

Studio Tecnico

Ing. Giuseppe Paolo Cataldo

C,da Cavouria n. 2 89040 Gerace (RC) Cell. 349-5046211 e-mail: joe.cataldo@tiscali.it

Pec: giuseppapaolo.cataldo@ingpec.eu

Tribunale di Locri Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedimento di esecuzione immobiliare n. [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Martina Castaldo

OGGETTO: Relazione tecnica d'ufficio relativa al Proc. Esec. Imm. N. [REDACTED]

Il Tecnico

Ing. Giuseppe Paolo Cataldo



TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo immobiliare n. 1 [REDACTED] R. Es. IMM. promosso dalla [REDACTED] (creditore procedente), contro [REDACTED]

– G. Es. dott.ssa **Martina Castaldo** –

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina Castaldo, con ordinanza del 01.04.2025 nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Cataldo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Locri (RC), ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n.A3047, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma del cod. proc. Civ.(nuovo testo), **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**;
 - 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, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o 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 e 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 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 non assolutamente 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 cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal 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 distinti 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 del 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 delle 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 stime (al netto dei costi sopra riportati)
- q) Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai **creditori procedenti 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 sia 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.

Premesso:

- Che Il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data **02/05/2025**;
- Che il CTU comunicava al debitore esecutato Sig. [REDACTED] con raccomandate a/r 14016026692 – 2 e 14016026698-9 la nomina di CTU nonché la data per il primo sopralluogo fissata per il giorno 07/07/2025 alle ore 09.30;
- Che il giorno 07/07/2025 alle ore 9.30 si presentava preso gli immobili citati nell'atto di pignoramento situati in via [REDACTED] sul posto erano presente il Signor [REDACTED] e il custode giudiziario nominato dal Giudice Avv. Sonia Vita, e si sono svolte le operazioni peritali per come da verbale di sopralluogo;**(All A)**

Premesso quanto sopra ed esaminati gli atti di causa, eseguiti i necessari accertamenti presso i Pubblici Uffici (Comune di Ardore – Ufficio Tecnico, Agenzia del Territorio di Reggio Calabria -Catasto urbano), effettuate opportune ricerche presso le agenzie immobiliari della zona, acquisiti tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico e tenuto conto delle risultanze del sopralluogo, il sottoscritto CTU presenta la propria

RELAZIONE PERITALE

Con la quale risponde puntualmente ai quesiti posti dal Sig. Giudice.



Quesito a) : prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma del cod. proc. Civ.(nuovo testo), **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**;

Il sottoscritto, esaminata la documentazione ipocatastale agli atti, pur trovandola completa, ha ritenuto di dover procedere al relativo aggiornamento, dato il lasso di tempo trascorso, per cui ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - sezione Conservatoria RR.II. e sezione Catasto, la seguente documentazione: ispezione ipotecaria, mappe censuarie, visure catastali e planimetrie relative agli immobili oggetto della procedura esecutiva, che vengono riportate in allegato (**All. B**).

Quesito 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;*

Descrizione dei beni:

Il bene pignorato è ubicato in via [REDACTED] ed è un appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale formato da quattro piani fuori terra.

Il fabbricato citato nell'atto di pignoramento è individuato in Catasto al [REDACTED] (**All. B**). Il fabbricato, di cui sopra è un appartamento individuato nel Catasto al foglio di mappa n. [REDACTED] Cat. A/2 classe 2 consistenza vani 7,5 per un totale di 160 mq comprese le aree scoperte. Le aree scoperte consistono in 4 balconi esterni di circa 6 mq in totale. Di conseguenza si desume l'area commerciale dell'appartamento in 154 mq.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, l'accesso è garantito da un portone di ingresso comune a tutti i condomini e relativa scala interna. Il condominio è dotato anche di ascensore. L'ingresso all'appartamento è garantito da due portoncini blindati, all'interno l'appartamento è completamente rifinito, i pavimenti sono in ceramica e gli infissi (sia interni ed esterni) sono in alluminio e la parte interne delle finestre è dotato del sistema vetro camera.

L'appartamento è suddiviso in un ampio ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, e quattro camere da letto, una lavanderia ed esternamente da quattro balconi. Un balcone si accede dalla cucina, un altro balcone si accede dal soggiorno, mentre l'accesso ai rimanenti due balconi si effettua dalle rispettive camere da letto a cui i balconi sono annessi.

