelle colonne distinte da (*) sono espressi in codice.
I codici possono consultarsi presso l'U.T.E.

COMUNE DI ARDORE (R.C.)

DITTA: [REDACTED]

- Descrizione dell' opera
- Stato dei lavori
- Oblazione dovuta

Relativi ad un fabbricato in c.a. a M° 3 piani fuori terra
e parziale cantinato ,eseguito in Ardore alla localita' "Pan-
tane" strada provinciale per Bombile .-

- Allegato alla domanda di SANATORIA -

COMUNE DI ARDORE
UFFICIO TECNICO

Visto ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni ed
integrazioni e della Legge n. 724/94 art. 39 e successive modifica-
zioni ed integrazioni. Con riferimento alla nota di cui numero e data
e con le prescrizioni in essa contenute.

N° 59

Ardore 20/01/02

IL RESPONSABILE AREA TECNICA



UBICAZIONE E CARATTERISTICHE:

Il fabbricato di che trattasi è sito nel comune di Ardore alla località Pantano, in prospicenza alla strada provinciale che dal bivio della strada Statale porta al centro abitato di Bombile, insiste sulla particella N° 193 del foglio di mappa n° 29 dello stesso comune.

Confina: a sud con la detta strada provinciale, a Nord con Pelle Bruno, ad ovest con i coniugi Procopio-Varacalli e ad est con stradella privata.

Il fabbricato occupa una superficie complessiva coperta da mq 270.00 dei totali mq 870.00 costituenti la stessa particella 193 su cui è ubicato.

L'area per come descritto, nei confronti del programma di fabbricazione adottato dal Comune di Ardore, viene a ricadere nella zona "Verde agricolo".

DESCRIZIONE DELL'OPERA:

L'opera consta di n° 3 piani fuori terra e parziale cantinato, eseguita in struttura di c.a. dovrà essere sfruttata per ricettività turistica essendo l'intero fabbricato costituito da n° 6 unità immobiliari, da sfruttare come sopra descritto, oltre al parziale piano cantina.

Parte di detto fabbricato e precisamente i primi due piani fuori terra ed il parziale cantinato sono stati eseguiti mediante regolare progetto approvato dal comune di Ardore con concessione edilizia n° 6484 del 20/02/1982 e Nulla Osta del Genio Civile n° 4058 del 19/4/1982 mentre il restante terzo piano fuori terra risulta eseguito in totale assenza di concessione edilizia.

Ai fini della suddetta richiesta di Concessione in sanatoria le opere per la quale si richiede la stessa riguardano i seguenti abusi:

- a) Cambio di destinazione d'uso per le quattro unità immobiliari (sub 3-4-5-6) del piano primo e secondo fuori terra, essendo stati tali due piani approvati per l'insediamento di una industria agraria, pertanto ricadono nella tipologia d'abuso n° 4 e nella fascia temporale compresa tra il 30/1/977 ed 1° ottobre 1983.
- b) esecuzione in totale assenza di concessione per le due unità immobiliari (sub 7-8) del piano terzo fuori terra, ricadente nella tipologia d'abuso n° 1 e nella fascia temporale come al punto a).

STATO DEI LAVORI:

Allo stato attuale il fabbricato si trova ultimato in tutte le sue parti, è quindi utilizzabile per lo scopo della quale è stato eseguito.



IL TECNICO

[Signature]

CALCOLO OBLAZIONE:

Per il fabbricato di che trattasi, costituito da n° 3 piani fuori terra e parziale seminterrato, di cui i primi due piani ed il seminterrato sono autorizzati mentre il terzo piano f.t. risulta totalmente abusivo, tenendo conto che la zona nella quale è ubicato il suddetto e definita dal P.diF. come verde agricolo il calcolo dell'oblazione viene condotto nel modo seguente:

PIANO TERRA E PRIMO PIANO:

costituiti dai sub 3-4-5-6 da sfruttare a ricettività turistica o abuso consistente nel cambio di destinazione d'uso ricadente quindi nella tipologia d'abuso n° 4 e nella fascia temporale compresa tra il 30/1/77 ed il 1° ottobre 83 per cui:

Sub 3;	Superficie utile	mq.	$109.50 \times f.4000 \times 2/3 = f.2.289.000$
Sub 4:	"	mq	$109.50 \times f.4000 \times 2/3 = f.2.289.000$
Sub 5:	"	mq	$109.50 \times f.4000 \times 2/3 = f.2.289.000$
Sub 6:	"	mq	$109.50 \times f.4000 \times 2/3 = f.2.289.000$

PIANO SECONDO (terzo fuori terra):

Costituito dai sub 7-8 da sfruttare a ricettività turistica, abuso consistente nella totale esecuzione abusiva quindi tipologia d'abuso n° 1 e fascia temporale compresa tra il 30 gennaio 1977 ed il 1° ottobre 1983, per cui:

Sub 7	Superficie utile	mq.	$109.50 \times f.18.000 \times 2/3 = f.1.314.000$
Sub 8	Sup.	mq.	$109.50 \times f.18.000 \times 2/3 = f.1.314.000$

Totale oblazione dovuta f. 3.784.000.

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA E SISMICA

**A COLLAUDO DELLE STRUTTURE RELATIVE AD UN FABBRICATO
IN CEMENTO ARMATO A TRE PIANI FUORI TERRA
OLTRE PARZIALE PIANO CANTINATO AD USO CIVILE ABITAZIONE**
(LEGGE 28.02.1985 N° 47 – ART. 35 COMMA 3 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI)

DITTA COMMITTENTE

[REDACTED]



PROGETTAZIONE - CALCOLI DI STABILITA' - DIREZIONE LAVORI
STUDIO A - architetto armando albanese - via foscolo 48 - tel. 0964629725 - 3498783839 - ardore



CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA E SISMICA
A COLLAUDO DELLE STRUTTURE RELATIVE AD UN FABBRICATO IN
CEMENTO ARMATO A TRE PIANI FUORI TERRA
OLTRE PARZIALE PIANO CANTINATO AD USO CIVILE ABITAZIONE
(LEGGE 28.02.1985 N° 47 – ART. 35 COMMA 3 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI)

PREMESSA

L'anno duemilaotto il giorno dieci del mese di aprile il sottoscritto Architetto Armando ALBANESE, nato ad Ardore il 22.06.1960 ed ivi residente in Via Leopardi n° 27, Codice Fiscale LBN RND 60H22 A385C, con studio professionale in Ardore alla Via Foscolo n° 48, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria dal 27.03.1990 col numero 765, in adempimento all'incarico ricevuto dalla Ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente [REDACTED] alla [REDACTED], comproprietaria di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre parziale piano cantinato, ha proceduto all'analisi delle opere in c.a. oggetto di sanatoria (domanda di condono Prot. n. 59 del 07.01.1986).

Il fabbricato è stato realizzato originariamente previa Concessione Edilizia n. 6484 del 20.02.1982 e Nulla Osta del Genio Civile n. 4058 del 19.04.1982 per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra e parziale cantinato da adibire ad industria enologica. L'abuso riguarda il cambio di destinazione d'uso per la parte autorizzata e la realizzazione del terzo piano fuori terra in assenza di concessione edilizia.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE

Il fabbricato censito al NCEU di Reggio Calabria al foglio di mappa n° 29 del Comune di Ardore, particella n° 193, Sub 5 – 6 – 7 – 15 – 13 – 14 – 11 – 19.

La domanda di condono è stata inoltrata dal Signor [REDACTED], comproprietario col [REDACTED] ed in conseguenza al decesso dello stesso e alla dichiarazione di successione n. [REDACTED] Volume [REDACTED] Anno [REDACTED], l'immobile risulta così intestato:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] e il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] proprietaria per 12/18;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] proprietario per 1/18;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] proprietaria per 1/18;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
proprietario per 1/18;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
proprietario per 1/18;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
proprietario per 1/18;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
proprietario per 1/18;

trovasi ubicato alla Contrada Pantano.

Il manufatto consta di tre piani fuori terra oltre parziale piano cantinato ed è adibito a civile abitazione.

DIMENSIONI E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Da quanto si è potuto accertare con opportune misurazioni e verifiche, il fabbricato nella sua interezza, destinato a civile abitazione, risulta così definito:

PIANO CANTINATO (Censito al foglio di mappa 29 particella 193 sub 11 - 19)

Superficie utile	mq	118,43
Superficie lorda	mq	152,10
Altezza di piano	mt	3,00
Volumetria	mc	456,30

PIANO TERRA (Censito al foglio di mappa 29 particella 193 sub 13 - 14)

Superficie utile sub 13	mq	110,54
Superficie utile sub 14	mq	110,54
Superficie utile di piano	mq	221,08
Superficie lorda	mq	270,27
Altezza di piano	mt	3,00
Volumetria	mc	810,81

PIANO PRIMO (Censito al foglio di mappa 29 particella 193 sub 5 - 6)

Superficie utile sub 5	mq	110,54
Superficie utile sub 6	mq	110,54
Superficie utile di piano	mq	221,08
Superficie lorda	mq	270,27
Altezza di piano	mt	3,00
Volumetria	mc	810,81

PIANO SECONDO (Censito al foglio di mappa 29 particella 193 sub 7 – 15)

Superficie utile sub 7	mq	110,54
Superficie utile sub 15	mq	110,54
Superficie utile di piano	mq	221,08
Superficie lorda	mq	270,27
Altezza di piano	mt	3,00
Volumetria	mc	810,81

per una volumetria totale dell'intero fabbricato di mc 2.888,73.

MISURAZIONI E VERIFICHE DELLA STRUTTURA

Dopo aver rilevato le dimensioni della struttura portante in cemento armato, nel verso longitudinale e trasversale, l'altezza dei piani, le dimensioni del solaio di piano e di copertura, si è provveduto:

- a comparare le caratteristiche dimensionali degli elementi strutturali con quelle nascenti da un calcolo di verifica impostato per le opere di che trattasi;
- ad effettuare delle prove di carico sui solai, ove, facendo gravare un carico di Kg 250 per ogni metro quadrato di superficie si sono ottenuti dei risultati soddisfacenti in quanto i solai soggetti a tale carico non hanno subito alcuna deformazione permanente, mentre le deformazioni elastiche sono scomparse non appena si è verificata la condizione di scarico;
- ad eseguire saggi sulla struttura in conformità alla normativa vigente;
- le opere risultano costruite a regola d'arte e nel rispetto delle norme vigenti, con l'impiego di materiali idonei e di idonea qualità;
- le opere si presentano in regolari condizioni statiche;
- le strutture sono compatibili con la consistenza dell'opera.

