

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 45/2025 R.G.ES

CREDITORE PROCEDENTE

XXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA

INDICE

1. PREMessa..... 2

• OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 5

• MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL' INCARICO 6

• DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA..... 7

• RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO 8

5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO 8

5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO 12

5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO 15

5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO 15

5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO 16

5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO 16

5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO 17

5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO 18

5.9 RISPOSTA AL PUNTO 9 DEL QUESITO 18

5.10 RISPOSTA AI PUNTI 10 DEL QUESITO 18

5.11 RISPOSTA AI PUNTI 11 DEL QUESITO 19

5.12 RISPOSTA AI PUNTI 12 DEL QUESITO 19

5.13 RISPOSTA AI PUNTI 13 DEL QUESITO 19

5.14 RISPOSTA AI PUNTI 14 DEL QUESITO 20

5.15 RISPOSTA AI PUNTI 15 DEL QUESITO 27

• CONCLUSIONI 28

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



1. PREMESSA.

L'Illustrissimo Giudice Esecutivo Dott. Francesco Maria Antonio Buggè il giorno 16 Giugno 2025 disponeva la nomina del sottoscritto Ing. Demetrio Plutino, quale esperto stimatore, affinché procedesse alla valutazione dei beni immobili, pignorati con la procedura esecutiva immobiliare n. 45/2025 R.G.E., promossa dalla XXXXXXXX XXXXX nei confronti di XXXXXXXX.

Il sottoscritto perito, presa nozione dei quesiti sottoposti e di seguito riportati:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu



4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano pendenti istanze di sanatoria, indichi 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art 40, co. 6, 1 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
7. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;
9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G. E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu



12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;
14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione della quantificazione del valore finale del bene;
15. nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
 - a) in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
 - b) in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.);

accettava l'incarico ed avviava le attività di consulenza, procedendo, prima di ogni altra cosa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c..

Con la presente relazione si procede alla stima di una unità immobiliare **individuata al N.C.E.U. al sub. n. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla**, in ditta XXXXXXXX.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu



- **OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Dallo studio della documentazione in atti risulta che:

- XXXXXXXX notificava atto di precetto in data 28/12/2022 alla XXXXXXXX con il quale si intimava a pagare, nel termine di dieci giorni dalla notifica, pena l'esecuzione forzata, la complessiva somma di Euro XXXXXXXX, oltre interessi ed oneri di legge, in forza del contratto di mutuo edilizio, erogabile in più soluzioni, del 20/11/07, con cui XXXXXXXX ha concesso alla stessa XXXXXXXX mutuo assistito da garanzia ipotecaria, erogabile in più soluzioni, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori sull'immobile ipotecato, per l'importo di Euro XXXXXXXX;
- che ai sensi dell'art. 603 e ss. c.p.c. copia conforme del detto atto di precetto veniva notificato, unitamente a copia conforme dei suddetti titoli, in data 02/12/22, alla Sig.ra XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, attuale proprietaria (giusta atto di compravendita del 01/07/11 per Notaio Zumbo, Rep. 8440/3705) dell'immobile già oggetto dell'iscrizione ipotecaria e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scilla al foglio 9, p.la 2124 sub. 75;
- che la quota di mutuo su detto bene, giusta il richiamato atto di svincolo ipotecario e frazionamento del mutuo, è pari ad Euro XXXXXXXX, garantita da frazione di ipoteca di I grado, per il montante di € XXXXXXXX;
- che, con successivo atto di precetto in rinnovazione, notificato, ex artt. 602, 603 e ss. c.p.c., alla Sig.ra XXXXXXXX in data 26/05/23, veniva rinnovata l'intimazione di pagamento, nei confronti della società obbligata XXXXXXXX della somma di Euro XXXXXXXX (al netto dell'importo medio termine assegnato a definizione della procedura esecutiva n. 86/19 R.G.E.);
- che la Sig.ra XXXXXXXX ha proposto opposizione avverso il suddetto atto di precetto, introducendo dinanzi al Tribunale di Reggio Calabria il giudizio R.G.A.C. n. 1736/23 (G. Dr. XXXXXXXX), tuttora pendente;
- che, per l'effetto, il richiamato precetto è tuttora efficace, ex art. 481 co. 2 c.p.c;
- nonostante l'atto di precetto veniva notificato il pagamento non veniva effettuato ed il termine di cui all'art. 482 c.p.c. risultava scaduto;
- il pignoramento del 14/03/2025 notificato dall' Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Corte D'Appello Tribunale di Reggio di Calabria (RC) veniva trascritto in data 13/05/2025 ai nn. 7015 R.P. e 8668 R.Gin.

In conclusione, il compendio pignorato, così come individuato nell'atto di pignoramento, comprende i beni immobili oggi identificati al N.C.E.U. come:

- **Comune di Scilla, Foglio di mappa n. 9, part. n. 2124, sub. n. 75 (cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani).**

Nella figura A che segue è riportata una vista area del quartiere con l'individuazione della porzione dove insiste il condominio dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu



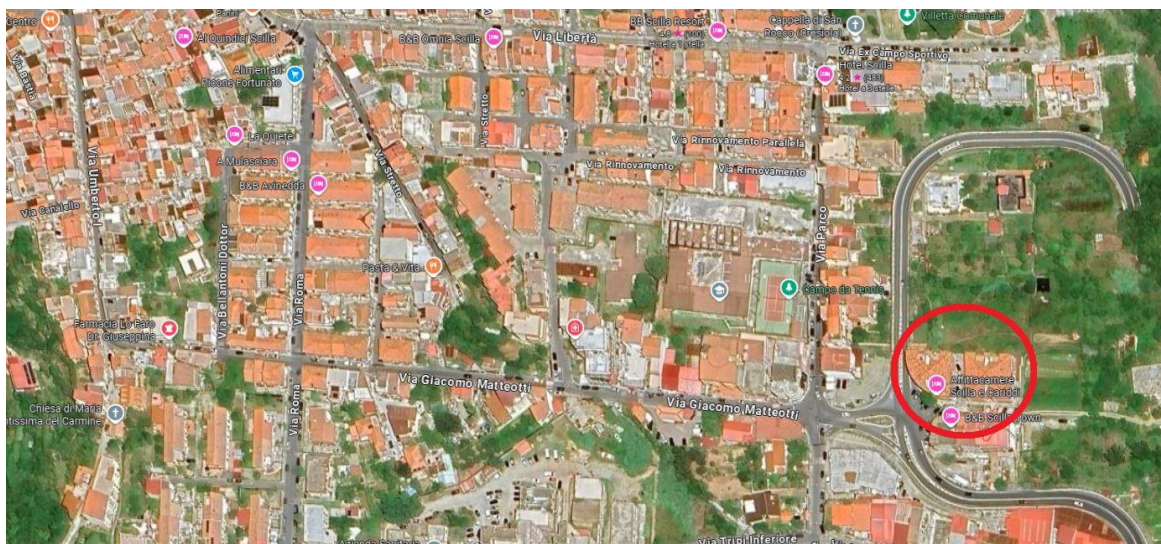


Figura A

• MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 02 Luglio 2025, il sottoscritto perito, congiuntamente con l'Avv. Adriana Siclari, Custode Giudiziario nominato, eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, come da verbale di accesso redatto in pari data [20].

In tale occasione si provvedeva a svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile, oltre tutti gli accertamenti in situ ritenuti utili per dare compiutamente seguito ai quesiti formulati dall'Ill. G.Es..

Nel periodo intercorso per il completamento delle operazioni peritali, si procedeva:

- all'acquisizione della documentazione catastale **[da 7 a 13]**;
- all'esecuzione delle ispezioni ipotecarie **[da 1 a 6]** relative al bene oggetto di stima;
- a presentare formale richiesta, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scilla, del rilascio di copia conforme di tutti gli elaborati grafici e documentali relativi agli eventuali atti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto **[15-17, 21]**;
- a presentare richiesta presso l'Archivio notarile per il rilascio della copia conforme dell'atto di compravendita del 01/07/2011 rep, 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



- DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato è consegnata la copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente perizia che si riferisce all'immobile identificato al N.C.E.U. al sub. n. 75 della part. n. 2124 del Foglio n. 9 del Comune di Scilla.

Documentazione allegata:

➤ **Allegato 1: Documentazione fotografica**

➤ **Allegato 2: Elaborati Grafici**

- Elab. n.1: Vista aerea del quartiere in cui è sito l'immobile pignorato con individuazione dello stesso e dell'area di pertinenza dello stesso;
- Elab. n. 2: Pianta scala 1:100 dello stato di fatto dell'immobile individuato al sub. n. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla (l'elaborato rappresenta la pianta dell'immobile così come rilevato in sede di operazioni peritali);

➤ **Allegato 3: Documenti in copia**

- [1] Ispezione ipotecaria per atto di compravendita tra XXXXXXXX e XXXXXXXX del 01/07/2011 rep, 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200;
- [2] Ispezione ipotecaria immobile individuato catastalmente al Comune di Scilla Foglio n. 9, Particella 2124, Sub 75;
- [3] Ispezione ipotecaria nota di iscrizione ipoteca Volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo edilizio (Registro Particolare 6147, Registro Generale 26586, Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 11065/1068 del 20/11/2007);
- [4] Ispezione ipotecaria acquisto terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio con atto del 04/05/2005 notaio Putortì Anna con sede Bovalino, (R.C.), rep .2771 trascritto il 11/05/2005 ai nn. 10292/5289;
- [5] Ispezione ipotecaria in seguito ad atto di citazione contro la XXXXXXXX da parte della Sig.ra XXXXXXXX (TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2008, Registro Particolare 4153, Registro Generale 5481);
- [6] Ispezione ipotecaria di Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (Trascrizione del 13/05/2025 - Reg. Part. 7015 Reg. Gen. 8668 Pubblico ufficiale uff. giud. UNEP c/o Corte d'Appello Repertorio 1103 del 18/04/2025).
- [7] Estratto Foglio di mappa n. 9, particella 2124, sub 75, del Comune di Scilla;
- [8] Planimetria catastale relativa al sub. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [9] Visura catastale attuale relativa al sub. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [10] Visura catastale storica relativa al sub. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [11] Visura catastale storica relativa al terreno individuato alla particella n. 1571 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



- [12] Visura catastale storica relativa al terreno individuato alla particella n. 1748 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [13] Visura catastale storica relativa al terreno individuato alla particella n. 1571 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [14] Atto di compravendita del 01/07/2011 rep, 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200;
- [15] Permesso a costruire 4141 del 17/04/2007 consegnato in data 05/09/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Scilla;
- [16] Permesso a costruire 2521 del 01/03/2007 consegnato in data 05/09/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Scilla;
- [17] Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;
- [18] Comunicazione amministratore di condominio;
- [19] Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativo alla tipologia di immobile con destinazione residenziale presente nella zona C3 – "Semicentrale/Circonvallazione jonica lato mare/Torrente Annunziata" relativi al II° semestre del 2024;
- [20] Verbale di primo accesso;
- [21] Richieste accesso agli atti Comune di Scilla.

➤ **Allegato 4: Documentazione tecnica dell'immobile**

- Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile individuato al sub. n. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della Comune di Scilla, completa di mail di trasmissione e ricevuta di accettazione della stessa.

Nel seguito, dunque, si farà riferimento esclusivamente alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione e quella presente nel fascicolo telematico, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

• **RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO**

La presente relazione si riferisce al bene immobile costituente l'intero compendio pignorato alla Sig.ra XXXXXXXX, che è così individuabile:

- **Unità Immobiliare sita in Scilla (RC), Via Parco snc, riportato al N.C.E.U. Comune di Scilla, Foglio di mappa n. 9, part. n. 2124, sub.n. 75 (cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani);**

Vista l'articolazione del quesito posto dal G.Es. e riportato in premessa, al fine di darne esaustiva risposta, si ritiene opportuno suddividerlo nelle sue singole parti sostanziali.

5.1. **RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO**

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Il sottoscritto perito ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c..

Dall'esame degli atti è stato constatato che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE).

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo superiore ai venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.

In ordine all'immobile oggetto di pignoramento lo stesso è pervenuto alla debitrice a seguito di vendita effettuata dalla XXXXXXXX avente Codice fiscale XXXXXXXX, a favore della Sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX, avente Codice fiscale XXXXXXXX con atto di compravendita del 01/07/2011 rep, 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200 [1, 14].

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto della presente relazione [2] risulta la presenza, in data anteriore al trasferimento della proprietà alla sig.ra XXXXXXXX, di un'annotazione, con formalità di riferimento Iscrizione n. 6147/2007, relativa al frazionamento di quota di un mutuo ipotecario.