Esternamente il condominio, e di conseguenza l'appartamento oggetto di esecuzione, sono completamente rifiniti con i previsti strati di intonaco e la rifinitura finale con i prodotti protettivi per l'intonaco e decorativi per il prospetto finale.

L'appartamento è fornito degli impianti elettrici sotto traccia, e sono presenti gli impianti termo idraulici e i relativi caloriferi per il riscaldamento.

L'appartamento di cui sopra riportato facente nell'atto di pignoramento facente parte del fabbricato confina con altro appartamento sempre al primo piano di proprietà di Nesci Francesco e con strade comunali per due lati. (**All. C**).

Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento:

Nell'atto di pignoramento, richiesto dalla **Prisma spv.** venivano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili, appartenenti a:

[REDACTED]

- 1) *Appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale, sito in via [REDACTED] Comune di Anzola (RC) di mq 160, ipotecato in Catasto al foglio 29, part. 632 sub. 1.*

I beni riportati nell'atto di pignoramento **corrispondono alla situazione attuale**.



Quesito 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.*

I beni compresi nel pignoramento sono attualmente identificati nel NCEU al foglio di mappa [REDACTED] [REDACTED] costituita da un appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, si riporta in allegato visura catastale e relativo estratto di mappa (All. B).

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune Ardore, risulta che per la costruzione del fabbricato maggiore è stata rilasciata dal Comune di Ardore permesso a costruire (pratica n. 2416/2005) permesso n. 14/2005 , e relativa certificazione di agibilità (All. D)

L'immobile risulta censito.

Quesito 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 in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o 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;***

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

Quesito e) : *Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli e 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;*

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli o oneri

Quesito f) : *Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale*

Sui beni pignorati non sono state riscontrate finiture di particolare pregio, ne di carattere ornamentale e non risultano insistere vincoli storici, artistici o alberghieri

Quesito 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;*

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli o oneri

Quesito 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 risultano spese straordinarie deliberate, invece si rilevano spese condominiali non pagate per un importo di 1659,30 euro (vedi All. E)



Quesito i) : Verifichi si 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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene deriva dalla proprietà.

Quesito j) : *previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, l'esperto - 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 non assolutamente 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 cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);***

Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore, risulta che:

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune Ardore, risulta che per la costruzione del fabbricato maggiore è stata rilasciata dal Comune di Ardore permesso a costruire (pratica n. 2416/2005) permesso n. 14/2005 . **(All. D).**

Osservazioni

Sull'immobile non risultano pendenti provvedimenti sanzionatori, l'immobile è dotato di regolare concessione edilizia e certificato di agibilità **(All. D)**

Quesito k) : *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*

Il fabbricato necessita di certificazione di prestazione energetica in base al D. L. 19/08/2005 n.192.

Quesito 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 distinti 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 del Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);*

Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato, si è adottato il metodo di **stima sintetico-comparativa**, in base ai prezzi medi di mercato praticati "in loco" (comuni di Bovalino, Ardore e Sant'Ilario dello Ionio) nella compravendita di immobili analoghi, riferiti all'anno corrente. I dati per l'elaborazione della stima sono stati forniti dagli archivi di agenzie immobiliari operanti sul territorio, e sono riferiti a compravendite di immobili aventi simili caratteristiche.



I dati così reperiti sono stati confrontati con quelli forniti dalla sezione stime della locale Agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni immobiliari) e poi sottoposti a calcolo per ottenere un valore medio. Per prezzo di mercato il sottoscritto CTU ha inteso *“il costo che un eventuale acquirente è disposto a sborsare per entrare in possesso di un determinato bene posto in offerta”*. In base a questo concetto non esiste un prezzo (valore monetario) oggettivo e fisso da assegnare ad un immobile, ma è ragionevolmente più corretto assegnare il “valore” **più probabile** risultante dall'applicazione dei criteri di stima sopradescritti.

Dopo aver valutato le caratteristiche degli immobili e il loro stato di conservazione e di manutenzione ed anche il periodo di crisi economica che ha colpito anche il settore immobiliare, è risultato che il più probabile prezzo da applicare per il calcolo del valore di mercato è di € 800,00 €/ m². Il valore del terrazzo è dato dal 30% del valore dell'immobile.