GIACITURA E CONSISTENZA DEL TERRENO

Da una accurata ispezione dei luoghi risulta che in tale area sono comprese costruzioni realizzate sia in epoca passata che recente e da una ricognizione è stata constatata, sia nelle nuove che nelle vecchie costruzioni, l'assenza di quadri fessurativi tali da indicare la presenza di cedimenti differenziali, d'altro canto, sono altresì assenti rigonfiamenti del terreno in prossimità delle costruzioni per cui si può desumere che non sono riscontrabili sensibili variazioni del livello di falda. Quindi sono assenti elementi che possano influire sulla stabilità del fabbricato.



CONCLUSIONI

Dai rilievi eseguiti, dalle analisi, dalle misurazioni, dai saggi eseguiti sulla struttura in base alla normativa vigente all'epoca dell'accertamento, dalle considerazioni di ogni altro particolare necessario scaturisce un giudizio positivo sulla stabilità dell'opera considerata nella sua interezza, il sottoscritto Arch. Armando ALBANESE

DICHIARA

che, da quanto si è potuto accertare, le strutture in conglomerato cementizio armato normale, contenute nelle costruzione di cui sopra, realizzate in Ardore alla Contrada Pantano, sono collaudabili e pertanto

ATTESTA

l'idoneità statica e sismica dell'intero fabbricato.

Si allega domanda di condono edilizio depositata agli atti del Comune.

ARDORE, 10.04.2008



IL TECNICO
Arch. Armando ALBANESE





COMUNE DI ARDORE

Provincia di Reggio Calabria

P.zza Umberto I, 1 – Tel. Fax 0964/64366

CONCESSIONE N. 9/2003
PRATICA N. 2269/2003

16
Reg. Com.
E 25.82
RM

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

IL RESPONSABILE

Vista la domanda presentata in data 23.12.2002 al n° 7569 di prot. dai Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], residenti in [redacted] alla [redacted], - PROPRIETARI, intesa ad ottenere **Concessione Edilizia relativa al cambio di destinazione d'uso di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t., al mappale n. 193 – 252 - 254 del foglio di mappa n. 29.**

Visto il parere dell'ufficio igiene e sanità sul progetto, espresso in data 17.02.2003;

Visto il parere della Commissione comunale edilizia, espresso nella seduta del 31.01.2003, verbale n° 1/7;

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

Vista la Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni;

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

CONCEDE

La richiesta Concessione per la esecuzione dei lavori sopradescritti, ai sensi dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- Il termine di inizio lavori è: un anno dalla data della presente.
- Il termine di ultimazioni dei lavori è: tre anni dalla data della presente.

DETERMINA

il contributo di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 - ESENTE;

NORME E CONDIZIONI GENERALI

1) La Concessione di costruzione è rilasciata facendo salvi e impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi od Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati;

2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alle esigenze del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali

impiegati che le finiture e le tinteggiature.

3) Prima dell'inizio lavori il titolare della concessione dovrà:

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

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

c) denunciare al Genio Civile competente le opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od in strutture metalliche previste dal progetto approvato, ai sensi dell'art.4 legge 5.1.1971, n°1086;

d) comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori;

e) esporre nel cantiere il cartello contenente le indicazioni relative alla Concessione in oggetto;

4) Dovranno inoltre essere osservate le seguenti

PRESCRIZIONI SPECIALI

AVVERTENZE

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

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

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

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

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

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

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al Responsabile dell'U.T.C., che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

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

Dalla residenza Municipale, li **18.02.2003**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Salvatore Zappavigna

Per ricevuta _____

Zappavigna Salvatore

IL RESPONSABILE UTC
Ing. Domenico Marvelli

Marvelli

RICHIESTA DI CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE



Prot. 7569
del 23/12/2002

Al Signor **DIRIGENTE U.T.C.**
del Comune di **ARDORE**

I sottoscritti [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] Via
[redacted] proprietari, con l'unito progetto relativo al cambio di destinazione
d'uso di un fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra

CHIEDE

il rilascio della concessione edilizia per le opere suddette da eseguirsi nell'immobile esistente in questo Comune.

ALLEGA:

- 1) *Progetto dei lavori in duplice copia comprendente:*
 - a) *Relazione tecnica;*
 - b) *Disegni di progetto;*
 - c) *Scheda Urbanistica;*
- 2) *Titolo di proprietà.*

DICHIARA

- 1) *che Progettista e Direttore dei Lavori, nonché Calcolatore delle opere in m.o. e c.a. è l'Arch. Armando ALBANESE;*
- 2) *che i lavori saranno eseguiti come indicato nell'unito progetto e non lederanno diritti di terzi, con assoluto sollievo dell'Amministrazione comunale da ogni eventuale responsabilità.*

ARDORE, 27.12.2002

CON OSSERVANZA

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Esiste blocco alla
rete fognaria



Visto il esposto per
pavore

ARDORE, 17 FEB, 2003



REGIONE CALABRIA
U.S.S.L. n. 9 - LOCRI - Servizio n. 1
IGIENE PUBBLICA
IL FUNZIONARIO MEDICO
PIER DOMENICO MAMMI

COMUNE DI ARDORE

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PROGETTO RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO IN C.A. A TRE PIANI F.T.

Esaminato dalla Commissione
igienico-edilizia n. 1/2
del 31.01.03 verb. n. 1/2

IL COMPONENTE DELEGATO

COMMITTENTI

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

ALLEGATI

- ☒ relazione tecnica
- ☐ disegni di progetto
- ☐ scheda urbanistica
- ☐ relazione sui materiali
- ☐ relazione geotec. fondazioni
- ☐ calcoli di stabilità
- ☐ esecutivi di cantiere

ARDORE, settembre 2002

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI
Arch. Armando ALBANESE





COMUNE DI ARDORE

UFFICIO TECNICO

Visto ai sensi dell'art. 31 della legge 17-8-1942, n. 1150,
emanata in attuazione delle disposizioni in confor-
ma alle previsioni contenute nei decreti ministeriali e del
Regolamento Edilizio, approvato con la legge 28-1-77, n. 10,
Con riferimento alla data di parti numero e data e
con le prescrizioni in essa contenute.

N. 9/2003 Ardore, 18.01.03



Il Responsabile dell'U.T.C.
Ing. Domenico Marvelli

DM

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La presente relazione è relativa al **progetto per cambio di destinazione d'uso di un fabbricato in c.a. a tre piani fuori**. Il fabbricato è stato eseguito mediante regolare progetto approvato dal comune di Ardore con **Concessione Edilizia n° 6484 del 20.02.1982 e Nulla Osta del Genio Civile Prot. n° 4058 del 14.04.1982** per i primi due piani fuori terra come industria agraria e successivamente condonato il terzo piano fuori terra in assenza di concessione e cambio di destinazione d'uso da industria agraria a ricettività turistica con **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 59 Prat. n° 14** e col presente progetto è richiesto il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione per l'intero fabbricato. L'area di intervento è costituita da tre particelle catastali, riportate in Catasto al foglio di mappa n° 29 individuate con i numeri 193, 252 e 254. Il dimensionamento dell'intervento è stato effettuato nel rispetto delle prescrizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e di tutta la normativa vigente in materia. Il rispetto degli indici previsti dalle Norme T.A. del P.R.G. risulta evidenziato nella Scheda Urbanistica allegata al progetto.

STRUTTURA

La struttura, del tipo antisismico, costituita da telaio di base, pilastri e travi in cemento armato con solai del tipo misto latero cementizi con travetti paralleli in c.a. e soletta di ricoprimento.



MURATURA

La muratura esterna del tipo a cassetta costituita con doppia fila di mattoni forati dello spessore di cm 12 all'esterno e di cm 8 all'interno, formante una camera d'aria per una spessore totale del muro di cm 30.

I tramezzi eseguiti con mattoni forati dello spessore di cm 8 ed intelaati ad altezza degli architravi con cordoli in c.a.

RIFINITURE

Per le rifiniture sono state osservate le seguenti indicazioni:

- Intonaco interno liscio a doppio strato del tipo civile;
- Intonaco esterno di malta bastarda del tipo civile;
- Pavimenti in cotto o ceramica;
- Rivestimenti in ceramica;
- Zoccolature esterne in pietra naturale;
- Infissi interni in legno massello;
- Infissi esterni in legno o alluminio-legno o alluminio preverniciato con profilato a taglio termico.

IMPIANTI

L'impianto idrico-sanitario realizzato con tubazione in rame o polietilene reticolato di opportuno spessore e diametro; la rete di scarico in polietilene o nirlene duro malleabilizzato, sia per gli scarichi orizzontali che verticali.

L'impianto elettrico sottotraccia con conduttori in rame opportunamente isolati in guaina di PVC. Tutto nel rispetto delle norme CEI.

L'impianto di riscaldamento è del tipo singolo con caldaia autonoma.



COMUNE DI ARDORE

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PROGETTO RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO IN C.A. A TRE PIANI F.T.

Esaminato dalla Commissione
Igienico - edilizia nella seduta
del 31.01.03 verb. n. 1/7
IL COMPONENTE DELEGATO

COMMITTENTI

ALLEGATI

- ☐ relazione tecnica
- ☒ disegni di progetto
- ☐ scheda urbanistica
- ☐ relazione sui materiali
- ☐ relazione geotec. fondazioni
- ☐ calcoli di stabilità
- ☐ esecutivi di cantiere