La nota di iscrizione sopra citata [3] evidenzia che il creditore pignorante agisce in forza proprio dell'ipoteca Volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo edilizio (Registro Particolare 6147, Registro Generale 26586, Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Repertorio 11065/1068 del 20/11/2007) contratto dalla società XXXXXXXX venditrice dell'immobile per come risulta dall'atto di precetto notificato il 26.05.2023 alla XXXXXXXX e alla Sig.ra XXXXXXXX; la Sig.ra XXXXXXXX ha proposto opposizione a precetto ed il giudizio è tutt'ora pendente avanti al Tribunale di Reggio Calabria procedura n. 1736/23 (GI dott. Giuseppe Campagna).

Alla società esecutata il terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio (ex particelle 1571, 1741,1817) è pervenuto per acquisto con atto del 04/05/2005 notaio Putortì Anna con sede Bovalino, (R.C.), rep .2771 trascritto il 11/05/2005 ai nn. 10292/5289 [4].

La visura catastale delle particelle sopra indicate [11, 12, 13] evidenzia che la suddivisione originaria del terreno era:

- 3/6 XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX;
- 1/6 XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX;
- 1/6 XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX;
- 1/6 XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Ai venditori il terreno era pervenuto:

- per 1/2 indiviso a XXXXXXXX;
- per successione a XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX deceduto in data XXXXXXXX giusta dichiarazione di successione registrata a Reggio Calabria al n. 27/6, trascritta il 24/01/2001 ai nn. 923/754;
- per 1/6 a XXXXXXXX;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



- per successione a XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX deceduto in data XXXXXXXX giusta dichiarazione di successione registrata a Reggio Calabria al n. 86/713 trascritta il 02/02/1999 ai nn. 1517/1308.

Esiste inoltre sui terreni al foglio 9 particella 1571 e 1817 (TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2008, Registro Particolare 4153, Registro Generale 5481) atto di citazione contro la XXXXXXXX da parte della Sig.ra XXXXXXXX che nel quadro D dichiara [5]:

- “LE PARTICELLE N.1571 E N.1817 DEL FOGLIO DI MAPPA N.9, INDICATE NELL'ATTO DI CITAZIONE, RIPORTATE AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SCILLA RC, SONO STATE SOPPRESSE ED HANNO ORIGINATO AL CATASTO TERRENI LA PARTICELLA N. 2124 DI MQ 1606 QUALIT ENTE URBANO. LA STESSA PARTICELLA N.2124 AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SCILLA COMPRENDE I SUB DAL N.5 AL N.59 (COSTITUZIONE DEL 26/02/2008 N.364.1/2008 IN ATTI DAL 26/02/2008 - PROT. N. RC0059300). TALE FABBRICATO RISULTA INTESTATO ALLA SIT SRL. L'ATTO DI CITAZIONE PER SENTIRE STABILIRE CHE LA SIT SRL PER LA COSTRUZIONE INDIVIDUATA ALLA SU CITATA PARTICELLA N. 2124, DEVE MANTENERE DAI CONFINI DI PROPRIET VARBARO UNA DISTANZA NON INFERIORE A DIECI METRI E DI CONSEGUENZA SENTIRE CONDANNARE LA XXXXXXXX, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, AL RITIRO DEL SUO FABBRICATO FINO ALLA DISTANZA DI METRI DIECI DAL CONFINE DELLE PARTICELLE DI PROPRIETA' DELL'ATTRICE.”

Dalla documentazione acquisita e riportata nell'allegato 3 (vedi elenco pag. 7) e dalla documentazione allegata al fascicolo telematico emerge che, sul bene oggetto della presente relazione, esistono:

- 1) **Iscrizione del 21/11/2007 - Reg. Part. 6147 Reg. Gen. 26586**
Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Repertorio 11065/1068 del 20/11/2007 –
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio;
- 2) **Trascrizione del 21/03/2008 - Reg. Part. 4153 Reg. Gen. 5481**
Domanda giudiziale – Atto di citazione XXXXXXXX;
- 3) **Trascrizione del 13/05/2025 - Reg. Part. 7015 Reg. Gen. 8668**
Pubblico ufficiale uff. giud. UNEP c/o Corte d'Appello Repertorio 1103 del
18/04/2025 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati correttamente nella certificazione notarile e precisamente:

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



- Unità immobiliare urbana – Abitazione sita nel Comune di Scilla in Via Parco SNC piano terra, riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio al Comune di Scilla Foglio 9, Particella 2124, Sub 75, Categoria A/2;

5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Il compendio pignorato è costituito da un immobile, destinato a residenza, posto al piano terra (primo fuori terra) di un edificio a tre livelli sito nel Comune di Scilla in via Parco SNC (**vedi Allegato 1 e 2**).

L'intero edificio avente struttura portante, verosimilmente, costituita da telai bidirezionali in cemento armato e solai in latero cemento, così come emerge documentazione acquisita, risulta sia stato realizzato con Permesso a costruire n. 4141 del 17/04/2007; i prospetti esterni sono tinteggiati di colore giallo ocra ed i balconi sono realizzati nella parte bassa da muratura coniugata a ringhiere metalliche di colore nero, Nello specifico l'immobile pignorato allo stato attuale, presso il N.C.E.U. risulta così individuati:

- Comune di Scilla (RC);
- Foglio di mappa n. 9;
- Particella n. 2124;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



- Subalterno n. 75;
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria A/2;
- Classe 1;
- Consistenza 4,5 vani;
- Rendita 278,89 euro;
- Piano terra;
- Intestatario: XXXXXXXX;

inoltre esso è confinante:

- a NORD: con Sub 74 diverso proprietario;
- a EST: con Sub 81 corte condominiale;
- a SUD: con Sub 82 corte condominiale;
- a OVEST: con Sub 78 area cortilizia ed ingresso condominiale.

L'ingresso principale allo stabile avviene tramite portone condominiale posto all'interno dell'area cortilizia condominiale, mentre all'appartamento, sito al piano terra, si accede attraversando l'androne ove si trova il vano ascensore.

Da sopralluogo effettuato e dai rilievi metrici eseguiti l'unità immobiliare è così composta:

- Soggiorno/Cucina con superficie utile di mq. 34,78;
- Bagno con superficie utile di mq. 4,33;
- Bagno con superficie utile di mq. 3,62;
- Camera n. 1 con superficie utile di mq. 15,48;
- Camera n. 2 con superficie utile di mq. 13,11;
- Ripostiglio con superficie utile di mq. 1,18;
- N. 1 corte esclusiva con superficie di mq. 56,50.

L'immobile oggetto di perizia ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 94 mq, l'altezza interna risulta essere pari a 2,80 m.

Nel dettaglio, si riscontra **(vedi Allegato 1 - Documentazione fotografica)** che:

- le pareti divisorie sono intonacate al civile e tinteggiate;
- il soffitto risulta rifinito e tinteggiato di bianco;
- il portone di ingresso e di buona fattura in pannellature di legno;
- i pavimenti sono in gres di buona qualità;
- i due bagni si presentano in buone condizioni, in gres porcellanato, con rivestimento fino all'altezza di metri 2,00 e dotati di tutti gli accessori (doccia, bidet, lavandino e wc);

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



- le porte interne sono in legno di buona fattura complete di maniglie;
- gli infissi esterni sono di buona fattura, in alluminio con avvolgibili in pvc.

Sempre per quel che riguarda l'immobile, si riscontra l'esistenza:

- dell'impianto elettrico e di illuminazione, realizzati sotto traccia e completi di accessori (quadri, placchette e frutti);
- dell'impianto idrico e di scarico che risulta interamente realizzato sottotraccia;
- dell'impianto di riscaldamento composto da corpi scaldanti alimentati con caldaia a gas, anche se non risulta essere presente libretto di accompagnamento.

Per quel che riguarda le parti comuni condominiali, all'immobile in oggetto risultano, secondo atto di vendita, correlati i beni comuni condominiali, a norma dell'art. 1117 C.C. (area di accesso al vano scala, vano scala, ascensore) **[14]**.

L'immobile oggetto della presente relazione, dunque, fa parte di un edificio di maggiore consistenza che ricade all'interno di un condominio situato in una zona semiperiferica del Comune di Scilla, vicino l'uscita dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria, dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La zona, ad uso residenziale e commerciale, è dotata di tutte le infrastrutture primarie e servita anche dai mezzi pubblici.

Per quel che riguarda i servizi principali (scuole, ufficio postale, farmacia, negozi, ecc.), sono tutti posti a pochissima distanza dall'immobile in oggetto (dai 200 ai 700 metri); inoltre l'immobile è sito a circa 700 metri dal centro cittadino individuato con la Piazza di S. Rocco (sede anche del Comune di Scilla).

Dall'atto di vendita dell'appartamento **[14]** risulta che in fase di acquisto la Sig.ra XXXXXXX, nella qualità di acquirente, ha dichiarato di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'edificio, di cui al D. Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192, ed in particolare di avere ricevuto l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dall'Ing. XXXXXXX in data 30 Ottobre 2009.

Non essendo stata reperita ulteriore documentazione ed essendo trascorsi oltre quindici anni dall'ultima certificazione il sottoscritto perito ha provveduto alla redazione dell'APE non considerando la caldaia in quanto sprovvista di libretto di accompagnamento (**vedi Allegato 4**).

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Per quel che riguarda la proprietà del bene pignorato lo stesso entrambi risulta in piena proprietà della Sig.ra XXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, pervenuti dalla XXXXXXXX, avente Codice fiscale XXXXXXXX, con atto di compravendita del 01/07/2011 rep, 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200 **[1, 14]**.

Pertanto, si può concludere che la proprietà del bene oggetto della presente relazione risulta in capo al debitore esecutato certamente in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 13/05/2025.

Il bene costituente il compendio pignorato nell'atto di pignoramento è così individuato:

- **Appartamento sito in Scilla, Via Parco SNC, riportato al N.C.E.U. Comune di Scilla, Foglio di mappa n. 9, part. n. 2124, sub.n. 75 (cat. A2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani).**

Si può affermare che la descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento identifica univocamente lo stesso come esistente.

5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta accatastata e per essa esiste relativa planimetria **[8]**.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Si fa presente che esiste un errore di rappresentazione consistente in un'apertura nel vano cucina-soggiorno non presente nella realtà e non riscontrato negli elaborati planimetrici del permesso a costruire n. 4141 del 17/04/2007.

Non essendo in alcun modo l'errore rappresentativo influente sulla distribuzione funzionale dell'appartamento né sulla rendita catastale si ritiene quindi non necessario procedere ad alcun aggiornamento della planimetria catastale.

5.5. *RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO*

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La particella individuata catastalmente al n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della zona censuaria di Scilla, in cui ricade l'intero edificio, è indicata nelle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di Scilla in zona D (prima della decadenza dello stesso PRG).

Al momento, considerata la decadenza del PRG, la particella in oggetto è indicata ricadente in zona E (zona agricola) (vedi Certificato destinazione urbanistica [17]).

In merito ai vincoli tutori ed inibitori (vedi Certificato destinazione urbanistica [17]) al n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della zona censuaria di Scilla è sottoposta a:

- Sismico (Legge 64 del 02/02/74, Legge n. 1086 del 05/11/1971, Leggi e Regolamenti regionali ad esse collegate);
- Paesaggistico (L.R. 19/2002, D. Lgs n. 42/2004);
- Vincolo "Natura 2000" (Decreto Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 08/08/2014);
- Vincolo strada competenza ANAS (Svincolo Autostrada del Mediterraneo).

5.6. *RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO*

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano pendenti istanze di sanatoria, indichi 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 caso, verifichi, ai fini della

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previsti dall'art 40, co. 6, 1 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Al fine di rispondere al presente quesito si è presa in riferimento la documentazione acquisita da:

- Settore Urbanistica del Comune di Scilla;
- Ufficio provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- Archivio Notarile.

Il complesso edilizio ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato autorizzato con due permessi a costruire di seguito riportati:

- Corpo A e C permesso a costruire n. 2521 del 01/03/2007 [16];
- Corpo B (al quale appartiene l'appartamento oggetto di pignoramento) permesso a costruire n. 4141 del 17 Aprile 2007 [15].

In seguito al raffronto effettuato tra quanto rilevato sui luoghi e quanto riportato nella documentazione agli atti afferenti il permesso a costruire si è riscontrata una difformità relativa alla distribuzione interna che si ritiene può essere sanata tramite Scia in Sanatoria (art. 37 del DPR 380/2001); in fase di valutazione i costi inerenti le procedure tecnico-amministrative sopra indicate sono stati considerati con il coefficiente dei fattori intrinseci C₂.

Infine si mette in evidenza che parte dell'elevazione del fabbricato oltre i 3 piani f.t. non è conforme al progetto approvato.

Dalla verifica effettuata non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile.

5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

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

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

Con mail del 12/09/2025 l'amministratore del condominio avv. XXXXXXXX ha riscontrato la richiesta del sottoscritto CTU trasmettendo copia del bilancio consuntivo relativo all'anno 2024, del bilancio preventivo relativo all'anno 2025 ed un quadro sintetico della posizione della sig.ra XXXXXXXX.