Stabilito il prezzo si è proceduto alla determinazione del valore di mercato moltiplicando detto prezzo (espresso in €) x la superficie complessiva lorda (L) degli immobili (espressa in m²). Per **superficie complessiva lorda** nel caso di fabbricati, si intende la superficie calpestabile compresi anche spessori murari, strutture portanti e spazi accessori.

Calcolo del valore di mercato dei beni considerati liberi

Il fabbricato è costituito da un appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale, riportato in catasto al foglio n. [REDACTED]

Formazione dei lotti per la vendita

Considerato che esistono tutte le condizioni per avviare la procedura di affrancazione del diritto reale di piena proprietà dei beni da sottoporre a vendita, tenuto conto che attualmente il debitore esecutato non occupa l'immobile, e considerata la distribuzione interna di spazi e funzioni che non permette una fruizione autonoma delle unità immobiliari sopra descritte, **si ritiene opportuno procedere alla vendita intera dell'unità immobiliare**. Pertanto, si predispose il seguente quadro riassuntivo del lotto;

lotto	quota	descrizione	dati catastali	prezzo
1°	1/1 sul diritto di proprietà	Appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale sito in Ardore, via Piani D'area n. 64. Composto da Ingresso/soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, due bagni, tre camere da letto di cui due con relativo balcone e ripostiglio. Sup. utile di mq 154. Balconi esterni mq 6	Nel NCEU al Foglio n. [REDACTED] appartamento al primo piano	800€/mq *154mq = 123.200 € 240€/mq *6mq= 1.440 € Totale valore = 124.640 €

Quesito m) : Per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

E' stata redatta ed allegata alla presente relazione, la pianta planimetriche dell'unità immobiliare del fabbricato oggetto di procedura esecutiva. Le piante sono fornite dell'indicazione sulla destinazione d'uso degli ambienti e si



è rilevata solo un punto (indicato sulla planimetria con la lettera A) in cui ci sia una diversa distribuzione dello spazio interno rispetto alla planimetria catastale.

Quesito n) : Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad IVA;
I beni oggetto di procedura esecutiva **non** risultano assoggettabili ad IVA.

Ritenendo di avere compiutamente assolto il proprio compito, il sottoscritto CTU sottopone la presente Relazione Peritale alle superiori decisioni del G. Es., rimanendo a Sua disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

Gerace, 08.08.2025

IL CTU
ING. GIUSEPPE P. CATALDO

ALLEGATI:

ALL. A

FOTO

Verbale di inizio delle operazioni peritali.

AII. B

- Ispezione ipotecaria;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali.

AII. C

- Visure catastali appartamento limitrofo.

AII. D

- Documentazione Ufficio tecnico;

AII. E

- Relazione spese condominiali;

AII. F

Planimetria stato di fatto

DOCUMENTAZIONE

- Specifica competenze (con documentazione spese).