ARDORE, settembre 2002

PLANIMETRIE

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI
Arch. Armando ALBANESE

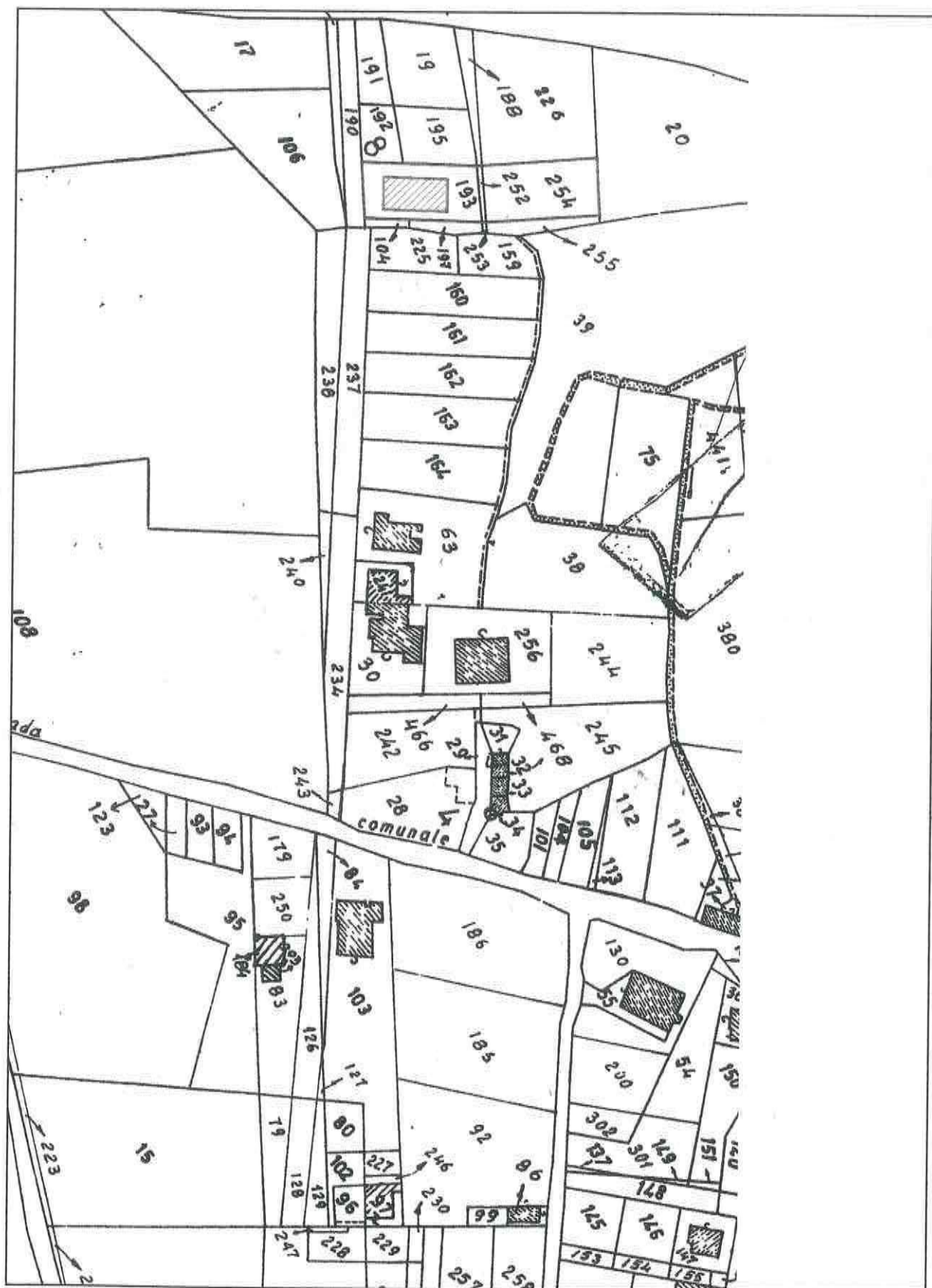


PLANIMETRIA CATASTALE

Rapp. 1:2000

FOGLIO DI MAPPA n° 29

PARTICELLE n° 193 - 252 - 254



Rapp. 1:200

Rapp. 1:200



COMUNE DI ARDORE

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PROGETTO RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO IN C.A. A TRE PIANI F.T.

Esaminato dalla Commissione
igienico-edilizia nella seduta
del 31.01.03 verb. n. 4/7

IL COMITATO DI FABBRICATO

[Signature]

COMMITTENTI

[Redacted text]

ALLEGATI

- ☐ relazione tecnica
- ☒ disegni di progetto
- ☐ scheda urbanistica
- ☐ relazione sui materiali
- ☐ relazione geotec. fondazioni
- ☐ calcoli di stabilità
- ☐ esecutivi di cantiere

ARDORE, settembre 2002

PIANTE

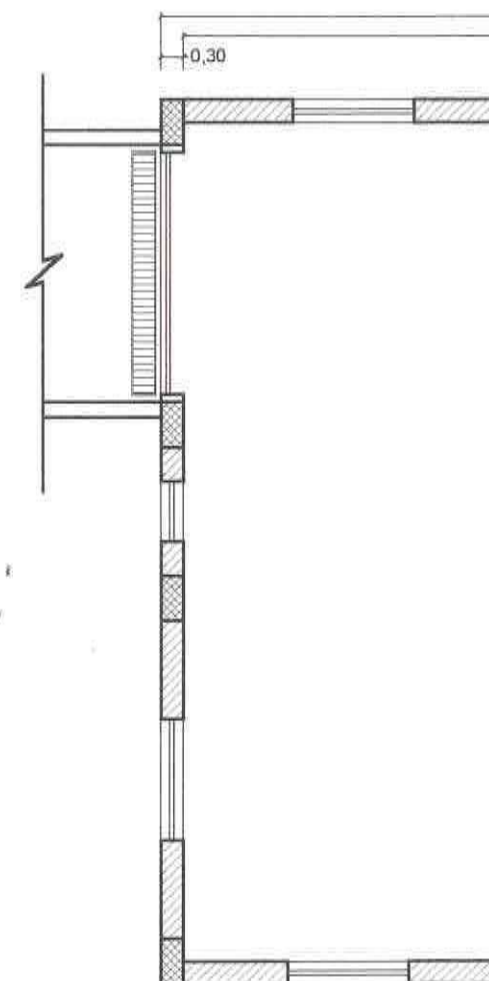
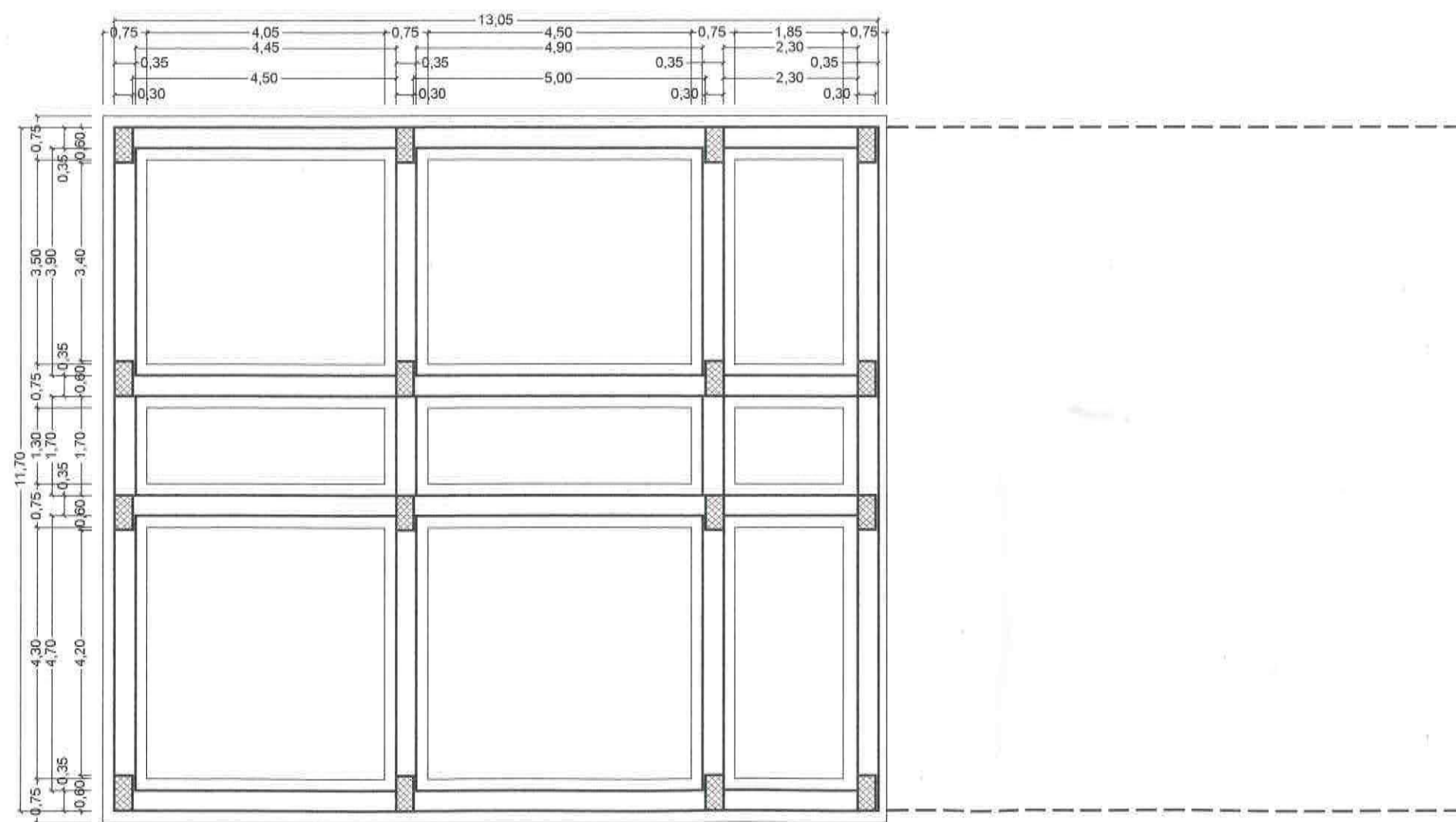
PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI
Arch. Armando ALBANESE