Dal quadro sintetico della posizione delle quote condominiali dovute dalla Sig. XXXXXXXX emerge un saldo di Euro 1497,94 **[18]**, somma che sarà considerata (parametro D) a decurtazione del valore di mercato al fine di ottenere il valore reale dell'immobile oggetto di pignoramento.

5.9 RISPOSTA AL PUNTO 9 DEL QUESITO

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G. E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il compendio pignorato oggetto della presente relazione è rappresentato da un'unità immobiliare indipendente; la stessa è catastalmente autonomamente identificata come segue:

- **Appartamento sito in Scilla, Via Parco SNC, riportato al N.C.E.U. Comune di Scilla, Foglio di mappa n. 9, part. n. 2124, sub.n. 75 (cat. A2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani);**

tale condizione rende l'immobile pignorato vendibile in unico bene.

5.10 RISPOSTA AI PUNTI 10 DEL QUESITO

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali congruaggi in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Alla luce di quanto esposto al punto precedente (**vedi §5.9**) il sottoscritto perito esprime giudizio di indivisibilità per il singolo sub.

5.11 RISPOSTA AI PUNTI 11 DEL QUESITO

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Allo stato attuale l'appartamento oggetto di pignoramento risulta regolarmente abitato dalla Sig.ra XXXXXXXX proprietaria dell'immobile.

5.12 RISPOSTA AI PUNTI 12 DEL QUESITO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Allo stato attuale l'appartamento oggetto di pignoramento risulta regolarmente abitato dalla Sig.ra XXXXXXXX proprietaria dell'immobile.

5.13 RISPOSTA AI PUNTI 13 DEL QUESITO

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto.

La particella individuata catastalmente al n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della zona censuaria di Scilla, in cui ricade l'intero edificio, è indicata nelle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di Scilla in zona D (prima della decadenza dello stesso PRG).

Al momento, considerata la decadenza del PRG, la particella in oggetto è indicata ricadente in zona E (zona agricola) (vedi Certificato destinazione urbanistica [17]).

In merito ai vincoli tutori ed inibitori (vedi Certificato destinazione urbanistica [17]) al n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della zona censuaria di Scilla è sottoposta a:

- Sismico (Legge 64 del 02/02/74, Legge n. 1086 del 05/11/1971, Leggi e Regolamenti regionali ad esse collegate);
- Paesaggistico (L.R. 19/2002, D. Lgs n. 42/2004);
- Vincolo "Natura 2000" (Decreto Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 08/08/2014);
- Vincolo strada competenza ANAS (Svincolo Autostrada del Mediterraneo).

Per quel che riguarda i vincoli o oneri di natura condominiale secondo quanto evidenziato nei punti precedenti (**vedi §5.8**) emerge un saldo di Euro 1497,94 [18].

E' stata accertata l'inesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

Esiste infine sui terreni al foglio 9 particella 1571 e 1817 (Trascrizione contro del 21/03/2008, Registro Particolare 4153, Registro Generale 5481) atto di citazione contro la XXXXXXXX da parte della Sig.ra XXXXXXXX (**vedi §5.1**).

5.14 RISPOSTA AI PUNTI 14 DEL QUESITO

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu



prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione della quantificazione del valore finale del bene.

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori e ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Il procedimento, che il sottoscritto perito, intende qui utilizzare, per quel che riguarda l'immobile in oggetto, è il cosiddetto procedimento “**sintetico comparativo**” o “**comparativo diretto**”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni di caratteristiche similari a quelle in esame.

Nel caso degli immobili commerciali e/o residenziali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

Il valore venale stimato V risulterà, pertanto:

$$V = S_c \times C_g \times Q$$

essendo:

S_c = superficie commerciale;

C_g = coefficiente globale di differenziazione;

Q = quotazione media di immobili nuovi

Dopo aver così determinato il valore di stima, al fine di verificarne l'attendibilità e la congruità, questo sarà confrontato con quello ottenuto utilizzando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Al valore di stima determinato, occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per l'eventuale sanabilità del bene e la sua regolarizzazione tecnico amministrativa, oltre alle eventuali spese condominiali insolute, ovvero occorre tener conto dell'incidenza dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_M = V - D$$

essendo:

V = valore venale del bene;

D = totale delle spese determinate.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Tornando alla valutazione degli immobili, come già detto, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la **superficie commerciale [Sc]**.

Essa per gli immobili oggetto della presente stima è stata calcolata con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", che viene riportato nel seguito, almeno negli stralci d'interesse con la stima in oggetto.

Estratto paragrafo 2.1 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) qualora già assegnati.

Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - a) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina:

- misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Per la misurazione delle "Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare" si deve considerare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Estratto paragrafo 2.1 Superficie Omogeneizzata - a) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Estratto paragrafo 2.1 Superficie Omogeneizzata - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, quali cantine, soffitte e similari va computata come di seguito:

- nella misura del 50%, qualora siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- nella misura del 25%, qualora non siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;

Estratto paragrafo 1 Criteri Generali - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Non devono essere sommati alle singole unità immobiliari le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri d'ingresso;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio;

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu



Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando le indicazioni estratte dal manuale fornito dall'Agenzia del Territorio e con riferimento al caso oggetto di stima, si ha che la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie del singolo immobile al lordo dei muri interni e perimetrali di uso esclusivo e del 50% di quelli in comune con altri immobili e/o parti comuni;
- del 30% della superficie dei balconi sino a 25 mq e del 10% della superficie oltre i 25 mq.

Inoltre, dell'esistenza delle parti comuni se ne tiene conto al momento della determinazione del prezzo unitario di mercato [Q], utilizzato per la determinazione del valore venale.

Pertanto, la superficie commerciale da utilizzare per la determinazione del valore venale del bene in oggetto è così determinata (**vedi Allegato 2 – Elaborato n. 2**):

- Soggiorno/Cucina con superficie utile di mq. 34,78;
- Bagno con superficie utile di mq. 4,33;
- Bagno con superficie utile di mq. 3,62;
- Camera n. 1 con superficie utile di mq. 15,48;
- Camera n. 2 con superficie utile di mq. 13,11;
- Ripostiglio con superficie utile di mq. 1,18;
- N. 1 corte esclusiva con superficie di mq. 56,50.

L'immobile oggetto di perizia ha una **superficie commerciale totale pari a 94 mq.**

COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità-stato [C₁] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell'edificio di cui fanno parte [C₂].

Mentre il coefficiente C₁ può considerarsi unico per tutte le tipologie di immobile appartenenti allo stesso edificio per qualsivoglia destinazione possiedano perché riferito a fattori estrinseci, per qual che riguarda il fattore C₂, esso dovrà determinarsi per ogni singola unità immobiliare, fatta eccezione per quelle prive di fattori intrinseci.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Valutazione del coefficiente età – qualità - stato C_1):

- Per immobili residenziali:

▪ Edificio di età compresa tra 40 e 50 anni	1.00
▪ Edificio di qualità economica	1.00
▪ Appetibilità della zona	1.00
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	1.00
▪ Edificio in buono stato di conservazione e manutenzione	<u>0.98</u>
$C_1 =$	0.98

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C_2 :

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria > 25 anni	1.00
▪ Tipologia delle finiture: buone	0.98
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico non in possesso di certificazioni	0.90
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	0.98
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)	<u>0.90</u>
$C_2 =$	0.78

Il prodotto $C_1 \times C_2$ definisce il coefficiente globale di differenziazione C_g per singolo immobile stimato:

$$C_g = 0.98 \times 0.78 = 0.76$$

STIMA DEL VALORE VENALE DEI BENI

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il più frequente prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito della zona Periferica - Via Nazionale - Via Parco – Via Matteotti del Comune di Scilla in cui insiste il bene in oggetto, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati di caratteristiche similari a quelli in esame, si ha:

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 9, Particella 2124, Sub 75.**

- Appartamento: prezzo unitario di mercato compreso tra **900,00 e 1100,00 €/mq**;

Prendendo in considerazione il valore medio tra quelli sopra indicati, si ha che il **PROBABILE VALORE VENALE DEI BENI** oggetto di stima è:

$$V = S \times C_g \times Q = 94 \text{ mq} \times 0,76 \times 1000,00 \text{ €/mq} = 71440,00 \text{ €}$$

Utilizzando, solo come termine di confronto e di verifica dell’attendibilità delle ipotesi fatte, i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio riferite al II° semestre del 2024 **[19]**, si ricavano per il Comune di Scilla, nella zona **“Periferica - Via Nazionale - Via Parco – Via Matteotti”**, individuata con codice di zona D3, per le seguenti destinazioni d’uso:

- destinazione “**Abitazioni civili**” in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene in parte conto dello stato dell’opera), un valore di mercato minimo pari a 640,00 €/mq ed un valore massimo di 960,00 €/mq.

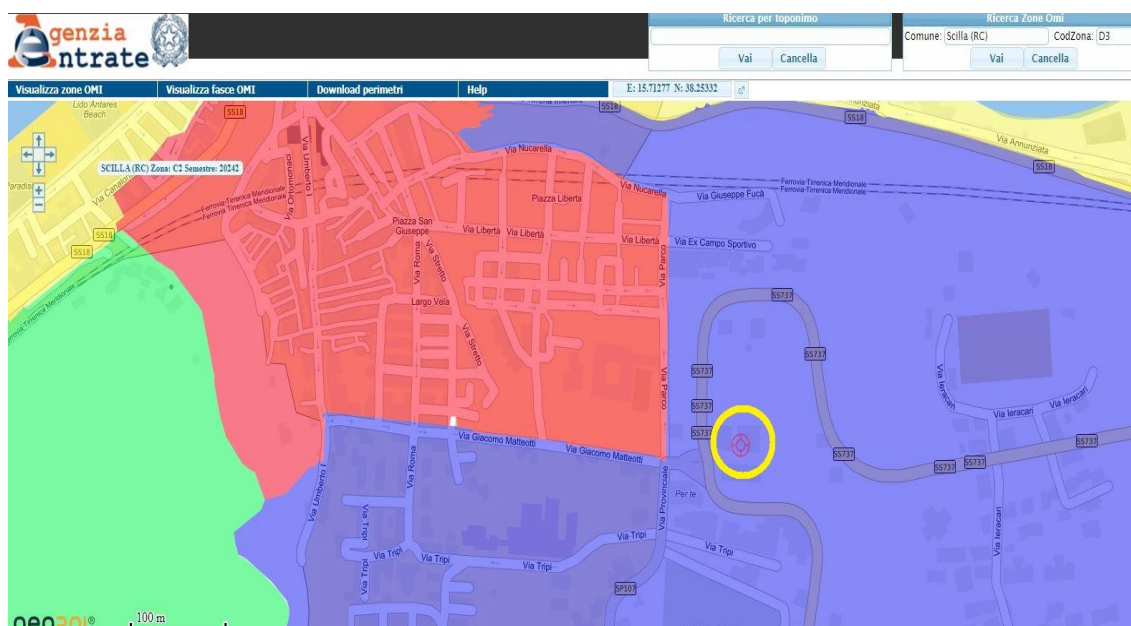


Figura 1 – Zona OMI D3 Comune di Scilla

Considerato la tipologia di destinazione d'uso, le particolari condizioni di localizzazione e l'epoca di costruzione si possono ragionevolmente utilizzare i seguenti valori e le conseguenti quotazioni di mercato:



➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 9, Particella 2124, Sub 75.**

Valore massimo: 800,00 €/mq;

Quotazione mercato = 94 mq x 800,00 €/mq = 75200,00 €.

Come si può facilmente rilevare, il valore così ottenuto è confrontabile con quello ricavato in fase di stima.

Le differenze in difetto sono da attribuire alle non conformità urbanistiche evidenziate al paragrafo 5.6 e delle quali si è tenuto conto nella valutazione dei coefficienti intrinseci C₂ con l'attribuzione di un valore inferiore al 10 % che compensa la differenza tra la quotazione di mercato e la stima del bene e copre l'assenza di garanzia per vizi tipica delle vendite coattive.

Al fine di determinare il valore del parametro D, tenuto conto di quanto sopra riportato per le spese di tipo amministrativo e per le non conformità urbanistiche, emerge un debito con il condominio di Euro 1497,94.

Il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile all'appartamento oggetto della presente stima può considerarsi pari a:

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 9, Particella 2124, Sub 75.**

VALORE DI MERCATO $V_{SUB75} = V - D = € (71440,00 - 1497,94) = € 69942,06$

In conclusione, il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile all'intero cespite (dato dal valore di mercato dell'appartamento) può considerarsi, per arrotondamento, pari a:

VALORE DI MERCATO $V_M = V_{SUB75} = € 69942,06$

5.15 RISPOSTA AI PUNTI 15 DEL QUESITO

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- a) in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- b) in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile è occupato dalla Sig.ra XXXXXXXX proprietaria della quote 1/1 dell'intero appartamento.