Tribunale di Locri
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 15/2025

Il Tecnico
Ing. Giuseppe Paolo Cataldo

OGGETTO: Allegati

Il Tecnico
Ing. Giuseppe Paolo Cataldo



Allegato A

OGGETTO: Fotografie, verbale di sopralluogo

**Il Tecnico
Ing. Giuseppe Paolo Cataldo**





Foto n.1 – Portone ingresso condominio





Foto n. 2 – Prospetto lato ingresso portone principale





Foto n. 3 – Prospetto esterno lato strada



Foto n. 4 – Portone ingresso principale soggiorno





Foto n. 5 – Ingresso / soggiorno



Foto n. 6 – Ingresso/soggiorno





Foto n. 7 – Ingresso



Foto n. 8 – Cucina





Foto n. 9 – Cucina



Foto n. 10 – Bagno zona giorno





Foto n. 11 – Camera da letto



Foto n. 12 – Camera da letto





Foto n. 13 – Altra camera da letto



Foto n. 14 – Bagno zona notte





Foto n. 15 – Camera da letto

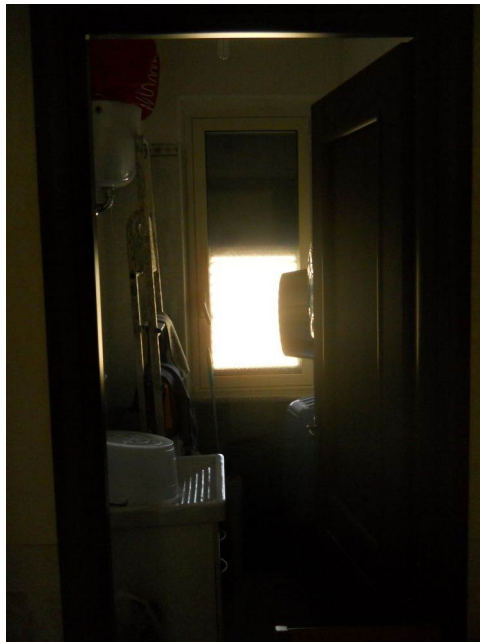


Foto n. 16 – Lavanderia





Foto n. 17 – Camera da letto



Foto n. 18 – Camera da letto



TRIBUNALE DI LOCRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dott.ssa MARTINA CASTALDO
VERBALE DI SOPRALUOGO

OGGETTO: PERIZIA IMMOBILIARE PROCEDIMENTO R.E.S.
M. 15/2025

IL GIORNO 07/07/2025 il sottoscritto
ING. CATALDO GIUSEPPE P.S. è recato
nel Comune di ARDORÉ presso l'immobile
oggetto del procedimento per effettuare
le operazioni penali di rito.

Alle operazioni sono presenti, oltre al
sottoscritto, CTU, il custode nominato
dal Giudice Dott.ssa Silvia VITA, e
i debitori esecutivi.

Sono stati effettuati rilievi metrici
e fotografie dell'immobile oggetto
di esecuzione.

Le operazioni penali sono iniziate
alle ore 8.15 e si sono concluse
alle ore 10.30.

L.C.S.

Giuseppe P. Cataldo

[Redacted signature]

①

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

Data 25/06/2025 Ora 00:25:14
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T208 del 25/06/2025

per immobile

Motivazione Perizia CTU

Richiedente CTLGPP

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ARDORE (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 29 - Particella 682 - Subalterno 16
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 24/06/2025

Elenco immobili

Comune di ARDORE (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 28/10/2006 - Registro Particolare 14768 Registro Generale 22723
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 13175/4623 del 27/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 28/10/2006 - Registro Particolare 4877 Registro Generale 22724
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 13176/4624 del 27/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 24/03/2025 - Registro Particolare 4307 Registro Generale 5338
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 236 del 17/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





4-Ago-2025 16:55:25
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T217545/2025

Comune: (RC) ARDORE
Foglio: 29

1 Particella: 682

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **25/06/2025**
Ora: **00:12:56**
Numero Pratica: **T4878/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **25/06/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2025

Dati identificativi: Comune di [REDACTED]

Classamento:

Rendita: **Euro 445,44**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

Indirizzo: VIA PIANI D` AREA n. SN Piano 1

Dati di superficie: Totale: **160 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **154 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2006 Pratica n. RC0162912 in atti dal 04/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12262.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**
[REDACTED]
[REDACTED] 29 Particella 682 Subalterno 1

FUSIONE del 10/07/2006 Pratica n. RC0108561 in atti dal 10/07/2006 FUSIONE (n. 7275.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ARDORE (A385) (RC)**
[REDACTED]
[REDACTED] 29 Particella 682

> Indirizzo

VIA PIANI D` AREA n. SN Piano 1

FUSIONE del 10/07/2006 Pratica n. RC0108561 in atti dal 10/07/2006 FUSIONE (n. 7275.1/2006)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **25/06/2025**
Ora: **00:12:56**
Numero Pratica: **T4878/2025**
Pag: **2 - Fine**

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 445,44**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2006
Pratica n. RC0162912 in atti dal 04/11/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12262.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **160 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **154 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/07/2006, prot. n. RC0108561

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

- > 1. **GIUSEPPE Annunziato**
CF DTTNNZ66B49D9761
nata a LOCRI (RC) il 09/02/1968
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con GAETANO ANTONIO (deriva dall'atto 1)
- > 2. **[REDACTED]**
dall'atto 1)

1. Atto del 27/10/2006 Pubblico ufficiale FEDERICO
SALVATORE Sede ROCCELLA IONICA (RC)
Repertorio n. 13175 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 14768.1/2006 Reparto
PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 30/10/2006