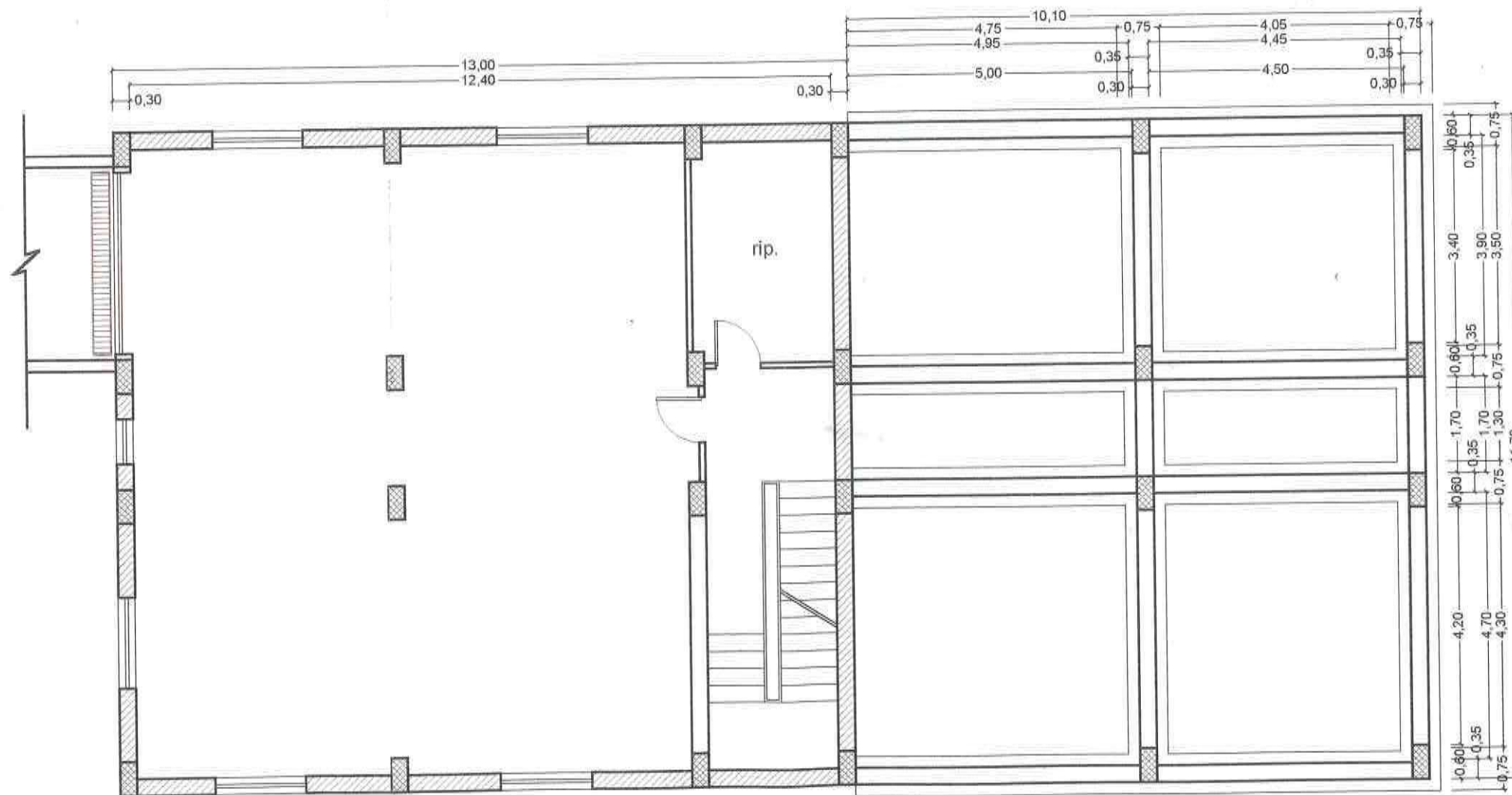
PIANTA FONDAZIONI E TELAIO DI BASE CANTINA

Rapp. 1:100

PIAN

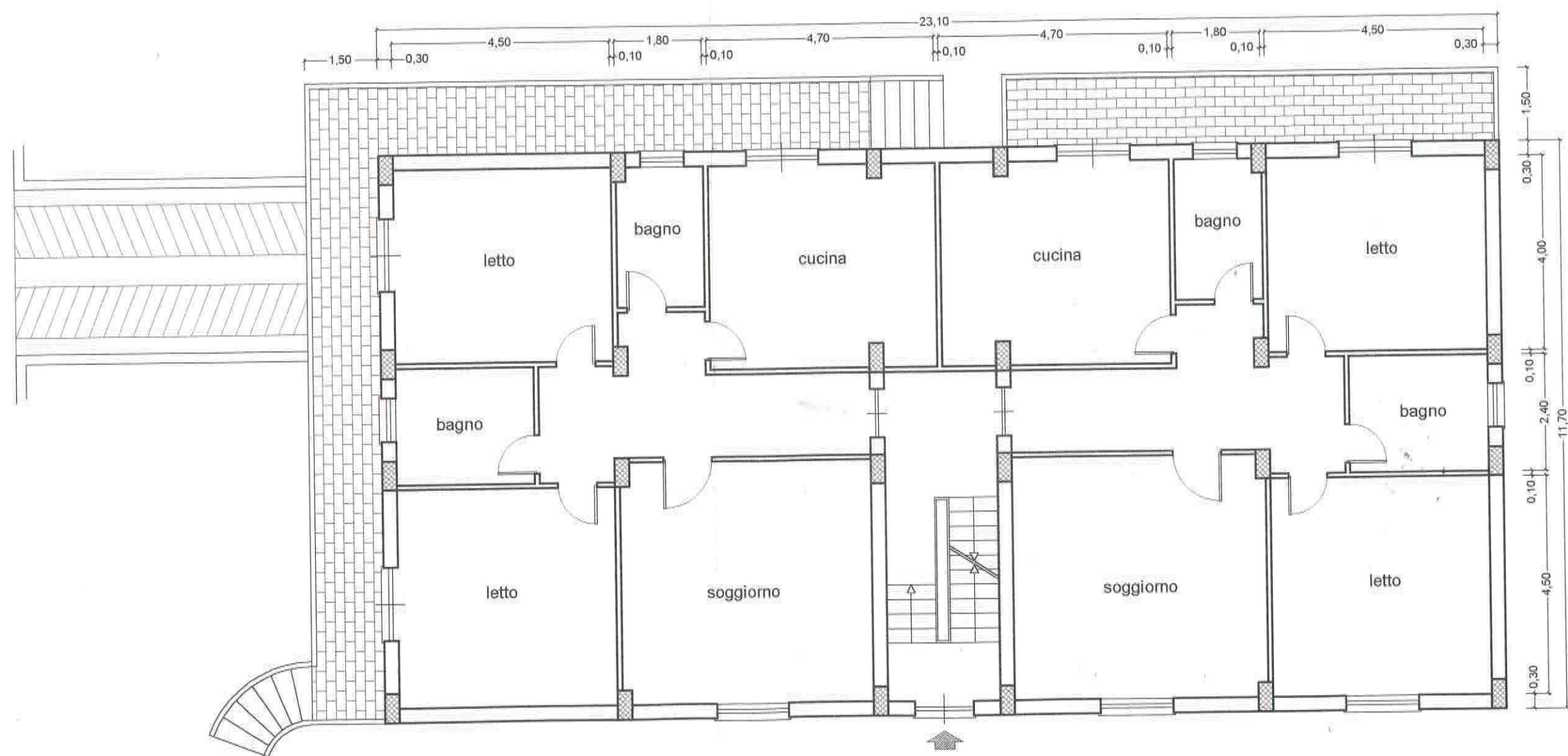


Rapp. 1:100



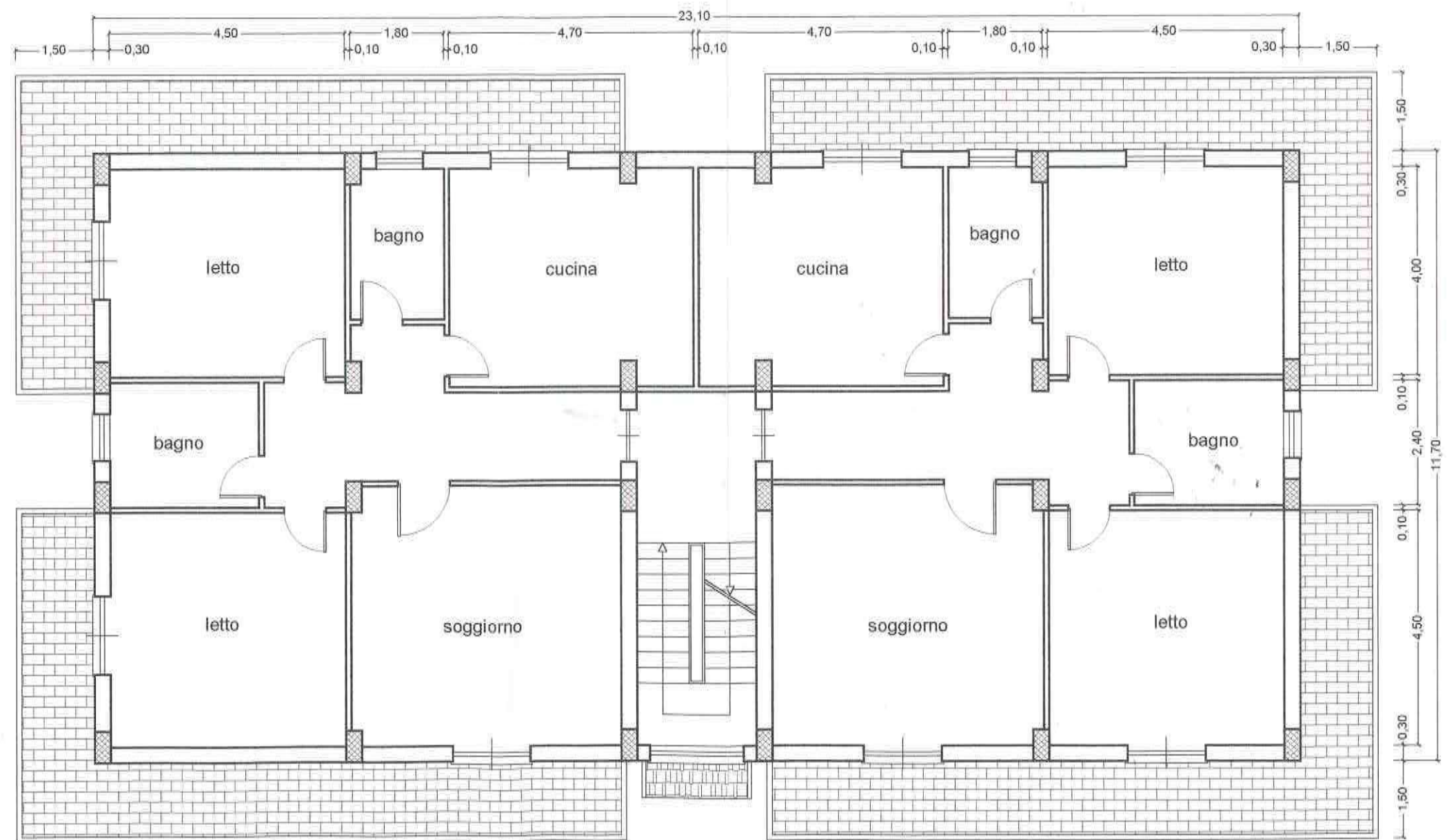
PIANTA PIANO TERRA

Rapp. 1:100



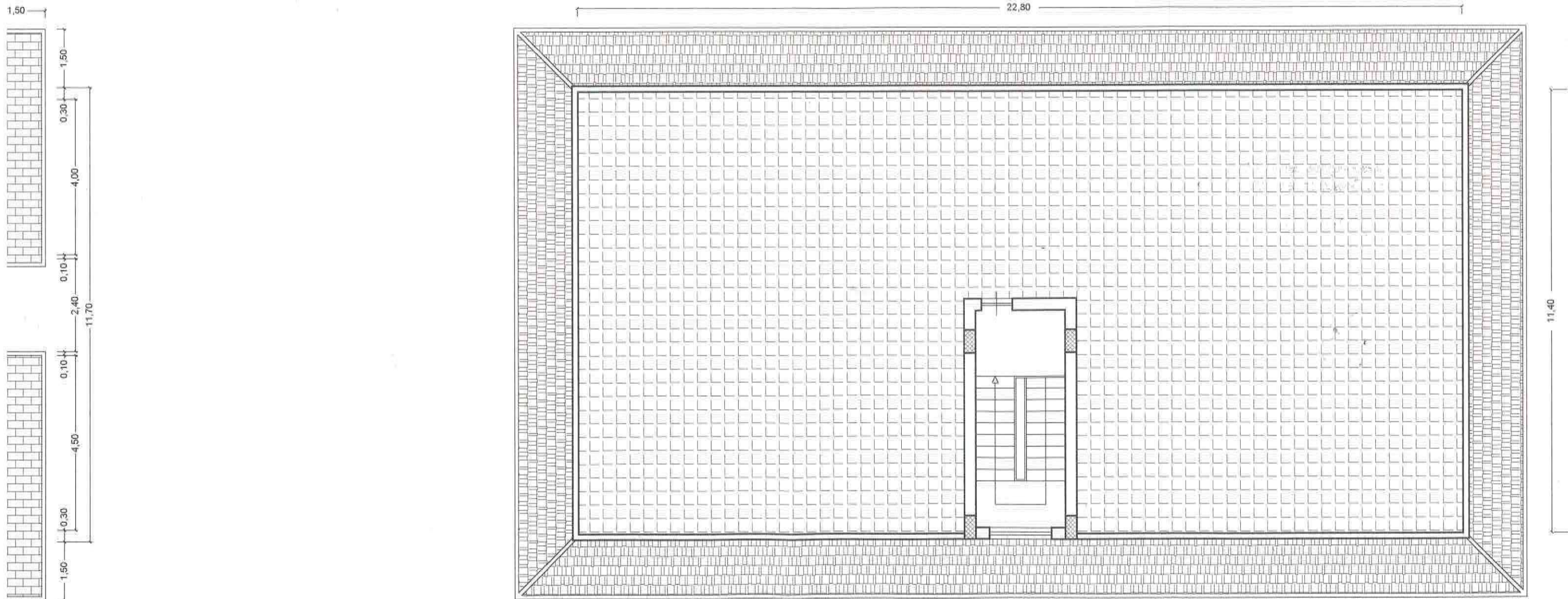
PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO

Rapp. 1:100



PIANTA LASTRICO SOLARE

Rapp. 1:100



COMUNE DI ARDORE

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PROGETTO RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO IN C.A. A TRE PIANI F.T.

Esaminato dalla Commissione
igienico - edilizia nella seduta
del 31.01.03 verb. n. 1/7

IL COMPONENTE DELEGATO



COMMITTENTI

[Redacted names of the clients]

ALLEGATI

- ☐ relazione tecnica
- ☒ disegni di progetto
- ☐ scheda urbanistica
- ☐ relazione sui materiali
- ☐ relazione geotec. fondazioni
- ☐ calcoli di stabilità
- ☐ esecutivi di cantiere