• CONCLUSIONI

In questa relazione si è preso in considerazione il compendio pignorato così come individuato nell'atto nei confronti di XXXXXXXX cercando di dare compiutamente seguito ai quesiti posti e a quanto richiesto dall'Illustrissimo G.Es. nel mandato conferito.

Individuazione del lotto pignorato:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare destinata a residenza posta al piano terra di un maggior fabbricato sito in Scilla alla Via Parco Snc, individuata nel NCEU al Comune di Scilla al Foglio di mappa n. 9, Particella 2124, Sub 75, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani.

Il probabile valore di mercato per detto bene è stato stimato complessivamente pari a € 69942,06, in conto tondo € 70000,00.

Reggio Calabria, 29/09/2025.

Il Perito

Dott. Ing. Demetrio Fabio PLUTINO
 Iscrizione all'Albo n° A 2208
 alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
 - Settore civile e ambientale
 - Settore industriale
 - Settore dell'informazione
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



dott. ing. Demetrio Plutino

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



ALLEGATI:

- Allegato 1:** Documentazione fotografica
Allegato 2: Elaborati grafici
Allegato 3: Fascicolo Documentale
Allegato 4: Attestato di Prestazione Energetica

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrioofabio.plutino@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 45/2025 R.G.ES

CREDITORE PROCEDENTE
XXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO
XXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA

ALLEGATO N. 1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino
Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrioofabio.plutino@ingpec.eu





Foto 1



Foto 2

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio Plutino@ingpec.eu





Foto 3



Foto 4

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Foto 5



Foto 6

CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino
Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Foto 7



Foto 8

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio Plutino@ingpec.eu





Foto 9



Foto 10

CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino
Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio Plutino@ingpec.eu





Foto 11



Foto 12

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Foto 13



Foto 14

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



**TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 45/2025 R.G.ES

**CREDITORE PROCEDENTE
XXXXXXX**

**DEBITORE ESECUTATO
XXXXXXX**

RELAZIONE DI CONSULENZA

ALLEGATO N. 2

ELABORATI GRAFICI

FOGLIO 9, PARTICELLA 2124, SUB 75

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrioofabio.plutino@ingpec.eu



Elaborato n. 1

Vista aerea del quartiere ove sono siti gli immobili oggetto di pignoramento.

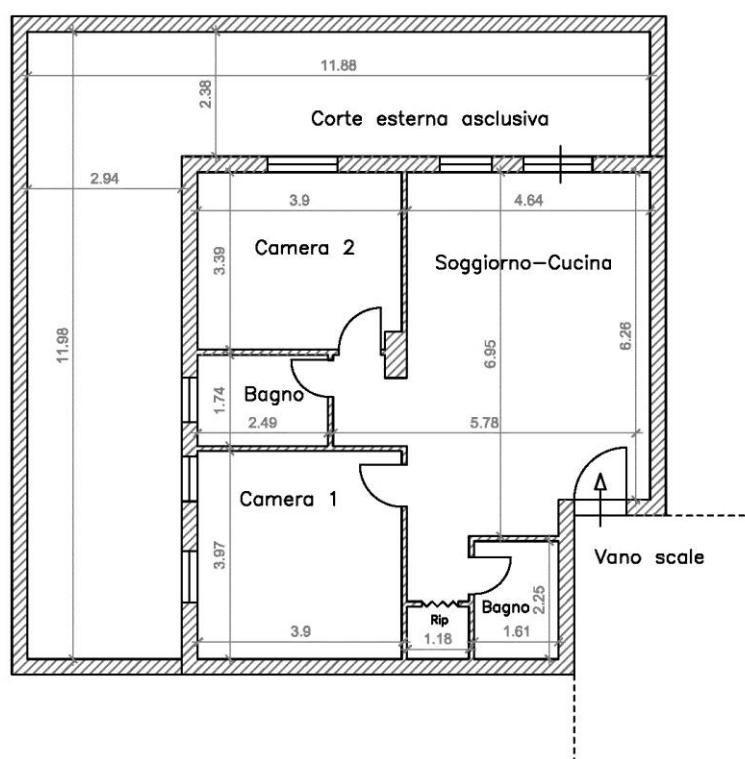


CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino
Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Elaborato n. 2

Planimetria dell'immobile sito a Scilla Via Parco SNC individuato catastalmente all' Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 9 particella n. 2124 sub 75



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 45/2025 R.G.ES

CREDITORE PROCEDENTE
XXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO
XXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA

ALLEGATO N. 3

DOCUMENTI IN COPIA

CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino
Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 1



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:16:19

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T11096 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:05:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente PLTDTE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13200

Registro particolare n. 9307

Presentazione n. 61 del 04/07/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Decrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 01/07/2011
Notario ZUMBO ROSANNA
Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)

Numero di repertorio 8440/370 S
Codice fiscale ZMB RNN 54P43 H234 J

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Decrizione 112 COMPRAVENDITA
Voluntà catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	IS37 - SCILLA (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 9	Particella	21 24	Subalterno 75
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	4,5 vani
Indirizzo	VIA PARCO				N. civico SNC
Scala	B	Interno 4	Piano	T	

Immobile n. 2

Comune	IS37 - SCILLA (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 9	Particella	21 24	Subalterno 27
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSA, AUTORIMESSA			Consistenza	11 metri quadri
Indirizzo	VIA PARCO				N. civico SNC

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:16:19

Pag. 2 - segue

Ispezione Telematica

n. T11096 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:05:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente PLTDTR

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13200

Registro particolare n. 9307

Presentazione n. 61 del 04/07/2011

Piano	51				
Immobili n. 3					
Comune	IS37 - SCILLA (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella	21 24	Subalterno	21
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza			4 metri quadri
Indirizzo	VIA PARCO			M. civico	SNC
Piano	51				
Immobili n. 4					
Comune	IS37 - SCILLA (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella	21 24	Subalterno	77
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza			13 metri quadri
Indirizzo	VIA PARCO			M. civico	-
Piano	51				

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di **ACQUIRENTE**
 Cognome Nome
 Matricola
 Sesso Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
 Per la quota di 1/1 In regime di

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **VENDITORE**
 Denominazione o ragione sociale
 Sede
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

L'AUTORIMESSA VENDUTA COSTITUENTE IL SUBALTERNO 77 E' GRAVATA, FINO AL MOMENTO IN CUI NON SARA' ALLACCIATA LA FOGNA IN VIA DEFINITIVA ALL'ESTERNO, DELLA SERVITU' DI ACCESSO E DI PASSAGGIO A FAVORE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI DELL'INTERO COMPLESSO AL FINE DI POTER

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:16:19

Pag. 3 - segue

Ispezione Telematica

n. T11096 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:05:46

Richiedente PLTDTR

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13200

Registro particolare n. 9307

Presentazione n. 61

del 04/07/2011

ESEGUIRE LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL POZZETTO NEL QUALE E' INSTALLATA UNA POMPA SOMMER SA DI SOLEVAMENTO PER LA RETE FOGNANTE. A TAL FINE L'ACQUIRENTE E' OBBLIGATO A CONSENTIRE L'ACCESSO DELL'AMMINISTRATORE O DI CHIUNQUE E' AUTORIZZATO ALLA MANUTENZIONE DALL'AMMINISTRATORE STESSO, PREVIO PREAVVISO DI ALMENO 24 (VENTIQUATTRO) ORE. SONO COMPRESI NELLA VENDITA, IN GIUSTO RAPPORTO FRA LE PARTI ED IL TUTTO I DIRITTI CONDOMINIALI DI QUELLE PARTI DEL MAGGIOR FABBRICATO E DEL MAGGIOR COMPLESSO EDILIZIO CHE, A NORMA DELL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE SONO COMUNI NEGLI EDIFICI, SE ED IN QUANTO NON DIVERSAMENTE PREVISTO DAL CONTRATTO. LA COMPRATRICE HA CONFERITO ESPRESSO MANDATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE, CHE HA ACCETTATO, DI PREDISPORRE, A PROPRIA CURA E SPESE, AI SENSI DI LEGGE, IL RELATIVO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CON RELATIVE TABELLE MILLESIMALI, E PROCEDERE AL RELATIVO DEPOSITO, REGOLAMENTO CHE SI E' OBBLIGATA SIND'ORA DI ACCETTARE TOTALMENTE, PER SE E PER I SUOI AVENTICUSA A QUALSIASI TITOLO, RIMANENDO DA ORA PER ALLORA OGNI ECCEZIONE AL RIGUARDO E AD INTERVENIRE OVE CIO' FOSSE NECESSARIO AL RELATIVO ATTO NOTARILE DI DEPOSITO. LE PARTI ESPRESSAMENTE HANNO PRECISATO E CONVENUTO: - CHE LE AREE SCOPERTE ANNESSE SONO DESTINATE IN PARTE A CORTE CONDOMINIALE, IN PARTE A "ZONA VERDE" SEMPRE CONDOMINIALE, IN PARTE A "ZONA VERDE" DA ASSEGNARE IN PROPRIETA' ESCLUSIVA E PER LA RESIDUA PARTE A POSTI AUTO SCOPERTI DA ABBINARE ALLE SINGOLE PORZIONI IMMOBILIARI; - CHE I PROPRIETARI DELLE PORZIONI IMMOBILIARI POSTE ALL'ULTIMO PIANO CONTRADDISTINTE CON I SUBALTERNI 56, 57, 59 E 62 DELLA PARTICELLA 2124 DEL FOGLIO 9 DI MAPPA, POTRANNO, NORME TECNICHE E STATICITA' DELL'EDIFICIO PERMETTENDOLO E PREVIO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE RICHIESTE, COSTRUIRE UNO O PIU' PIANI IN SOPRAELEVAZIONE, SENZA DOVER CORRISPONDERE AI PROPRIETARI DEI PIANI INFERIORI L'INDENNITA' DI CUI AL QUARTO COMMA DELL'ARTICOLO 1127 DEL CODICE CIVILE; - CHE LA PARTE VENDITRICE SI RISERVA LA FACOLTA' DI COSTITUIRE UN'EVENTUALE SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO SULLA CORTE IDENTIFICATA CON IL SUBALTERNO 70 DELLA PARTICELLA 2124 DEL FOGLIO 9 DI MAPPA A FAVORE DEL LIMITROFO FONDO IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 1881 DEL

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:16:19

Pag. 4- Fine

Ispezione Telematica

n. T11096 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:05:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente PLTDTR

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13200

Registro particolare n. 9307

Presentazione n. 61 del 04/07/2011



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 2



Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/08/2025 Ora 07:10:04
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T1096 del 25/08/2025

per immobile

Motivazione 0

Richiedente PLTDTR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SCILLA (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana RC - Foglio : 9 - Particella 2124 - Subalterno 75
Periodo da ispezionare: dal 01/08/2005 al 25/08/2025
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/08/2005 al 25/08/2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 22/08/2025

Elenco immobili

SONO PRESENTI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 12/01/2009 - Registro Particolare 109 Registro Generale 449
Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Repertorio 11550/1317 del 15/12/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile informato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6147 del 2007
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 614 del 13/03/2009 (RETTIFICA FRAZIONAMENTO QUOTE)
2. ANNOTAZIONE del 13/03/2009 - Registro Particolare 614 Registro Generale 4272
Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Repertorio 11635/1366 del 23/02/2009
ANNOTAZIONE AD ANNOTAZIONE - RETTIFICA FRAZIONAMENTO QUOTE
Nota disponibile informato elettronico
Formalità di riferimento: Annotazione n. 109 del 2009
3. TRASCRIZIONE del 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200
Pubblico ufficiale ZUMBO ROSANNA Repertorio 8440/3705 del 01/07/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile informato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 13/05/2025 - Registro Particolare 7015 Registro Generale 8668
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D' APPELLO DI REGGIO DI CALABRIA Repertorio 1103 del 18/04/2025

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/08/2025 Ora 07:10:04
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T1096 del 25/08/2025

per immobile

Motivazione 0

Richiedente PLTDTR

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 3



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:37:28

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T11304 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:34:42

Tassa versata € 4,00

Richiedente PLTDTR

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26586

Registro particolare n. 6147

Presentazione n. 339 del 21/11/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

De iscrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 20/11/2007

Notario PUTORTI ANNA

Sede BAGNARA CALABRA

(RC)

Numero di repertorio 11065/10 68

Codice fiscale PTR NNA 69M57 H224 U

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 177 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Capitale € 2.000.000,00

Interessi -

Importi variabili SI

Preseza di condizione risolutiva -

Tasso interesse annuo 7,598%

Spese -

Valuta estera -

Durata 20 anni

Tasso interesse trimestrale -

Totale € 4.000.000,00

Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziate 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune 1537 - SCILLA (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1571