Visura telematica

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
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



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/07/2025
Ora: 13:12:58
Numero Pratica: T177354/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/07/2025

Dati identificativi: Comune di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Classamento:

Rendita: Euro 445,44

Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Foglio 29 Particella 682 Subalterno 16

Indirizzo: VIA PIANI D` AREA n. SN Piano 1

Dati di superficie: Totale: 160 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 154 m²

> Intestati catastali

> 1. DATILO Annunziata (CF DTTNNZ66B49D976)

[REDACTED]
[REDACTED] data a LOCRI (RC) il 09/02/1966

[REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con GAETANI ANTONIO

> L. GAETANI Antonio (CF GTNNTN61C26D086D)

[REDACTED]
[REDACTED] data a COSENZA (CS) il 26/03/1966

[REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DATILO ANNUNZIATA

> Dati identificativi

 del 10/07/2006

[REDACTED]
[REDACTED] immobile attuale

[REDACTED]
[REDACTED] Comune di ARDORE (A385) (RC)

[REDACTED]
[REDACTED] Foglio 29 Particella 682 Subalterno 16

[REDACTED] 10/07/2006 Pratica n. RC0108561 in atti
dal 10/07/2006 FUSIONE (n. 7275.1/2006)

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

Comune: ARDORE (A385) (RC)
Foglio 29 Particella 682 Subalterno 6
Foglio 29 Particella 682 Subalterno 7



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **23/07/2025**
Ora: **13:12:58**
Numero Pratica: **T177354/2025**
Pag: **2 - Segue**

> Indirizzo

 dal 10/07/2006

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

VIA PIANI D` AREA n. SN Piano 1

FUSIONE del 10/07/2006 Pratica n. RC0108561 in atti
dal 10/07/2006 FUSIONE (n. 7275.1/2006)

> Dati di classamento

 dal 10/07/2006 al 04/11/2006

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

[REDACTED] Foglio 29 Paricella 682 Subalterno 15

Rendita: **Euro 445,44**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

FUSIONE del 10/07/2006 Pratica n. RC0108561 in atti
dal 10/07/2006 FUSIONE (n. 7275.1/2006)

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

 dal 04/11/2006

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

[REDACTED] Foglio 29 Paricella 682 Subalterno 15

Rendita: **Euro 445,44**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2006
Pratica n. RC0162912 in atti dal 04/11/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12262.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

[REDACTED] Foglio 29 Paricella 682 Subalterno 15

Totale: **160 m²**

Totale escluse aree scoperte : **154 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
10/07/2006, prot. n. RC0108561



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/07/2025
Ora: 13:12:58
Numero Pratica: T177354/2025
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - [REDACTED]

- **1. ROMEO Lucia (CF RMOLCU73T53Z700A)**
nata in AUSTRALIA (EE) il 13/12/1973
📅 dal 10/07/2006 al 27/10/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. FUSIONE del 10/07/2006 Pratica n. RC0108561 in atti dal 10/07/2006 FUSIONE (n. 7275.1/2006)

- **1. DATILO Annunziata**
CF DTTNNZ66B49D976I
nata a LOCRI (RC) il 09/02/1968
📅 dal 27/10/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 27/10/2006 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Sede ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 13175 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14768.1/2006 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 30/10/2006

- **2. [REDACTED]**
📅 dal 27/10/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
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



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0108561 del 10/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ardore

Via Piani D'area

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio:

Particella:

Subalterno:

Compilata da:

Albanese Armando

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Reggio Calabria

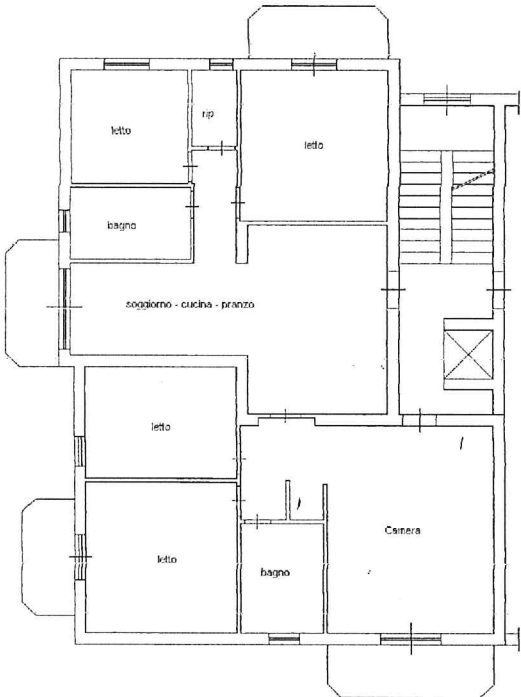
N. 765

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PRIMO PIANO

h = 3.00 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2025 - n. T74740 - Richiedente: PRRCML64D27I333Z