ARDORE, settembre 2002

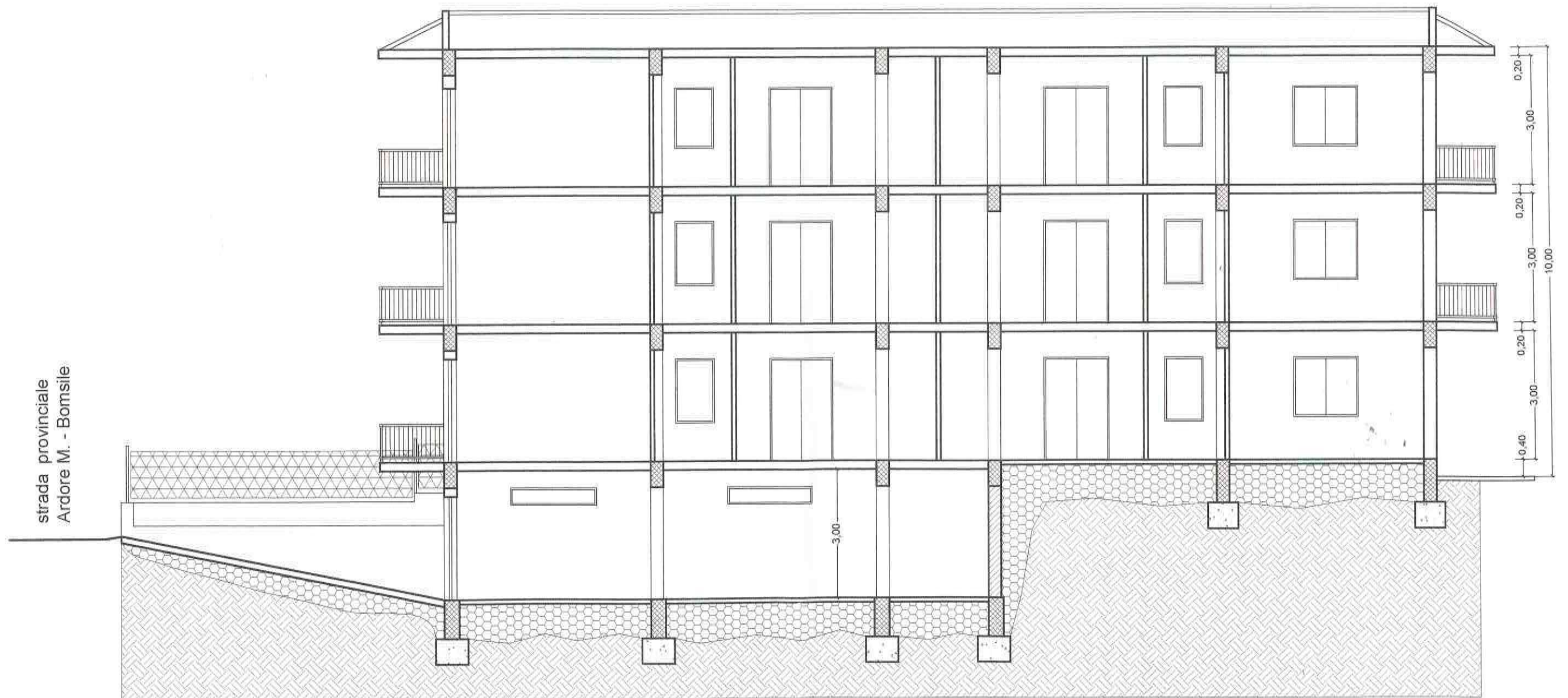
SEZIONI e PROSPETTI

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI
Arch. Armando ALBANESE



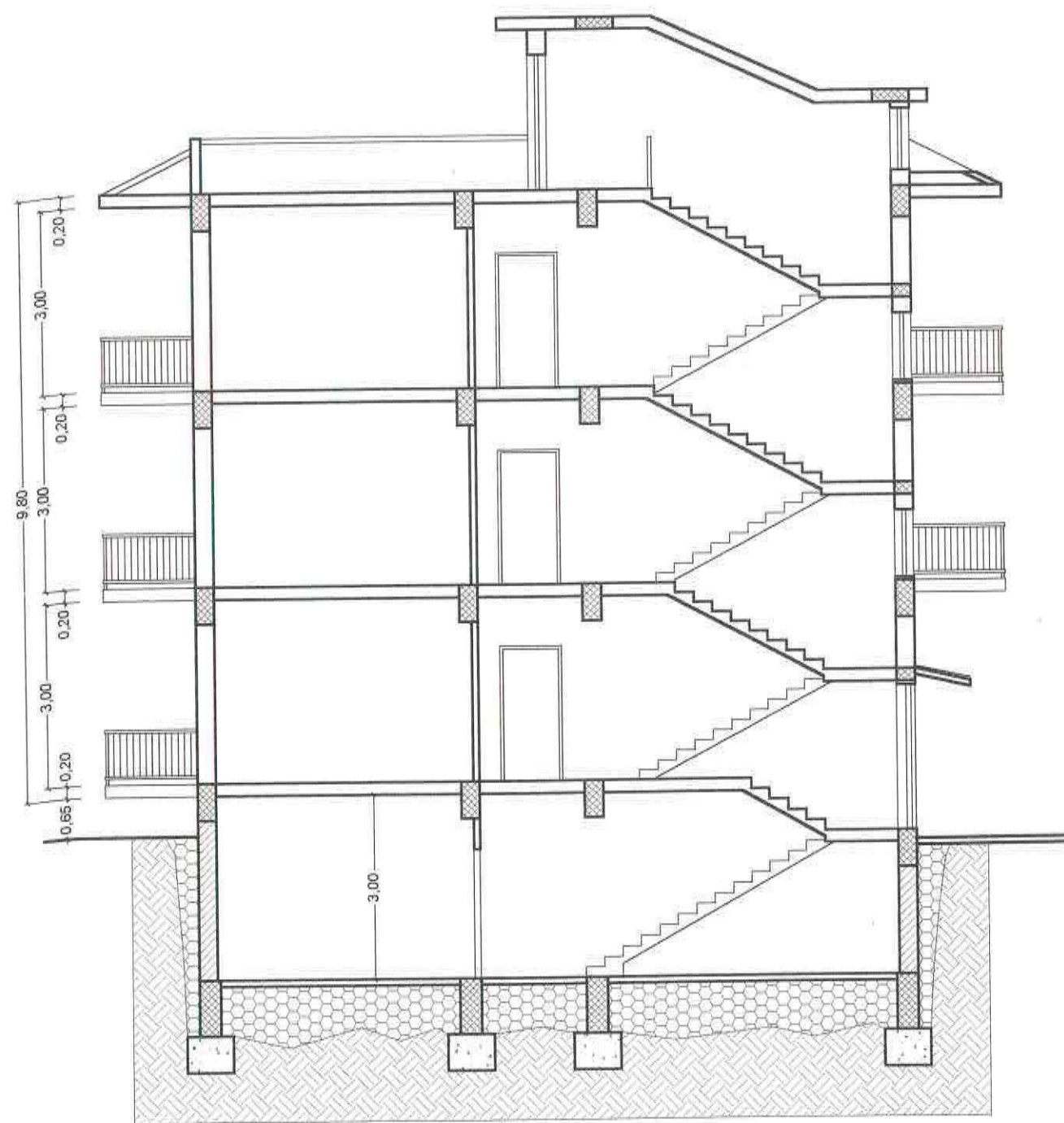
SEZIONE A-A

Rapp. 1:100

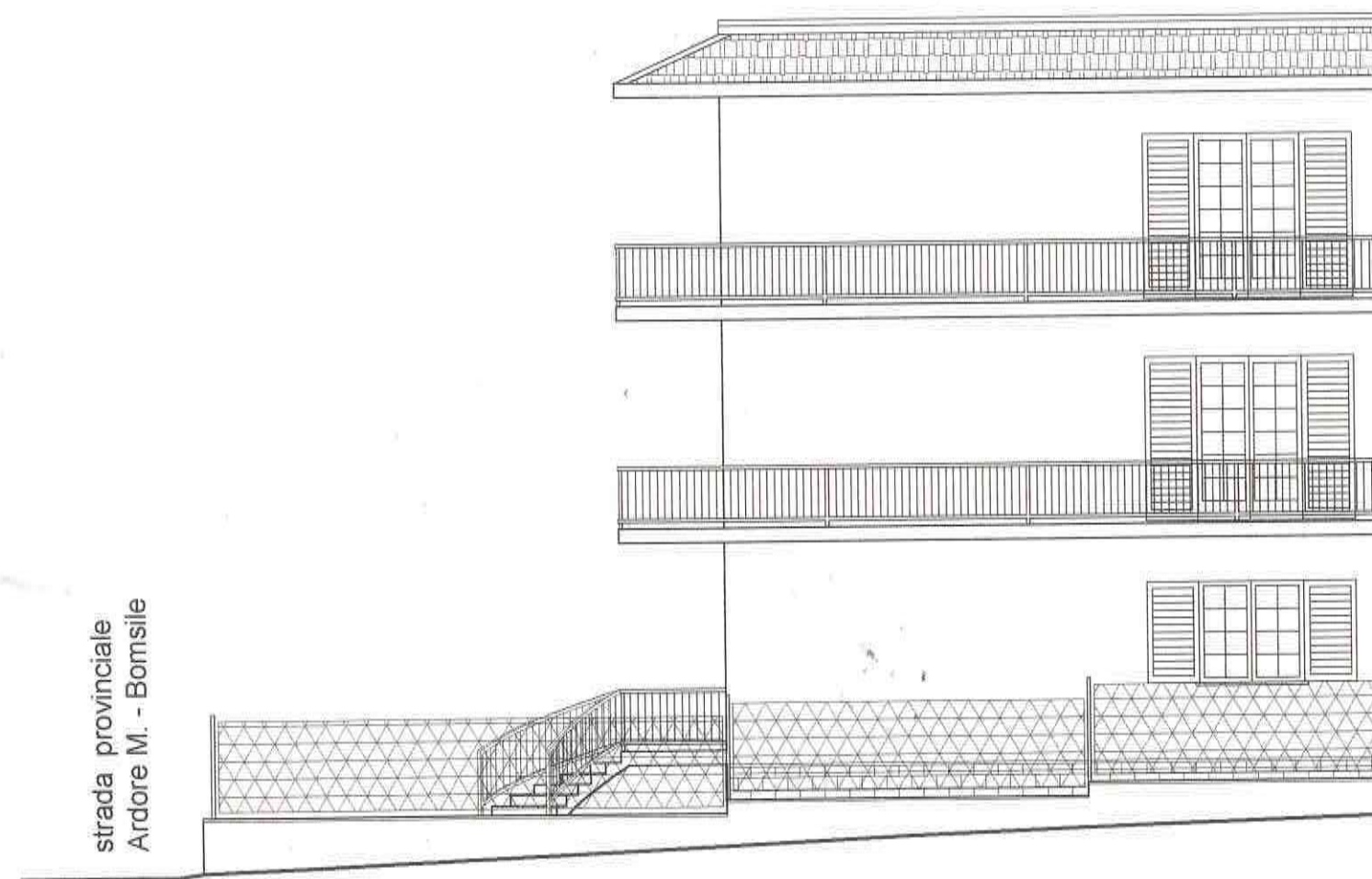


SEZIONE B-B

Rapp. 1:100



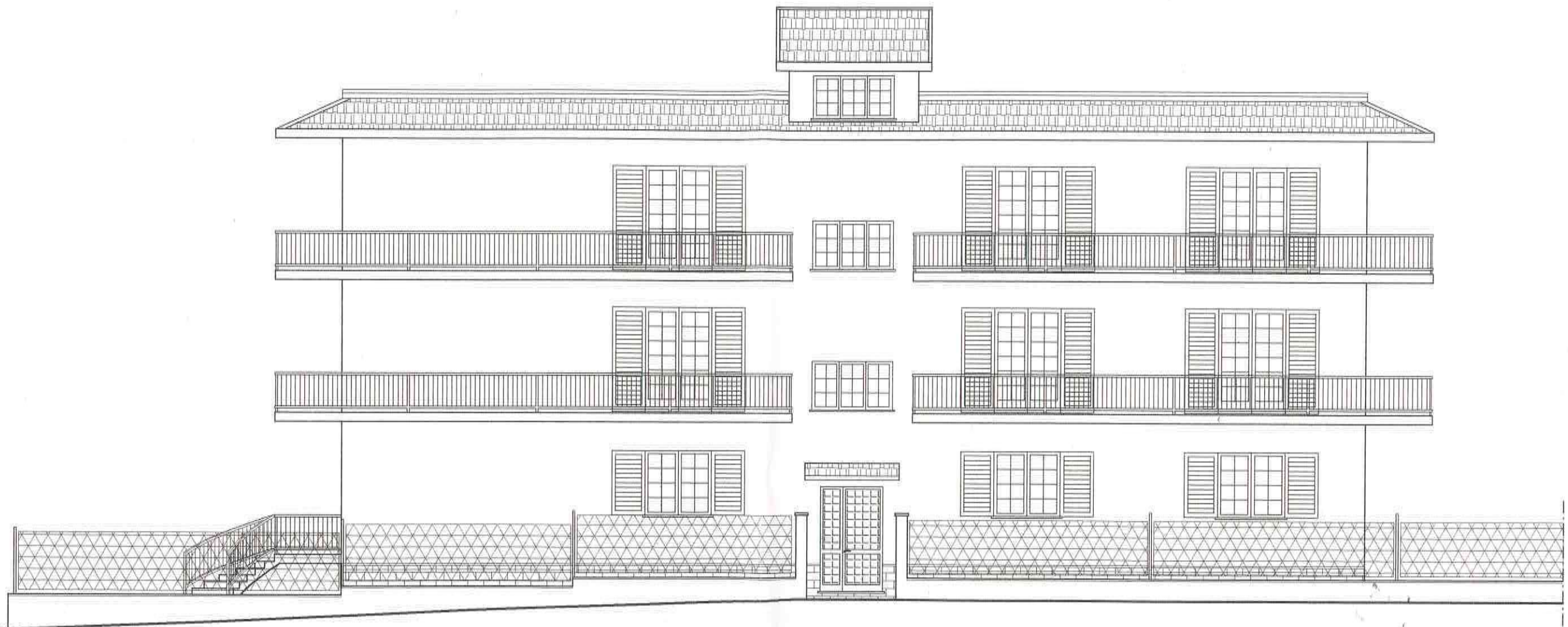
strada provinciale
Ardore M. - Bomsile



PROSPETTO

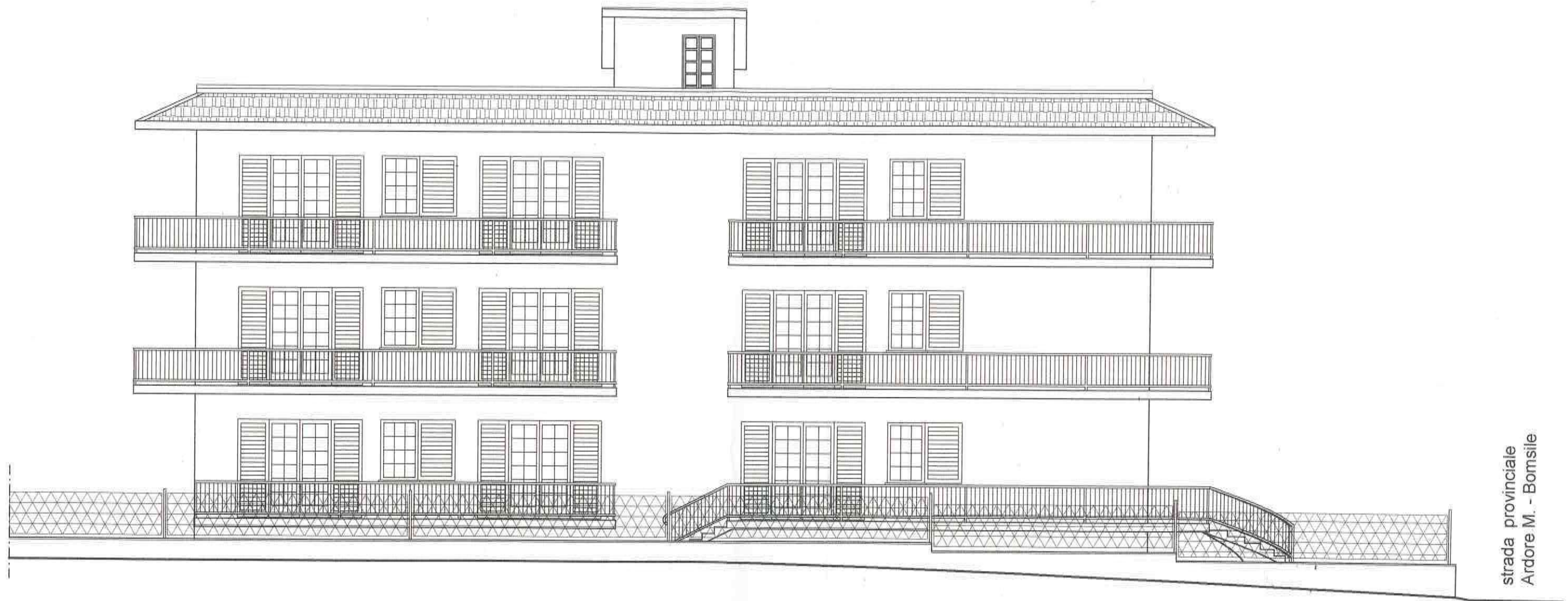
Rapp. 1:100

strada provinciale
Ardore M. - Bomsile



PROSPETTO

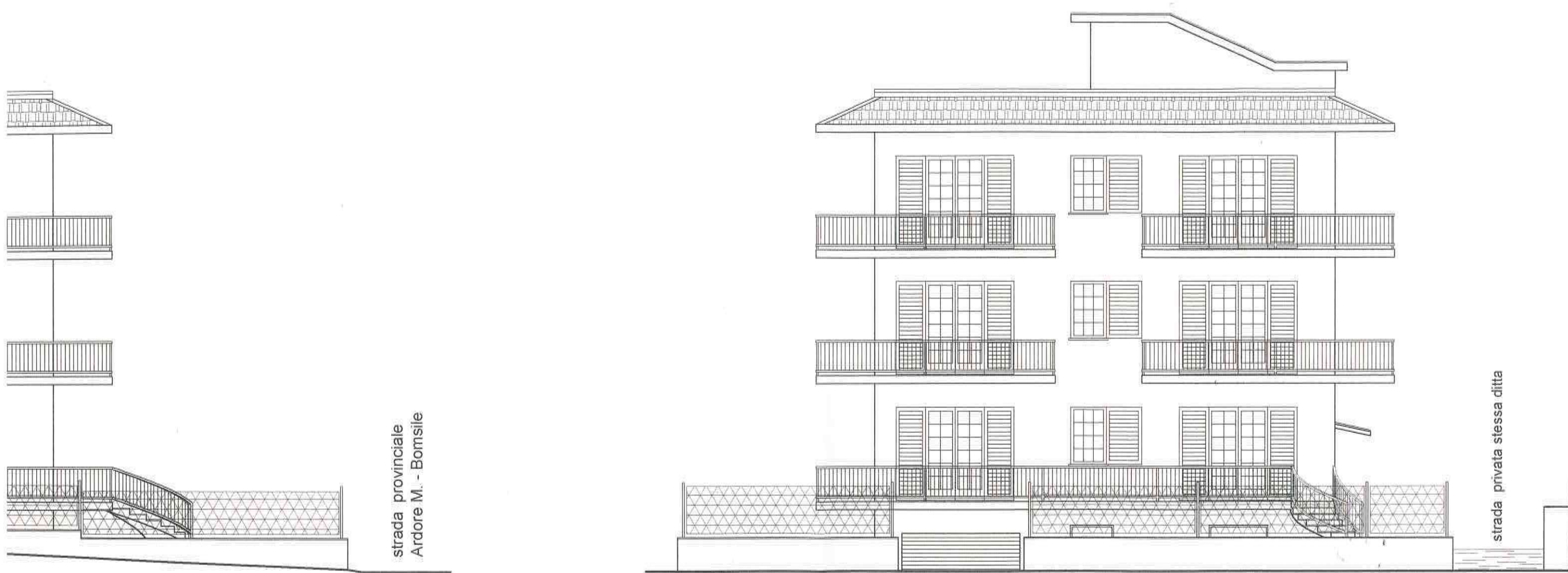
Rapp. 1:100



strada provinciale
Ardore M. - Bomsile

PROSPETTO

Rapp. 1:100



strada provinciale
Ardore M. - Bomsile

strada privata stessa ditta

COMUNE DI ARDORE

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PROGETTO RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO IN C.A. A TRE PIANI F.T.

Esaminato dalla Commissione
Igienico - edilizia nella seduta
del 31.01.03 Verbo n. 1/7

IL COMPONENTE DELEGATO



COMMITTENTI

[Redacted names of the clients]

ALLEGATI

- ☐ relazione tecnica
- ☐ disegni di progetto
- ☒ scheda urbanistica
- ☐ relazione sui materiali
- ☐ relazione geotec. fondazioni
- ☐ calcoli di stabilità
- ☐ esecutivi di cantiere