Natura T - TERRENO

Indirizzo LOCALITA' PARCO

Subalterno -

Consistenza 10 are 46 centiare

N. civico -

Immobile n. 2

Comune 1537 - SCILLA (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1817

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 5 are 60 centiare

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:37:28

Pag. 2 - segue

Ispezione Telematica

n. T11304 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:34:42

Tassa versata € 4,00

Richiedente PLTDTE

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26586

Registro particolare n. 6147

Presentazione n. 339 del 21/11/2007

Indirizzo LOCALITA' PARCO

M. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:37:28

Pag. 3 - segue

Ispezione Telematica

n. T11304 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:34:42

Tassa versata € 4,00

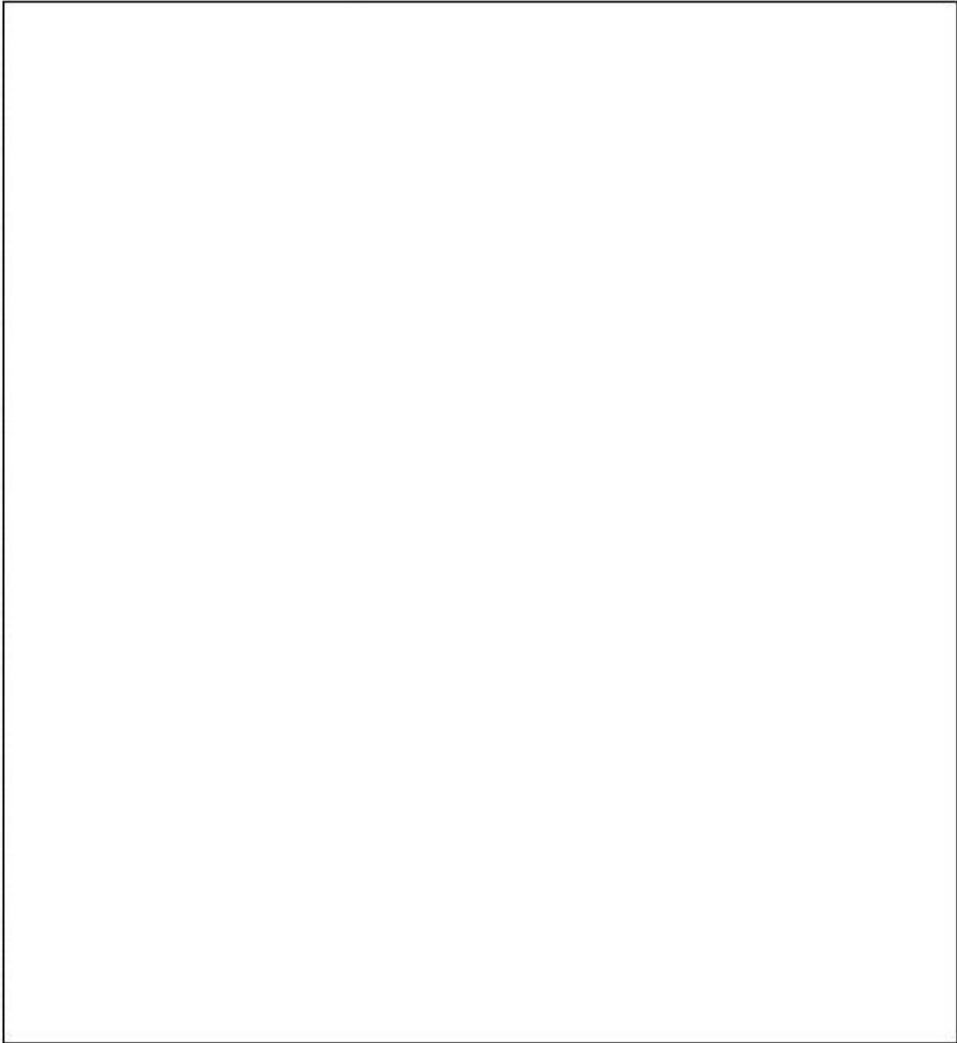
Richiedente PLTDTE

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26586

Registro particolare n. 6147

Presentazione n. 339 del 21/11/2007



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:37:28

Pag. 4- segue

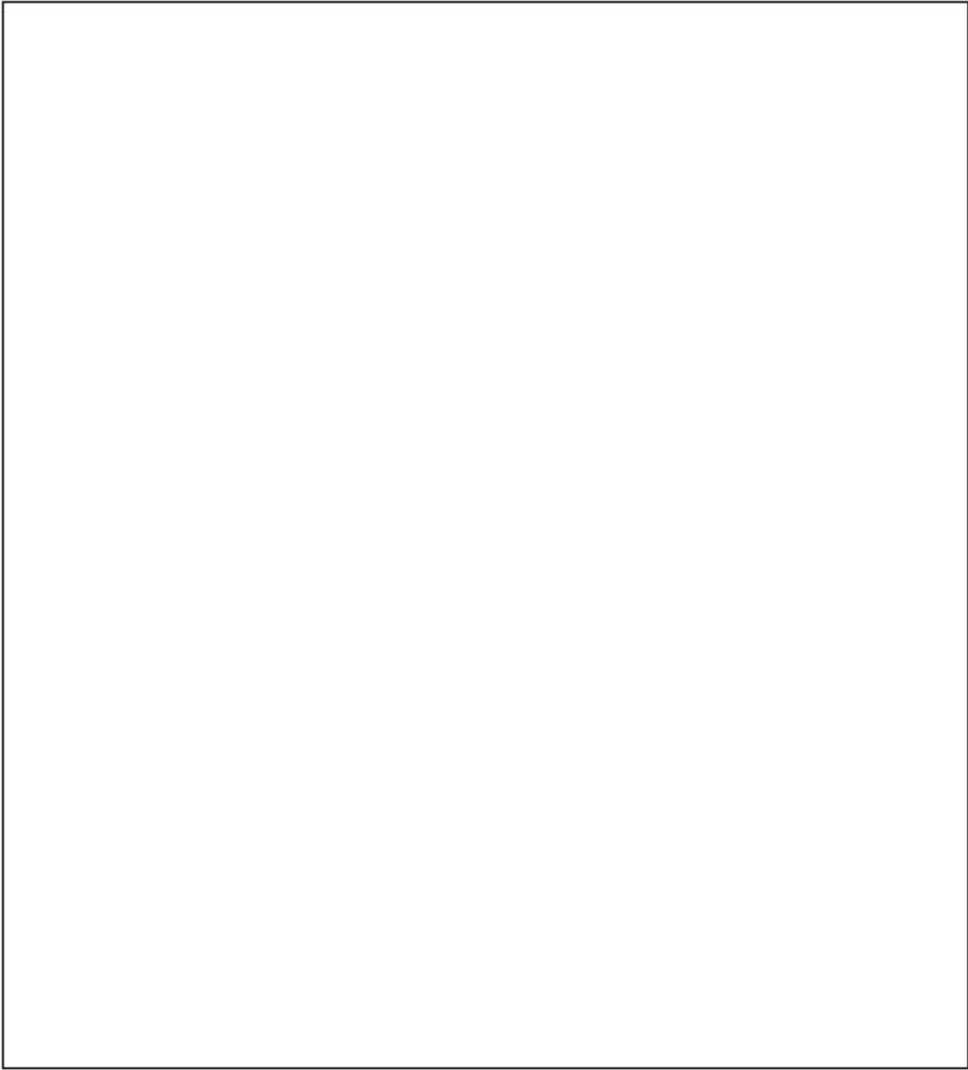
Ispezione Telematica

n. T11304 del 25/08/2025
Inizio ispezione 25/08/2025 07:34:42
Tassa versata € 4,00

Richiedente PLTDTE

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26586
Registro particolare n. 6147 Presentazione n. 339 del 21/11/2007





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:37:28

Pag. 5 - segue

Ispezione Telematica

n. T11304 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:34:42

Tassa versata € 4,00

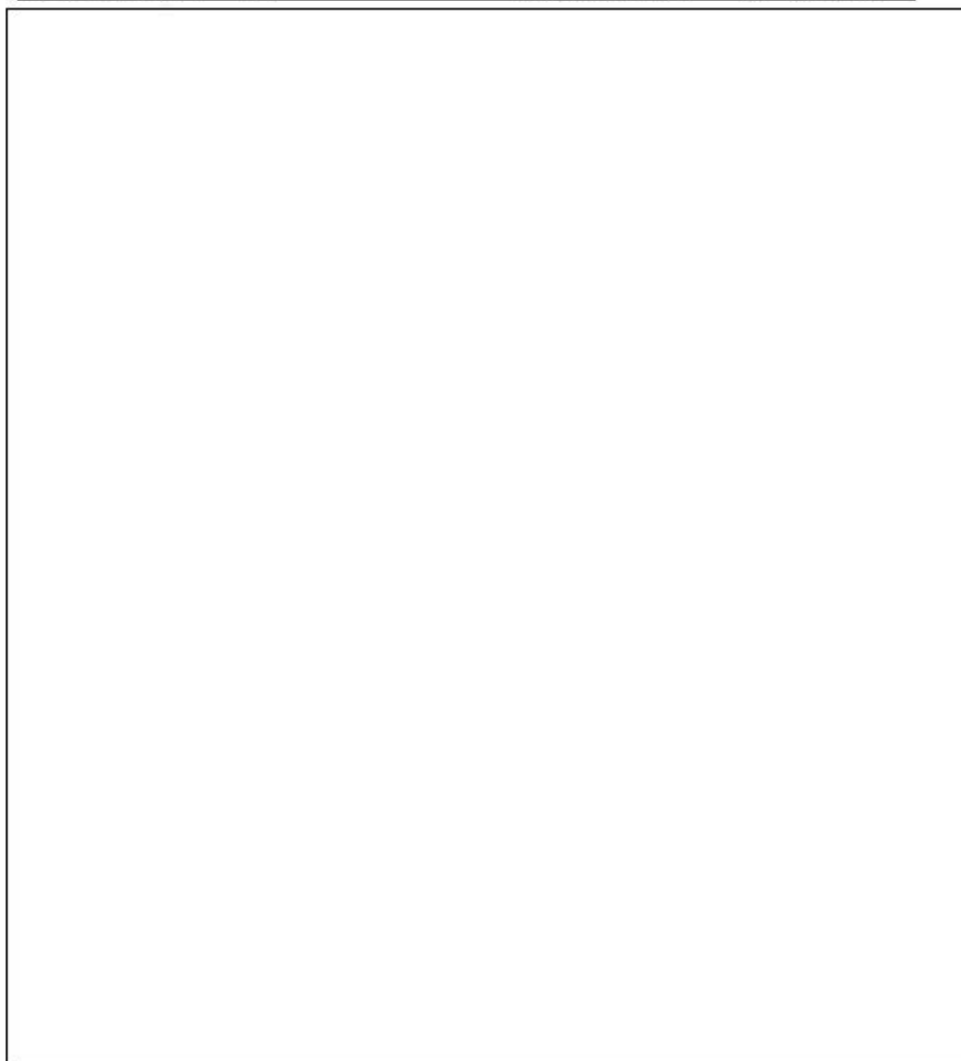
Richiedente PLTDTE

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26586

Registro particolare n. 6147

Presentazione n. 339 del 21/11/2007



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:37:28

Pag. 6 - segue

Ispezione Telematica

n. T11304 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:34:42

Richiedente PLIDTR

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26586

Registro particolare n. 6147

Presentazione n. 339 del 21/11/2007

FERME LE SPECIALI COMPETENZE DISPOSTE DAGLI ARTICOLI 21 E 26 C.P.C.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:37:28

Pag. 7 - segue

Ispezione Telematica

n. T11304 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:34:42

Richiedente PLTDRE

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità Nota di iscrizione Numero di registro particolare 6147 del 21/11/2007

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 03/01/2008 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 27 Registro generale n. 122
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 267 Registro generale n. 2290
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 29/02/2008 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 495 Registro generale n. 3858
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 23/03/2008 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1125 Registro generale n. 10064
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2009 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 108 Registro generale n. 448
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2009 ~~Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA~~
Registro particolare n. 109 Registro generale n. 449
Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE presentata il 25/05/2009 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1050 Registro generale n. 8722
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 01/06/2009 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1109 Registro generale n. 9154
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2009 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1592 Registro generale n. 13908
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 08/02/2011 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 191 Registro generale n. 2437
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 30/06/2022 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1245 Registro generale n. 11137

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:37:28

Pag. 8 - segue

Ispezione Telematica

n. T11304 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:34:42

Richiedente PLTDTR

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità Nota di iscrizione Numero di registro particolare 6147 del 21/11/2007