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

Firmato Da: CATALDO GIUSEPPE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c959b85681648dce3b3c863daa97efb





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/08/2025 Ora: 10.57.59 pag: 1 Segue

Visura n.: T116965/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di ARDORE (A385) provincia REGGIO DI CALABRIA - Limitata al foglio: 29
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di ARDORE (Codice A385) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		■	■	■			A/3	2	4,5 vani	Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte**: 90 m²	Euro 190,57	VIA PIANI D' AREA n. SN Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. RC0201871 del 27/12/2006

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

Totale: vani 4,50 Rendita: Euro 190,57

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/11/2011 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 45580 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 17150.1/2011 Reperto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 30/12/2011	

Totale Generale: vani 4,50 Rendita: Euro 190,57

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2025

Data: 05/08/2025 Ora: 10.57.59 pag: 2 Fine

Visura n.: T116965/2025

Visura telematica





COMUNE DI ARDORE

Provincia di Reggio Calabria

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

PERMESSO N. 14/2005
PRATICA N. 2416/2005

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta pervenuta in data 24.02.2005 al n. 1423 di Prot., presentata dalla ditta **ROMEO LUCIA** nata in Australia il 13.12.1973 residente in Ardore (RC) c.da Pantano - - **relativa ai lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. oltre sottotetto praticabile e non abitabile, ad uso civile abitazione divduato in N. C. E. U. al fg. 29 part. 636,**

PERMESSO DI COSTRUIRE

Vista la legge 28 gennaio 1977 n.10;

Visto il parere dell'ufficio igiene e sanità sul progetto, espresso in data 23.03.2005;

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;

Visto il testo unico dell'edilizia n. 380/2001

Viste le ricevute di versamento per contributo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e D.P.R. 06.06.2001 n. 380 determinate in complessive € 6.399,86 per oneri di urbanizzazione ed € 13.032,91 per costo di costruzione

RILASCI A

Il presente permesso di costruire per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto ne forma parte integrante e inscindibile.

NORME E CONDIZIONI GENERALI

- 1) Il permesso 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) Il titolare del permesso, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente permesso;
- 3) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al DLgs 14. agosto 1996 n. 494 e sulla sicurezza degli operai da cui al DLgs 19 novembre 1994 n. 626;
- 4) eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
- 5) L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
- 6) Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;

24
82



7) Il rilascio del Permesso, fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso od indennità;

8) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori nel normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;

9) Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;

10) La sostituzione dell'impresa o della Direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;

11) Dovranno inoltre essere osservate le seguenti

AVVERTENZE

I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente permesso, entro un anno del rilascio, ed ultimati entro tre anni;

I lavori debbono essere eseguiti in conformità al progetto approvato e delle prescrizioni contenute nel presente Permesso di costruire;

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

I lavori non potranno essere iniziati prima di aver richiesto ed ottenuti sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per la determinazione degli allineamenti, nonché, Alla verifica da parte della D.L. di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri ecc. Il D.L. comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro 5 giorni dalla stessa;

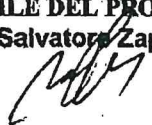
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso concernente la parte non ultimata.

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.