ARDORE, settembre 2002

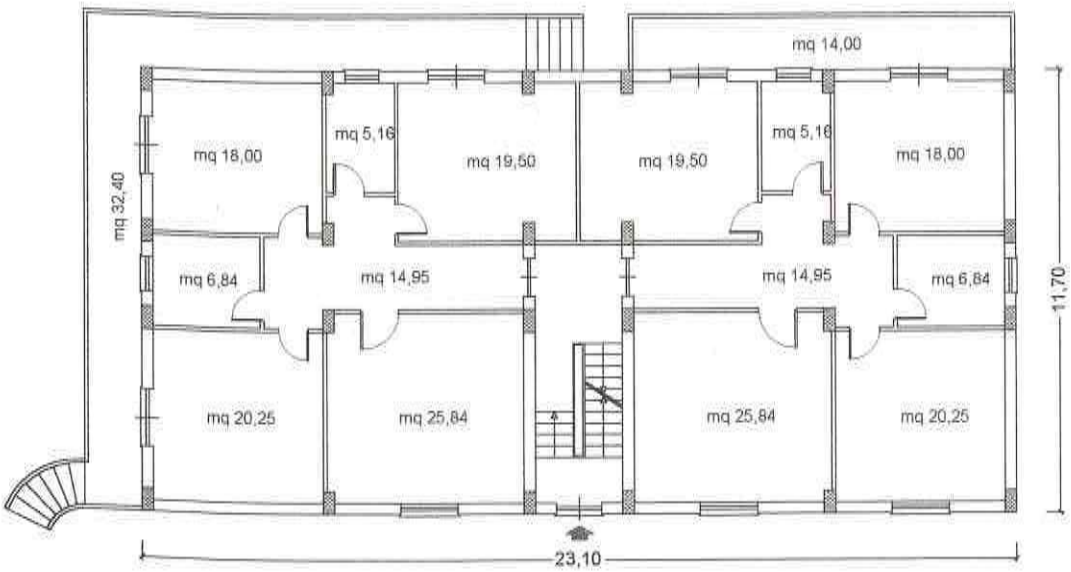
PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI
Arch. Armando ALBANESE



PIANTA PIANO TERRA

rapp. 1:200

H = 3,00+0,20

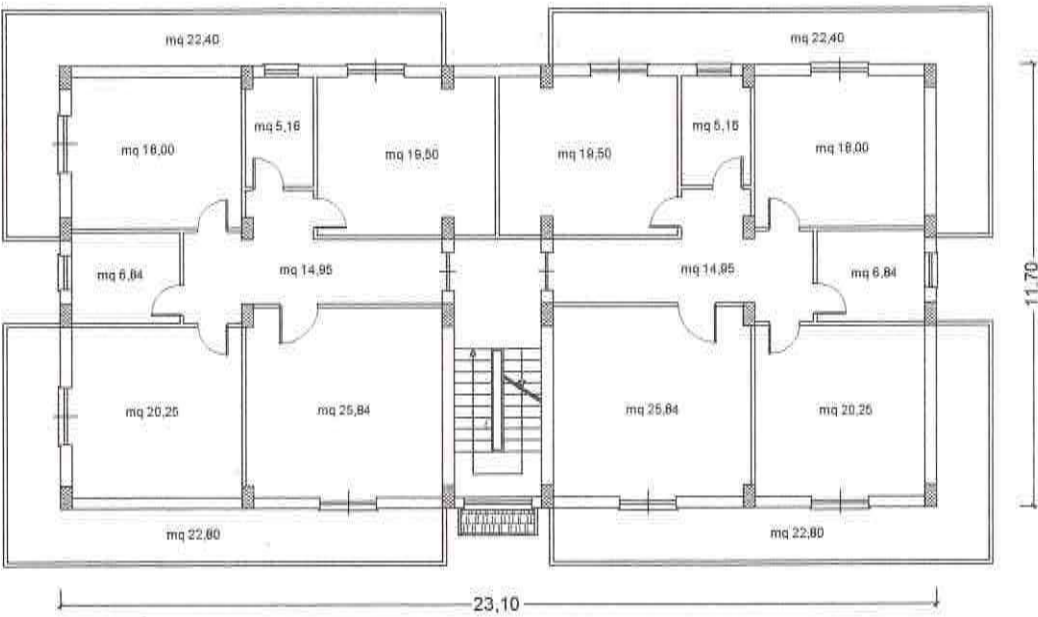


Su = mq 221,08
Snr = mq 46,40
Mc = 707,45

PIANTA PIANO PRIMO e SECONDA

rapp. 1:200

H = 3,00+0,20



piano primo

Su = mq 221,08
Snr = mq 90,40
Mc = 707,45

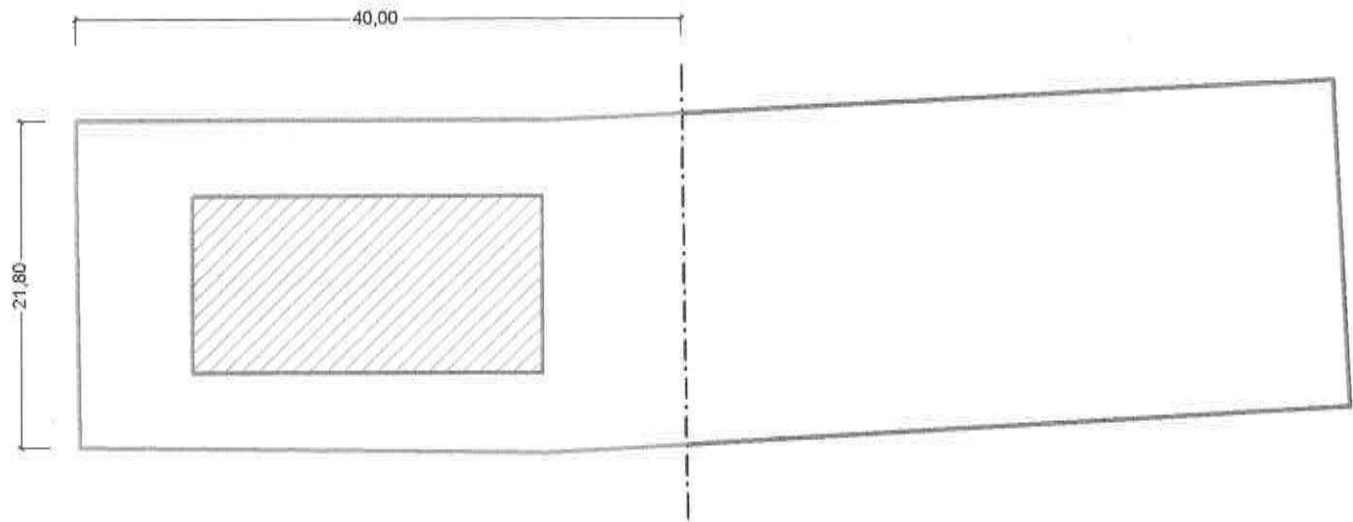
piano secondo

Su = mq 221,08
Snr = mq 90,40
Mc = 707,45

SCHEDA URBANISTICA

PLANIMETRIA

rapp. 1:500



FABBRICATO IN PROGETTO



PARTE DI PROPRIETA' (**B₁**) mq 873



PARTE DI PROPRIETA' (**Verde Agricolo**) mq 847

DATI PREVISTI

Iff = mc/mq 2,5

Altezza max mt 10,50

Distanza dalle strade mt 5,00 (salvo allineamenti preesistenti)

Distanze dai confini mt 5,00 o 0,00

Distanze dai fabbricati mt 10,00 o 0,00

Rapporto di copertura 50 %

DATI DI PROGETTO

Superficie lotto mq 1.720

Superf. lotto B₁ mq 873

Superficie V.A. mq 847

Volume edificabile mc 2.207

Volume costruito mc 2.122

Altezza mt 10,00

Distanza dalle strade mt 7,50

Distanze dai confini mt 5,00 e > di mt 5,00

Distanze dai fabbricati > di mt 10,00

Superficie coperta mq 270

Rapporto di copertura 15,70 %