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 30/06/2022 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1247 Registro generale n. 11139
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2022 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1538 Registro generale n. 13764
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 06/04/2023 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1473 Registro generale n. 6834
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 06/04/2023 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1475 Registro generale n. 6836
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 06/04/2023 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 1477 Registro generale n. 6838
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Comunicazione n. 622 del 26/04/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 24/12/2009.
Cancellazione parziale eseguita in data 27/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)

Comunicazione n. 1055 del 16/10/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 18/05/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 17/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)

Comunicazione n. 258 del 22/03/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 23/11/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/03/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)

Comunicazione n. 947 del 07/12/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 23/11/2022.
Cancellazione parziale eseguita in data 30/12/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:37:28

Pag. 9 - Fine

Ispezione Telematica

n. T11304 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:34:42

Richiedente PLTDTR

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità	Nota di iscrizione	Numero di registro particolare	6147	del 21/11/2007
-------------------------	--------------------	--------------------------------	------	----------------

Comunicazione n. 285 del 11/04/2025 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 05/04/2025.
Cancellazione parziale eseguita in data 07/05/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 4



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:46:53

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T11900 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:46:38

Richiedente PLTDTR

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10292

Registro particolare n. 5289

Presentazione n. 105 del 11/05/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

De nazione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 04/05/2005

Notario PUTORTI' ANNA

Sede BOVALINO (RC)

Numero di repertorio 2771/222

Codice fiscale PTR NNA 69M57 H224 U

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

De nazione 112 COMPRAVENDITA

Voluntà catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune 1537 - SCILLA (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 1817
Natura T - TERRENO

Subalterno -
Consistenza 5 are 60 centiare

Immobile n. 2

Comune 1537 - SCILLA (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 1571
Natura T - TERRENO

Subalterno -
Consistenza 10 are 46 centiare

Immobile n. 3

Comune 1537 - SCILLA (RC)
Catasto TERRENI

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:46:53

Pag. 2 - segue

Ispezione Telematica

n. T11900 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:46:28

Tassa versata € 4,00

Richiedente PLTDTR

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10292

Registro particolare n. 5289

Presentazione n. 105 del 11/05/2005

Foglio	9	Particella	1748	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	4 are 95 centiare

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale []
Sede []
Codice fiscale []
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di []
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [] Nome []
Matr. il [] a [] (RC)
Se mo M Codice fiscale []
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di []
Per la quota di 3/6

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome [] Nome []
Matr. il [] (RC)
Se mo F Codice fiscale []
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di []
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di -
Cognome [] Nome []
Matr. il []
Se mo F Codice fiscale []
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di []
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 4 In qualità di -
Cognome [] Nome []
Matr. il [] a []
Se mo M Codice fiscale []
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di []
Per la quota di 1/6

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:46:53

Pag. 3 - Fine

Ispezione Telematica

n. T11500 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:46:28

Richiedente PLTDTR

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10292

Registro particolare n. 5289

Presentazione n. 105 del 11/05/2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 5



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:56:04

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T11717 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:55:54

Tassa versata € 4,00

Richiedente PLTDTR

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5481

Registro particolare n. 4153

Presentazione n. 57 del 21/03/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE

Data 28/01/2008

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Sede VIBO VALENTIA (VV)

Numero di repertorio -

Codice fiscale VRB FLV 62C70 1537 Y

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE

Descrizione 500 ATTO D'ICITAZIONE

Voluntà catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione. Dati liberi relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1

Comune 1537 - SCILLA (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1571

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 10 are 46 centiare

Immobili n. 2

Comune 1537 - SCILLA (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1817

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 5 are 60 centiare

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:56:04

Pag. 2 - Fine

Ispezione Telematica

n. T11717 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:55:54

Richiedente PLTDTR

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5481

Registro particolare n. 4153

Presentazione n. 57 del 21/03/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nata il

Sex ☐ Codice fiscale

Per la quota di -

Nome

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 6



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:22:55

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T11173 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:05:46

Richiedente PLTDTR

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8668

Registro particolare n. 7015

Presentazione n. 23 del 13/05/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 18/04/2025

Numero di repertorio 1103

Pubblico ufficiale

UFF. GIUD. CORTE D' APPELLO DI REGGIO DI CALABRIA

Codice fiscale 800 111 80801

Sede

REGGIO DI CALABRIA (RC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Volture catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune 1537 - SCILLA (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 21 24

Consistenza -

Subalterno 75

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 25/08/2025 Ora 07:22:55

Pag. 2 - Fine

Ispezione Telematica

n. T11173 del 25/08/2025

Inizio ispezione 25/08/2025 07:05:46

Richiedente PLTDTR

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8668

Registro particolare n. 7015

Presentazione n. 23 del 13/05/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Matr. il

Sexo F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di

Per la quota di 1/1

Nome

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare al fine della pubblicità immobiliare

CONSULENTE TECNICO

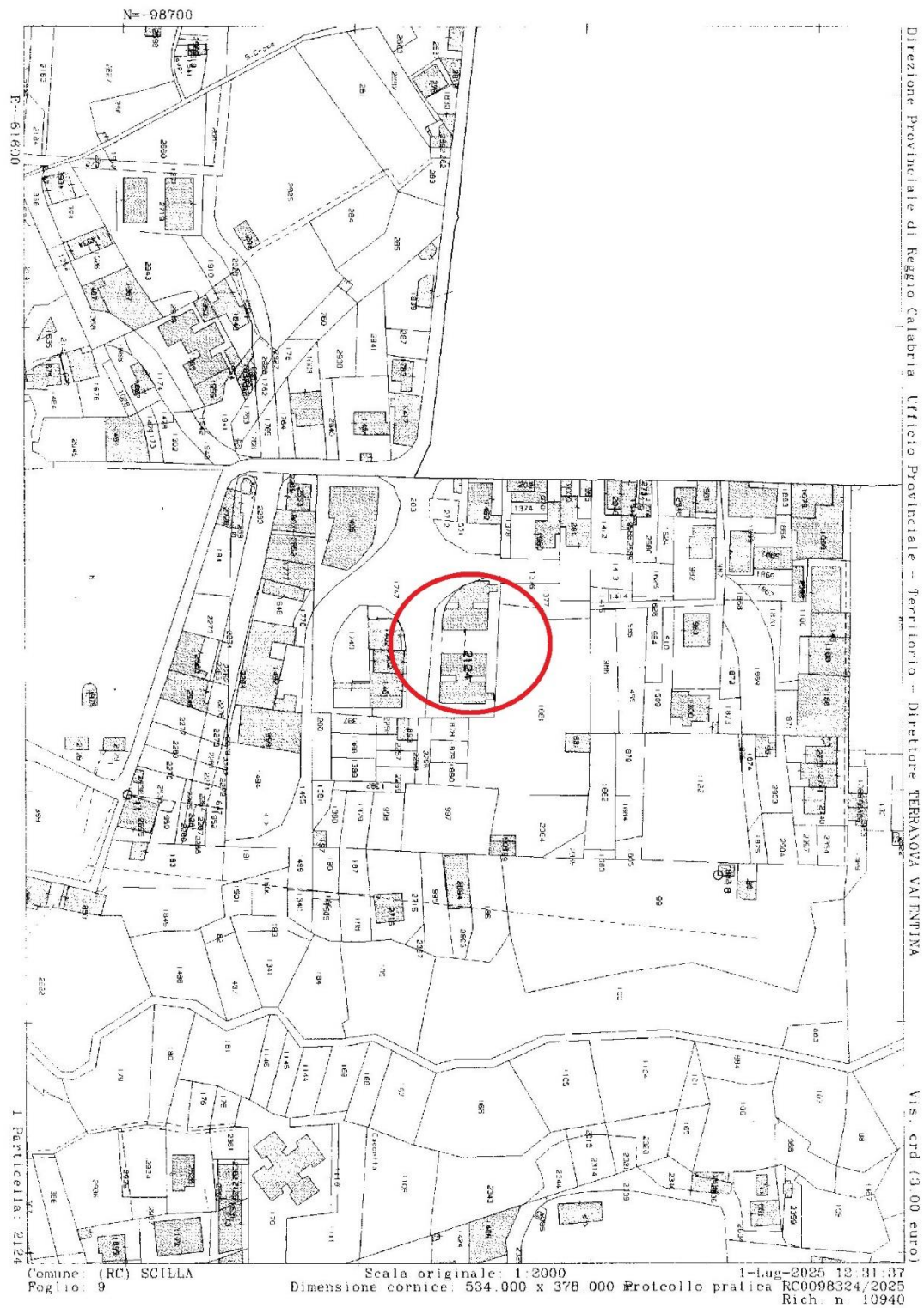
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 7



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Allegato 8

Data di presentazione: 31/10/2008 - Data: 01/07/2025 - N. pratica: RC0098322/2025 - Richiedente: plutino - Ultima planimetria in atti

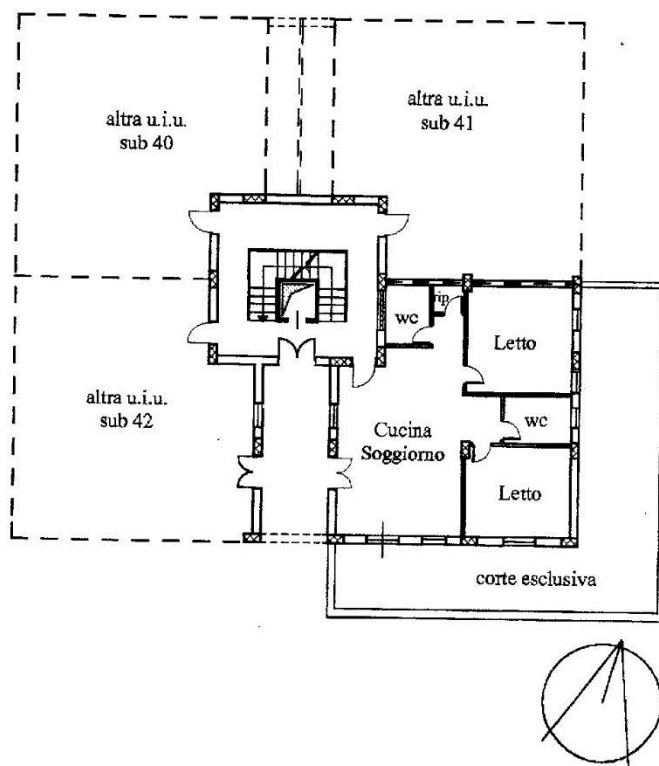
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0346097 del 31/10/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scilla	
Via Parco oiv. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ardente Giovanna
Foglio: 9	Iscritto all'albo:
Particella: 2124	Architetti
Subalterno: 75	Prov. Reggio Calabria N. 1071

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO

h = 2,70 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2025 - Comune di SCILLA (RC) - Foglio 9 Particella 2124 Subalterno 75
VIA PARCO oiv. SNC Scala 1:200 - Piano T

Data di presentazione: 31/10/2008 - Data: 01/07/2025 - N. pratica: RC0098322/2025 - Richiedente: plutino - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Allegato 9



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/08/2025
Ora: 10:24:38
Numero Pratica: T30482/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/08/2025**Dati identificativi:** Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **75****Classamento:**Rendita: **Euro 278,89**Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani****Indirizzo:** VIA PARCO n. SNC Scala B Interno 4 Piano T**Dati di superficie:** Totale: **92 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)} **85 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2008 Pratica n. RC0387111 in atti dal 02/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38302.1/2008)**Annotazioni:** Classamento e rendita validati**> Dati identificativi**Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **75**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/10/2008 Pratica n. RC0346097 in atti dal 31/10/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 35381.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **2124****> Indirizzo**

VIA PARCO n. SNC Scala B Interno 4 Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/10/2008 Pratica n. RC0346097 in atti dal 31/10/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 35381.1/2008)

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/08/2025
Ora: 10:24:38
Numero Pratica: T30482/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 278,89**
Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2008
Pratica n. RC0387111 in atti dal 02/12/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38302.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **92 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **85 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
31/10/2008, prot. n. RC0346097

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



1. Atto del 01/07/2011 Pubblico ufficiale ZUMBO
ROSANNA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)
Repertorio n. 8440 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 9307.1/2011 Reparto
PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 04/07/2011

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.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/08/2025
Ora: 10:24:28
Numero Pratica: T30431/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/08/2025**Dati identificativi:** Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **75****Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **2124****Classamento:**Rendita: **Euro 278,89**Categoria **A/2³**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **75****Indirizzo:** VIA PARCO n. SNC Scala B Interno 4 Piano T**Dati di superficie:** Totale: **92 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **85 m²****> Intestati catastali****> Dati identificativi****dal 31/10/2008****Immobile attuale**Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **75**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/10/2008 Pratica n. RC0346097 in atti dal 31/10/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 35381.1/2008)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:Comune: **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **39**Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **41**Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **43**Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **63**