Dalla residenza Municipale, il 31.03.2005

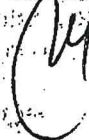
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Salvatore Zappavigna




IL DIRIGENTE UTC

Ing. Domenico Marvelli



Per ricevuta





COMUNE DI ARDORE

Provincia di Reggio Calabria

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

U.O.C. N. 4

AREA URBANISTICA – MANUTENZIONE
AMBIENTALE - PROGETTUALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

89
Tasse per Diritti € 15,49
Il Funzionario

Vista l'istanza presentata in data 20.07.2006 Prot. N. 6280, dalla ditta **ROMEO LUCIA** nata in Australia il 13.12.1973, e residente in Ardore alla C.da Pantano, 1, allo scopo di ottenere il certificato di agibilità relativamente al sub 16 di un fabbricato a tre piani f.t. oltre sottotetto praticabile non abitabile in località Pantano;

Accertato che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto ed alle prescrizioni richiedenti con Permesso di Costruire n. 14/ 2005 del 31.03.2005, così come dichiarato dal **professionista Arch. Armando ALBANESE**, in qualità di tecnico Direttore dei lavori dell'immobile con relazione del 16.11.2005, il quale ha certificato la conformità rispetto al progetto approvato nonché la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

Visto il certificato di collaudo statico redatto dall'**Arch. Marilena PELLE** con studio in Bovalino alla via Calfapetra; iscritta all'Otrordine degli Archietti, Pianificatri, Paesaggistici e conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n. 765, in data 16.11.2005 e depositato presso la Regione Calabria – Dipartimento LL.PP ed acque – Servizio Tecnico Decentrato di Reggio Calabria (già Ufficio Del Genio Civile), ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1086 del 05.11.1971, con prot. n 1743 pratica 655 in data 18.11.2005;

Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla ditta **ELETTRIC SERVICE** di Pisciueneri Giuseppe con sede in Via Ruffo 12 – Ardore rilasciata in data 17.07.2006 ;

Visto l'avvenuta iscrizione al Catasto dell'immobile per come risulta dalla visura catastale n.RC 0108601 del 10.07.2006 ;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica del 22.04.1994 n. 425;

Visto l'art. 6 comma 2 – 3 della legge 15 Maggio 1997 n. 527

Visto il DPR n.380/2001;

CERTIFICA E DICHIARA

Ad ogni effetto di legge l'**abitabilità** dell'appartamento identificato nel catasto Urbano al mappale n. **682 sub 16** del foglio mappa n. **29**, di cui al Permesso di costruire n. 14/2005 del 31.03.2005 per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. oltre sottotetto praticabile ma non abitabile in località pantano di questo Comune.

Ardore 20.07.2006

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Salvatore Zappavigna



IL DIRIGENTE U.T.C.
Ing. Domenico Marvelli





Bilancio preventivo individuale

Condominio L U C I A - C. Fisc. 90021940805

Via Piani D'Area - 89031 Ardore Marina (RC)

MONTE PASCHI SIENA - IBAN IT09 V 01030 81301 000002647720

Ist. n. 9 dep. 10/08/2025

Esercizio ordinario "ORDINARIA 2025"

Periodo: 01/01/2025 - 31/12/2025

Daniilo A. - GAetani A.

Via Piani D'Area - 89031 Ardore Marina (RC) Italia

Unità: SC/1 P. S16 Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
1/ Proprietà / SPESE GENERALI / Amministrazione	1.250,00	158,13/1000,00		197,66
1/ Proprietà / SPESE GENERALI / Cancelleria e Spese Conto Corrente	300,00	158,13/1000,00		47,44
1/ Proprietà / SPESE GENERALI / Straordinarie	750,00	158,13/1000,00		118,60
1/ Proprietà / SPESE GENERALI / Manutenzione Ordinaria	100,00	158,13/1000,00		15,81
2/ Scala / VARIE SCALA / Varie scala	650,00	133,90/1000,00		87,04
2/ Scala / VARIE SCALA / Energia Elettrica (Autoclave e Pompa)	1.800,00	133,90/1000,00		241,02
3/ Ascensore / TAB. ASCENSORE / Manutenzione Ordinaria Ascensore	1.300,00	133,94/860,03		202,46
3/ Ascensore / TAB. ASCENSORE / Straord. Ascensore	600,00	133,94/860,03		93,44
Totale unità SC/1 P. S16				1.003,47

Versamenti rate	
04/08/2025 - Acconto rate	-100,00
04/08/2025 - Acconto rate Cong. gen -luglio 2025	-350,00
Totale rate versate	-450,00

Riepilogo Daniilo A. - GAetani A.	Saldo precedente	1.105,83
	Totale quote	1.003,47
	Totale rate versate	-450,00
	Saldo complessivo	1.659,30