MODULARIO
F. 10.1000 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

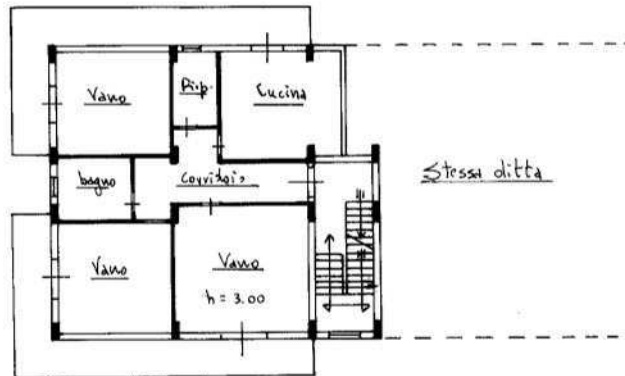
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARDORE Via Strada Prov. per Bombile

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

22/12/19

Compilato dal Geom. Bruno Versaci
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Reggio Calabria

DATA

Firma: [Signature]



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/07/1985 - Data: 05/08/2025 - n. T131447 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

COPIA

RACCOLTA N. 8.476

REPERTORIO N. 36.287

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilasette il giorno uno del mese di giugno-----

----- (1.6.2007) -----

A Gioiosa Ionica, nel mio studio in via Lazio n.43/B.-----

Avanti a me dr. GIANNITTI Achille, Notaio in Gioiosa Ionica,
iscritto presso il Collegio Notarile di Reggio Calabria e Lo-
cri.-----

-----SONO PRESENTI-----

DA UNA PARTE: I signori [redacted], nato a [redacted]

[redacted] il [redacted], [redacted], codice fiscale

[redacted] e-----

[redacted], nata a [redacted] il [redacted],

[redacted], codice fiscale [redacted],-----

entrambi residenti a [redacted], in Via [redacted] n.