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/08/2025
Ora: 10:24:28
Numero Pratica: T30431/2025
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal 31/10/2008

Immobile attuale

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **75**

VIA PARCO n. SNC Scala B Interno 4 Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/10/2008 Pratica n. RC0346097 in atti dal 31/10/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 35381.1/2008)

> Dati di classamento

dal 31/10/2008 al 02/12/2008

Immobile attuale

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **75**

Rendita: **Euro 278,89**

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/10/2008 Pratica n. RC0346097 in atti dal 31/10/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 35381.1/2008)

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

dal 02/12/2008

Immobile attuale

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **75**

Rendita: **Euro 278,89**

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2008 Pratica n. RC0387111 in atti dal 02/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38302.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **2124** Subalterno **75**

Totale: **92 m²**

Totale escluse aree scoperte: **85 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 31/10/2008, prot. n. RC0346097

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/08/2025
Ora: 10:24:28
Numero Pratica: T30431/2025
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SCILLA (I537)(RC) Foglio 9 Particella 2124 Sub. 75

	1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/10/2008 Pratica n. RC0346097 in atti dal 31/10/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 35381.1/2008) 2. Atto del 01/07/2011 Pubblico ufficiale ZUMBO ROSANNA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 8440 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9307.1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 04/07/2011
---	---

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.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:06:53
Numero Pratica: T3468/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/08/2025

Dati identificativi: Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **1571**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 18/01/2008, pratica n. RC0007289, in atti dal 18/01/2008 - TABELLA DI VARIAZIONE(n.7289.1/2008)

La dichiarazione di Tabella di variazione ha:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**- costituito i seguenti immobili: Foglio **9** Particella **2124**- soppresso i seguenti immobili: Foglio **9** Particella **1571**

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 02/06/1990

Immobile predecessoreComune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **203**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

📅 dal 02/06/1990 al 18/01/2008

Immobile attualeComune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **1571**

FRAZIONAMENTO del 02/06/1990 in atti dal 18/10/1990 (n. 935.2/1990)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:Comune: **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **1572**Foglio **9** Particella **203**

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 25/03/1987

Immobile predecessoreComune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **203**Redditi: dominicale **Euro 263,10 Lire 509.438**agrario **Euro 86,30 Lire 167.096**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**Superficie: **8.151 m²**

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:06:53
Numero Pratica: T3468/2025
Pag: 2 - Segue

Partita: 6601

dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio 9 Particella 203

Redditi: dominicale **Euro 255,03 Lire 493.813**

agrario **Euro 83,65 Lire 161.971**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **7.901 m²**

Partita: 6601

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 978)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio 9 Particella 1364

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 580)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio 9 Particella 203

Redditi: dominicale **Euro 210,71 Lire 408.000**

agrario **Euro 69,11 Lire 133.824**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **6.528 m²**

Partita: 6601

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio 9 Particella 1373

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 1482)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio 9 Particella 203

Redditi: dominicale **Euro 195,22 Lire 378.000**

agrario **Euro 64,03 Lire 123.984**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **6.048 m²**

Partita: 6601

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio 9 Particella 1401

Foglio 9 Particella 1402

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 2086)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 20/05/1989

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio 9 Particella 203

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:06:53
Numero Pratica: T3468/2025
Pag: 3 - Segue

Redditi: dominicale Euro 186,02 Lire 360.188
agrario Euro 61,01 Lire 118.142

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 5.763 m²

Partita: 6601

dal 20/05/1989 al 02/06/1990

Immobile predecessore

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 203

Redditi: dominicale Euro 166,33 Lire 322.063
agrario Euro 54,56 Lire 105.637

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 5.153 m²

Partita: 6601

dal 02/06/1990 al 07/12/2000

Immobile attuale

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1571

Redditi: dominicale Euro 51,84 Lire 100.375
agrario Euro 17,00 Lire 32.923

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 1.606 m²

Partita: 6601

dal 07/12/2000 al 18/01/2008

Immobile attuale

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1571

Redditi: dominicale Euro 33,76 Lire 65.375
agrario Euro 11,07 Lire 21.443

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 1.046 m²

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1460

FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1989 (n. 10287)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1531

FRAZIONAMENTO del 02/06/1990 in atti dal 18/10/1990 (n. 935.2/1990)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1572

Foglio 9 Particella 203

FRAZIONAMENTO del 07/12/2000 Pratica n. 235435 in atti dal 07/12/2000 (n. 14602.1/1977)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1817

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:06:53
Numero Pratica: T3468/2025
Pag: 4 - Segue

dal 18/01/2008 al 18/01/2008

Immobile attuale

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1571

Redditi: dominicale Euro 51,84
agrario Euro 17,00

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 1.606 m²

Variazione del 18/01/2008 Pratica n. RC0007289 in
atti dal 18/01/2008 (n. 7289.1/2008)

Annotazioni: comprende le particelle:1817

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1817

dal 18/01/2008 al 18/01/2008

Immobile attuale

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1571

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: SOPPRESSO

TABELLA DI VARIAZIONE del 18/01/2008 Pratica n.
RC0007289 in atti dal 18/01/2008 (n. 7289.1/2008)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 2124

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SCILLA (I537) (RC) Foglio 9 Particella 203



1. Impianto meccanografico del 01/05/1977

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SCILLA (I537) (RC) Foglio 9 Particella 1571



2. FRAZIONAMENTO del 02/06/1990 in atti dal
16/10/1990 (n. 935.2/1990)

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:06:53
Numero Pratica: T3468/2025
Pag: 5 - Segue

dal 02/06/1990 al 23/05/1997
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/1997 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 713 n. 86 registrato in data 25/11/1997 - SUCCESSIONE IN MORTE DI A. FERRANTE Voltura n. 6030.1/1997 - Pratica n. 77671 in atti dal 28/04/2000

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/02/1999 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 8 n. 27 registrato in data 02/04/1999 - SUCCESSIONE IN MORTE DI R. FERRANTE Voltura n. 1616.1/1999 - Pratica n. 77674 in atti dal 28/04/2000

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/02/1999 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 46 n. 39 registrato in data 18/05/2001 - SUCCESSIONE SOSTITUTIVA Voltura n. 140002.1/2001 - Pratica n. 140085 in atti dal 15/06/2001

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

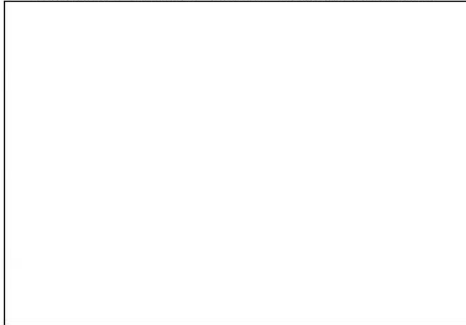




Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:06:53
Numero Pratica: T3468/2025
Pag: 6 - Fine

dal 06/02/1999 al 04/05/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 5)



6. Atto del 04/05/2005 Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Sede BOVALINO (RC) Repertorio n. 2771 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5289.1/2005 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 16/05/2005

Visura telematica

Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:11:01
Numero Pratica: T3784/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/08/2025

Dati identificativi: Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1748

Partita: 6601

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 15,98 Lire 30.938

agrario Euro 5,24 Lire 10.148

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 3

Superficie: 495 m²

> Intestati catastali



> Dati identificativi

dall'impianto al 02/06/1990

Immobile predecessore

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 203

Impianto meccanografico del 01/05/1977

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 02/06/1990 al 10/12/1997

Immobile predecessore

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1572

FRAZIONAMENTO del 02/06/1990 in atti dal 16/10/1990 (n. 935.2/1990)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 203

Foglio 9 Particella 1571

dal 10/12/1997

Immobile attuale

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1748

FRAZIONAMENTO del 10/12/1997 in atti dal 11/12/1997 (n. 21474.1/1997)

Annotazioni: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1572

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:11:01
Numero Pratica: T3784/2025
Pag: 2 - Segue

Foglio 9 Particella 1747

> Dati di classamento

dall'impianto al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 263,10 Lire 509.438**
agrario **Euro 86,30 Lire 167.096**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **8.151 m²**

Partita: **6601**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 255,03 Lire 493.813**
agrario **Euro 83,65 Lire 161.971**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **7.901 m²**

Partita: **6601**

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 978)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 210,71 Lire 408.000**
agrario **Euro 69,11 Lire 133.824**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **6.528 m²**

Partita: **6601**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**
Foglio **9** Particella **1364**

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 580)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 195,22 Lire 378.000**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**
Foglio **9** Particella **1373**

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 1482)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:11:01
Numero Pratica: T3784/2025
Pag: 3 - Segue

agrario Euro 64,03 Lire 123.984

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 6.048 m²

Partita: 6601

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1401

Foglio 9 Particella 1402

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 2086)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 20/05/1989

Immobile predecessore

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 203

Redditi: dominicale Euro 186,02 Lire 360.188

agrario Euro 61,01 Lire 118.142

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 5.763 m²

Partita: 6601

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1460

FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1989 (n. 10287)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 20/05/1989 al 02/06/1990

Immobile predecessore

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 203

Redditi: dominicale Euro 166,33 Lire 322.063

agrario Euro 54,56 Lire 105.637

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 5.153 m²

Partita: 6601

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1531

FRAZIONAMENTO del 02/06/1990 in atti dal 16/10/1990 (n. 935.2/1990)

dal 02/06/1990 al 10/12/1997

Immobile predecessore

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1572

Redditi: dominicale Euro 114,49 Lire 221.688

agrario Euro 37,55 Lire 72.714

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 3.547 m²

Partita: 6601

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SCILLA (I537) (RC)

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:11:01
Numero Pratica: T3784/2025
Pag: 4 - Segue

Foglio 9 Particella 203
Foglio 9 Particella 1571

dal 10/12/1997

Immobile attuale

Comune di SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1748

Redditi: dominicale Euro 15,98 Lire 30.938

agrario Euro 5,24 Lire 10.148

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 03
Superficie: 495 m²

Partita: 6601

FRAZIONAMENTO del 10/12/1997 in atti dal
11/12/1997 (n. 21474.1/1997)

Annotazioni: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

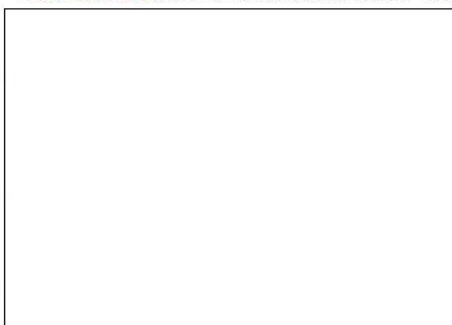
Comune: SCILLA (I537) (RC)

Foglio 9 Particella 1572

Foglio 9 Particella 1747

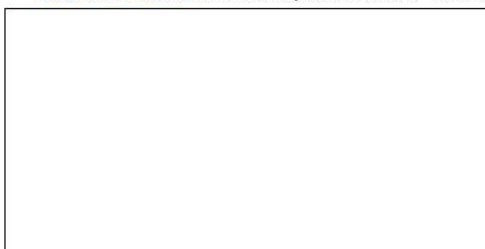
> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SCILLA (I537) (RC) Foglio 9 Particella 203



1. Impianto meccanografico del 01/05/1977

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SCILLA (I537) (RC) Foglio 9 Particella 1572



2. FRAZIONAMENTO del 02/06/1990 in atti dal
16/10/1990 (n. 935.2/1990)

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:11:01
Numero Pratica: T3784/2025
Pag: 5 - Segue



Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SCILLA (I537) (RC) Foglio 9 Particella 1748



3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/1997 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 713 n. 86 registrato in data 25/11/1997 - SUCCESSIONE IN MORTE DI A. FERRANTE Voltura n. 8030.1/1997 - Pratica n. 77671 in atti dal 28/04/2000

4. FRAZIONAMENTO del 10/12/1997 in atti dal 11/12/1997 (n. 21474.1/1997)

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/02/1999 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 8 n. 27 registrato in data 02/04/1999 - SUCCESSIONE IN MORTE DI R. FERRANTE Voltura n. 1816.1/1999 - Pratica n. 77674 in atti dal 28/04/2000

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:11:01
Numero Pratica: T3784/2025
Pag: 6 - Fine

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/02/1999 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 46 n. 39 registrato in data 18/05/2001 - SUCCESSIONE SOSTITUTIVA Voltura n. 140002.1/2001 - Pratica n. 140085 in atti dal 15/06/2001

7. Atto del 04/05/2005 Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Sede BOVALINO (RC) Repertorio n. 2771 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5289.1/2005 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 18/05/2005

8. Atto del 15/04/2009 Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Sede BAGNARA CALABRA (RC) Repertorio n. 11724 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5081.1/2009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 24/04/2009

Visura telematica

Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:07:47
Numero Pratica: T3520/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/08/2025