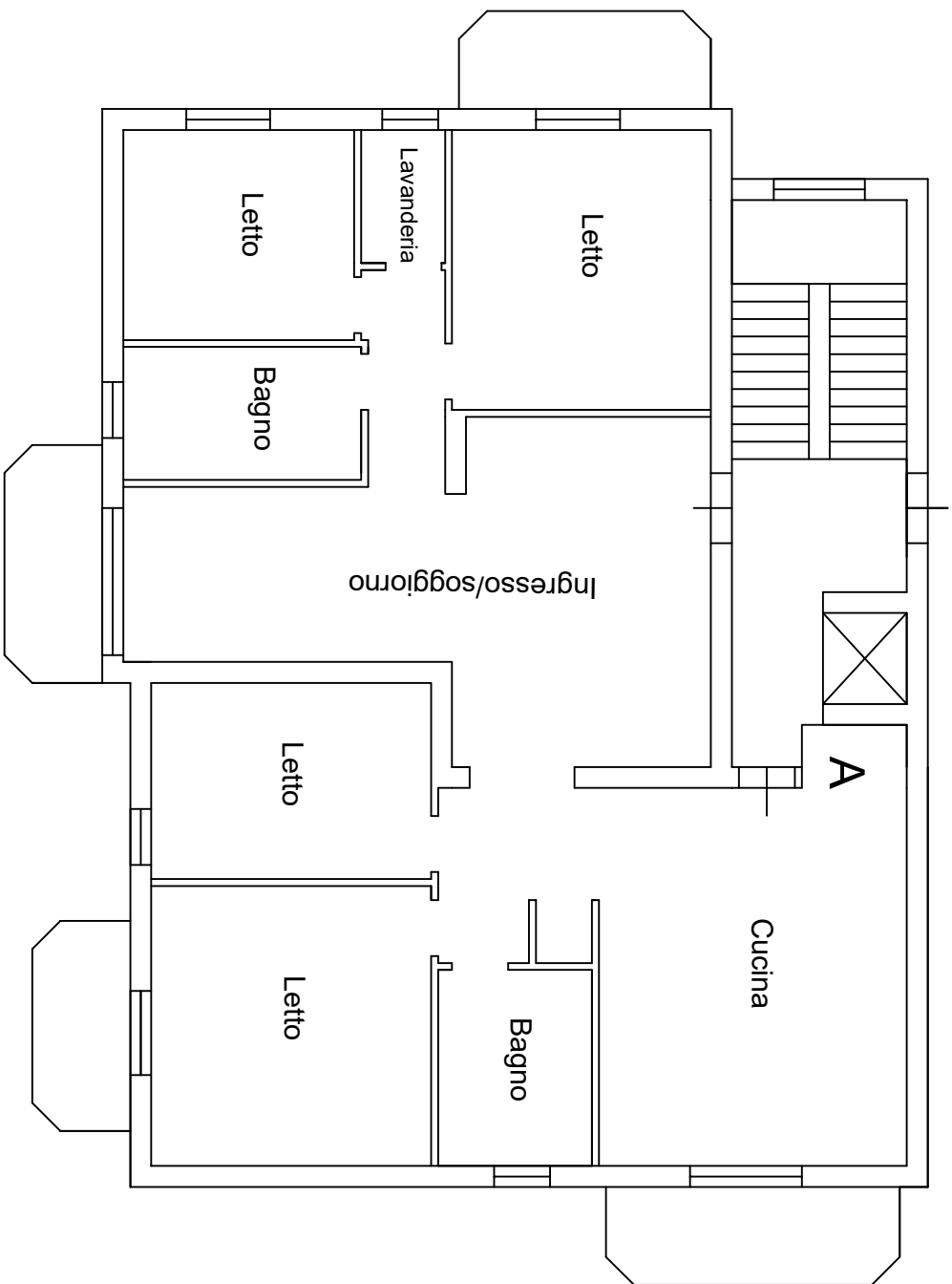
Rate da versare	Scadenza	Importo
Rata n. 1	30/06/2025	-152,08
Saldi prec.	30/06/2025	-1.105,83
Rata n. 2	30/08/2025	-301,04
Rata n. 3	31/10/2025	-100,35

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: MONTE PASCHI SIENA (), IBAN: IT09 V 01030 81301 000002647720





Altra unità Immobiliare



Planimetria stato di fatto appartamento foglio 29 part. 682 sub 16

Scala 1:100