[redacted], i quali dichiarano di essere coniugi in regime di comu-
nione legale dei beni;-----

in appresso chiamati "parte venditrice".-----

DALL'ALTRA: I signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

[redacted], residente ad [redacted], in [redacted] n. [redacted],

[redacted] codice fiscale [redacted], il quale dichiara

di essere di stato civile [redacted] e-----

[redacted], nata a [redacted] il [redacted]

[redacted], residente a [redacted], in Via [redacted] n.

21.06.2007
1807
Serie 14
Notaio A. Giannitti
1.465,00

_____, codice fiscale _____, la quale
dichiara di essere di stato civile _____;

in appresso chiamati "parte acquirente".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto col quale
convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) I _____ a cor-
po e non a misura, con ogni garanzia di fatto e di diritto,
vendono e trasferiscono ai signori _____

_____ che, in comune pro-indiviso ed in quote uguali, accet-
tano ed acquistano, la seguente porzione immobiliare facente
parte di un maggior fabbricato a tre elevazioni fuori terra,
oltre lastrico solare e piano seminterrato, sito in Comune di
Ardore alla Contrada "Pantano" o "Bombile" e precisamente:---

- appartamento per civile abitazione al piano secondo (3°
f.t.), composto da quattro vani ed accessori, censito al N.C.

E.U. del Comune di Ardore come segue:-----

foglio 29, mappale 193, sub. 7, Contrada Bombile, piano 2,
categoria A3, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 232,92;-----

a confine con: vano scala, restante proprietà dei venditori,
muri perimetrali, salvo altri.

ART.2) Ai fini della provenienza la parte venditrice dichiara
che il suolo sul quale è stato realizzato il fabbricato di
cui fa parte quanto in oggetto è ad essa pervenuto per atto
di vendita del Notaio in Ardore dott. Rosaria DE BENEDETTO in

data 22 agosto 1981 rep. n. 319/126, registrato a Locri l'8 settembre 1981 al numero 2.070 e trascritto a Reggio Calabria il 17 settembre 1981 ai numeri 11.873/10.737.-----

ART.3) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 40 e 41 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice, resa edotta sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 artt. 3 e 76, che:-----

- per la costruzione dell'originario fabbricato (rurale), a due piani fuori terra e parziale cantinato, di cui fa parte quanto in oggetto, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Ardore concessione di costruzione n. 6.484 in data 20 febbraio 1982 (pratica n. 764);-----

- per il cambio di destinazione d'uso (da attività agricola ad attività ricettiva) e per la costruzione del secondo piano (adibito ad attività ricettiva), è stata rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Ardore concessione edilizia in sanatoria n. 59 (pratica sanatoria n. 14) del 22 luglio 2002;-----

- per il cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato è stata rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Ardore concessione di costruzione n. 9/2003 (pratica n. 2.269/2003) del 18 febbraio 2003;-----

- successivamente, per la porzione immobiliare in oggetto,

Trascritto a Reggio Calabria

IL 22.06.2004
N 14862 d'ordine
N 8441 di formalità



non sono state realizzate altre opere, modifiche o mutamenti
che richiedessero provvedimenti autorizzativi.-----

ART.4) La compravendita è fatta ed accettata nello stato di
fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti
i diritti, azioni e ragioni inerenti, usi, servitù, adiacenze
e pertinenze, annessi e connessi, con la quota proporzionale
delle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e
seg. del C.C.-----

ART.5) Proprietà e possesso si trasferiscono da oggi a favore
della parte acquirente e a suo profitto e carico passano le
rendite e gli oneri relativi.-----

ART.6) La parte venditrice garantisce la piena proprietà di
quanto venduto e la libertà da ipoteche e pesi pregiudizievo-
li e promette ogni garanzia di legge per qualsiasi caso di e-
vizione o molestia.-----

La parte venditrice garantisce inoltre che su quanto venduto
non gravano arretrati ed insoluti per tasse, imposte e spese
e che non vertono liti o contestazioni di sorta che possano
comunque limitarne od impedirne la proprietà ed il libero e
pacifico godimento.-----

ART.7) Il prezzo è stato convenuto ed accettato in Euro
65.000 (sessantacinquemila); detta somma sarà versata alla
parte venditrice utilizzando parte del netto ricavo del con-
tratto di mutuo ipotecario che in data odierna, con atto im-
mediatamente successivo alla presente compravendita, verrà





Achille Giannitti
Notaio

stipulato con la "BANCA PER LA CASA S.p.A.", con sede in Milano.-----

La parte venditrice rilascia alla parte acquirente, ora per allora, ampia e finale quietanza di saldo.-----

ART.8) La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.-----

ART.9) I componenti dichiarano che tra loro non corre alcun rapporto di parentela.-----

ART.10) Le spese del presente atto, successive e dipendenti, sono a carico della parte acquirente.-----

ART.11) Le parti chiedono l'applicazione delle imposte di registrazione, ipotecarie e catastali nelle misure previste dall'articolo 16 della legge 19 luglio 1993 n. 243 e delle disposizioni da esso modificate ed integrate, ed a tal fine, a pena di decadenza, dichiarano:-----

a) la parte acquirente:-----

- di risiedere e di voler stabilire la propria residenza, entro diciotto mesi da oggi, nel Comune dove è posto l'immobile acquistato;-----

- di non essere titolare dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione, nel territorio del Comune dove è posto l'immobile acquistato;-----

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste dalla citata legge e



dalle disposizioni da essa modificate ed integrate;-----

b) entrambe le parti: che i locali trasferiti sono destinati

ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al

decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pub-

blicato nella G.U. n. 218 del 27.8.1969.-----

ART.12) Ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre

2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente ri-

chiede che la base imponibile ai fini delle Imposte di Regi-

stro, Ipotecaria e Catastale sia costituita dal valore del-

l'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5,

D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corri-

spettivo indicato.-----

A tal fine si precisa che:-----

a) le parti del presente atto sono persone fisiche che non a-

giscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o

professionali;-----

b) l'immobile di cui sopra è ad uso abitativo;-----

c) il valore catastale dell'immobile in oggetto, determinato

ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n.

131, è pari ad Euro 26.950 (ventiseimilanovecentocinquanta) e

tale è, pertanto, la base imponibile ai fini delle Imposte di

Registro, Ipotecaria e Catastale.-----

ART.13) Ai sensi dell'art. 1 comma 496 della legge 23 dicem-

bre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte venditrice

dichiara che, con riferimento a quanto compravenduto, il pre-

sente atto non è idoneo a realizzare plusvalenze ai sensi
dell'art. 67 comma 1, lettera b), D.P.R. 22 dicembre 1986 n.

917 e successive modificazioni poiché:-----

- trattasi di bene immobile acquistato o costruito da più di
cinque anni.-----

ART.14) Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 4 luglio
2006 n. 223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248 ed a
norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i componenti, resi
edotti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o
reticenti, attestano che:-----

a) - il prezzo della presente compravendita verrà pagato uti-
lizzando parte del netto ricavo dello stipulando contratto di
mutuo in precedenza specificato all'art. 7);-----

b) - per la stipulazione del presente contratto non si sono
avvalsi di un mediatore.-----

Io Notaio richiesto ho ricevuto questo atto che ho letto ai



comparenti che lo approvano dichiarandolo conforme alla volontà espressami ed a verità. Scritto a macchina da persona di mia fiducia, ed integrato a mano da me Notaio, su due fogli per pagine intere sette oltre la presente viene sottoscritto, in fine e a margine dell'altro foglio, alle ore 17,00 (diciassette).

Firmato

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Achille GIANNITTI Notaio

La presente copia è conforme all'originale consta di n. 8 pagine e si rilascia per uso CONSENTITO

Gioiosa Ionica,

19 MAG. 2008

IL NOTAIO





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: ARDORE

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' COSTIERE DI FEGO, PANTANO E FICARELLI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	580	L	1,4	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	375	520	L	1,3	1,8	L
Box	NORMALE	270	395	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	445	640	L	1,6	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

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

Data 23/01/2026 Ora 10:20:10
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta RC 5171 del 2026
Ricevuta di cassa n. 996
Ispezione n. RC 5173/4 del 2026
Inizio ispezione 23/01/2026 10:19:57

Richiedente MACRI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ARDORE (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 29 - Particella 193 - Subalterno 7

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 22/01/2026

Elenco immobili

Comune di ARDORE (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 29 Particella 193 Subalterno 7

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 22/06/2007 - Registro Particolare 8441 Registro Generale 14862
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 36287/8476 del 01/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 22/06/2007 - Registro Particolare 4557 Registro Generale 14863
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 36288/8477 del 01/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 13/12/2016 - Registro Particolare 2123 Registro Generale 20178
Pubblico ufficiale EQUITANIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2104/9416 del 12/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2004 del 23/12/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 4. TRASCRIZIONE del 21/07/2025 - Registro Particolare 10682 Registro Generale 13329
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1028 del 30/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 23/01/2026 Ora 10:20:10
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Richiedente MACRI

Protocollo di richiesta RC 5171 del 2026
Ricevuta di cassa n. 996
Ispezione n. RC 5173/4 del 2026
Inizio ispezione 23/01/2026 10:19:57