Dati identificativi: Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **1817**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 18/01/2008, pratica n. RC0007289, in atti dal 18/01/2008 - Variazione (n. 7289.1/2008)Comune: **SCILLA (I537) (RC)**- **soppresso i seguenti immobili:** Foglio **9** Particella **1817**- **variato i seguenti immobili:** Foglio **9** Particella **1571****Annotazioni:** UNITA ALLE PARTICELLE:1571> **Dati identificativi** **dall'impianto al 02/06/1990****Immobile predecessore**Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **203**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 02/06/1990 al 07/12/2000**Immobile predecessore**Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **1571**

FRAZIONAMENTO del 02/06/1990 in atti dal 16/10/1990 (n. 935.2/1990)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:Comune: **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **1572**Foglio **9** Particella **203** **dal 07/12/2000 al 18/01/2008****Immobile attuale**Comune di **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **1817**

FRAZIONAMENTO del 07/12/2000 Pratica n. 235435 in atti dal 07/12/2000 (n. 14602.1/1977)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:Comune: **SCILLA (I537) (RC)**Foglio **9** Particella **1571**> **Dati di classamento**

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:07:47
Numero Pratica: T3520/2025
Pag: 2 - Segue

dal impianto al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 263,10 Lire 509.438**

agrario **Euro 86,30 Lire 167.096**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **8.151 m²**

Partita: **6601**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 255,03 Lire 493.813**

agrario **Euro 83,65 Lire 161.971**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **7.901 m²**

Partita: **6601**

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 978)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 210,71 Lire 408.000**

agrario **Euro 69,11 Lire 133.824**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **6.528 m²**

Partita: **6601**

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 580)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 195,22 Lire 378.000**

agrario **Euro 64,03 Lire 123.984**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **6.048 m²**

Partita: **6601**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio 9 Particella 1364

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 1482)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:07:47
Numero Pratica: T3520/2025
Pag: 3 - Segue

☐ dal 25/03/1987 al 20/05/1989

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 186,02 Lire 360.188**

agrario **Euro 61,01 Lire 118.142**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **5.763 m²**

Partita: **6601**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **1401**

Foglio **9** Particella **1402**

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 2086)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

☐ dal 20/05/1989 al 02/06/1990

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **203**

Redditi: dominicale **Euro 166,33 Lire 322.063**

agrario **Euro 54,56 Lire 105.637**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **5.153 m²**

Partita: **6601**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **1460**

FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1989 (n. 10287)

Annotazione di immobile: con diritto alla vasca num 205 del foglio 9

☐ dal 02/06/1990 al 07/12/2000

Immobile predecessore

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **1571**

Redditi: dominicale **Euro 51,84 Lire 100.375**

agrario **Euro 17,00 Lire 32.923**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **1.606 m²**

Partita: **6601**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **1531**

FRAZIONAMENTO del 02/06/1990 in atti dal 16/10/1990 (n. 935.2/1990)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **1572**

Foglio **9** Particella **203**

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:07:47
Numero Pratica: T3520/2025
Pag: 4 - Segue

dal 07/12/2000 al 18/01/2008

Immobile attuale

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **1817**

Redditi: dominicale **Euro 18,08 Lire 35.000**

agrario **Euro 5,93 Lire 11.480**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**

Superficie: **560 m²**

FRAZIONAMENTO del 07/12/2000 Pratica n. 235435
in atti dal 07/12/2000 (n. 14602.1/1977)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **1571**

dal 18/01/2008 al 18/01/2008

Immobile attuale

Comune di **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **1817**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **SOPPRESSO**

Variazione del 18/01/2008 Pratica n. RC0007289 in
atti dal 18/01/2008 (n. 7289.1/2008)

Annotazioni: unita alle particelle: 1571

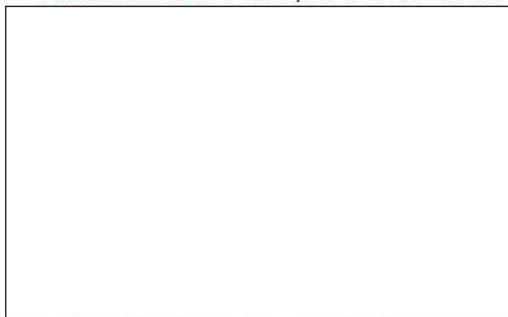
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: **SCILLA (I537) (RC)**

Foglio **9** Particella **1571**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **SCILLA (I537) (RC)** Foglio **9** Particella **203**



1. Impianto meccanografico del 01/05/1977

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **SCILLA (I537) (RC)** Foglio **9** Particella **1571**



2. FRAZIONAMENTO del 02/06/1990 in atti dal
18/10/1990 (n. 935.2/1990)

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:07:47
Numero Pratica: T3520/2025
Pag: 5 - Segue

dal 02/06/1990 al 23/05/1997
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/1997 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 713 n. 86 registrato in data 25/11/1997 - SUCCESSIONE IN MORTE DI A. FERRANTE Voltura n. 6030.1/1997 - Pratica n. 77671 in atti dal 28/04/2000

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/02/1999 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 6 n. 27 registrato in data 02/04/1999 - SUCCESSIONE IN MORTE DI R. FERRANTE Voltura n. 1616.1/1999 - Pratica n. 77674 in atti dal 28/04/2000

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/02/1999 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 46 n. 39 registrato in data 18/05/2001 - SUCCESSIONE SOSTITUTIVA Voltura n. 140002.1/2001 - Pratica n. 140085 in atti dal 15/06/2001

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu





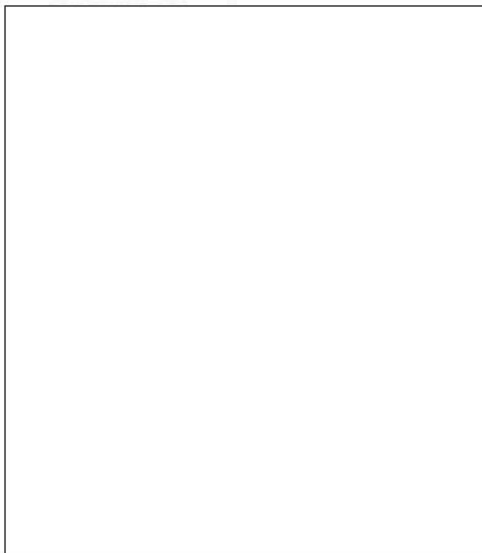
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/08/2025
Ora: 08:07:47
Numero Pratica: T3520/2025
Pag: 6 - Fine

dal 06/02/1999 al 04/05/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 5)



Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SCILLA (I537) (RC) Foglio 9 Particella 1817



6. FRAZIONAMENTO del 07/12/2000 Pratica n. 235435
in atti dal 07/12/2000 (n. 14602.1/1977)

7. Atto del 04/05/2005 Pubblico ufficiale PUTORTI'
ANNA Sede BOVALINO (RC) Repertorio n. 2771 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 5289.1/2005 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in
atti dal 16/05/2005

Visura telematica

Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino
Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 14

Bole
Alde

COPIA

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETUALE
REGGIO CALABRIA

419

Eseguita *trascrizione*
presso l'Agenzia del Territorio
- Servizio di Pubblicità Immo-
biliare di Reggio Calabria

N. 8440 di repertorio. N. 3705 di raccolta.-----
-----Compravendita-----
-----REPUBBLICA ITALIANA-----
-----L'uno luglio duemilaundici, in Reggio di Calabria, nel
mio studio, in via Cappuccinelli diramazione Labate, n. 22.--
-----Avanti a me Dott. Rosanna Zumbo, Notaio in Reggio di Ca-
labria, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di
Reggio Calabria e Locri.-----
-----Sono comparsi:-----
-----Da una parte:-----

LIQUIDAZIONE

Registro L. *168,00*
Trascrizione L. *168,00*
Costato L. *168,00*
Esito L. *230,00*
INVENT. L. _____
Prod. Speciali L. _____

al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e
come tale legale rappresentante da statuto sociale della so-

-----E dall'altra:-----

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

420

[redacted] la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

---Dell'identità personale dei comparenti io Notaio sono certo.

[redacted] - come sopra rappresentata, in

virtù del presente atto, a corpo e con ogni garanzia di legge, vende, [redacted] che compra, la piena proprietà

delle unità immobiliari appresso descritte, facenti parte di un maggior complesso edilizio con aree scoperte annesse co-

stituito da un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra con copertura a tetto oltre piano cantinato contraddistinto con

la lettera "A", da un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra con copertura a tetto a falde inclinate, oltre piano

cantinato contraddistinto con la lettera "B" e da un corpo di fabbrica ad un piano interrato contraddistinto con la lettera

"C", sito in Scilla, in fregio alla via Parco di Scilla centro; da lei costruito su suolo, della superficie complessiva

di mq. 1606 costituente in catasto le particelle 1571 (di mq. 1.046) e 1817 (di mq. 560) del foglio 9 di mappa; a lei per-

venuto per compra fattane [redacted]

Richiesta n. 144
Foglio 1-2
11.05.2025

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

421

---E precisamente vende, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente e con le servitù attive e passive condominiali:-----

---1. appartamento, posto al pianterreno (primo fuori terra), rispetto alla via Parco, distinto con il numero interno 4 della Scala B, Edificio 2, composto di due camere, cucina - soggiorno, due bagni, ripostiglio e corte esclusiva, confinante, nell'intero: con la detta via, con altro appartamento stessa scala distinto con il subalterno ☐ con il vano scale, e con una stradella di proprietà della società venditrice, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scilla, al foglio ☐ subalterno

☐ Categoria A/2. Classe 1, consistenza 4,5 vani, con la rendita catastale di euro ☐ - Via Parco snc piano T, interno 4 scala B;-----

---2. autorimessa al primo piano sottostrada della superficie approssimativa di mq. 11 (undici), confinante: con spazio di manovra, da tre lati, e con la rampa di accesso, salvo altri; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Scilla, al foglio ☐ Categoria C/6. Classe 3, consistenza 11 mq. con la rendita catastale di euro ☐ - Via Parco snc Piano S1;-----

---3. locale deposito al piano primo sottostrada della superficie approssimativa di mq. 4 (quattro), confinante: con il corridoio comune al subalterno ☐ con spazio di

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

622

Demetrio Fabio Plutino
Ing. Demetrio Plutino
Ing. Demetrio Plutino

Foglio n. 3-4
 Riduzione n. 1113
 IL CONSENSO

manovra e con altri due vani deposito distinti con i subal-

terni salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati

del Comune di Scilla, al

subalterno Categoria C/2, Classe 3, consistenza 4 mq, con

la rendita catastale di euro - Via Parco snc piano S1;--

----4. Autorimessa al piano primo sottostrada della superfi-

cie approssimativa di mq. 13 (tredici), confinante: con altra

autorimessa di proprietà della società venditrice, con la

suddetta stradella di proprietà della società venditrice, con

altra stradella di proprietà della stessa società venditrice

ed altri e con la rampa di accesso, salvo altri; riportata

nel Catasto Fabbricati del Comune di Scilla,

Categoria C/6, Classe

3, consistenza 13 mq, con la rendita catastale di euro

- Via Parco piano S1.-----

----L'autorimessa come sopra venduta costituente il subal-

terno è gravata, fino al momento in cui non sarà allac-

ciata la fogna in via definitiva all'esterno, della servitù

di accesso e di passaggio a favore di tutte le unità immobi-

liari dell'intero complesso al fine di poter eseguire la ma-

nutenzione ordinaria e straordinaria del pozzetto nel quale è

installata una pompa sommersa di sollevamento per la rete

fognante.-----

----A tal fine l'acquirente si obbliga a consentire l'accesso

dell'Amministratore o di chiunque è autorizzato alla manu-

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

423

tenzione dall'amministratore stesso, previo preavviso di almeno 24 (ventiquattro) ore.

----In relazione agli immobili venduti, catastalmente intestati in conformità alle risultanze dei Registri Immobiliari, la società venditrice intestataria - come sopra rappresentata - dichiara che gli stessi sono conformi allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto in data 31 ottobre 2008, al protocollo numero [redacted] (subalterno [redacted] in data 26 febbraio 2008, al protocollo numero [redacted] ed in data 16 maggio 2011, al

[redacted] protocollo [redacted]

----Sono compresi nella presente vendita, in giusto rapporto fra le parti ed il tutto i diritti condominiali di quelle parti del maggior fabbricato e del maggior complesso edilizio che, a norma dell'articolo 1117 del codice civile sono comuni negli edifici, se ed in quanto non diversamente previsto dal presente Contratto.

----La compratrice conferisce espresso mandato alla società venditrice, che accetta, di predisporre, a proprie cura e spese, ai sensi di legge, il relativo regolamento di condominio, con relative Tabelle Millesimali, e procedere al relativo deposito, regolamento che si obbliga sin d'ora di accettare totalmente, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, rimossa già da ora per allora ogni eccezione al riguardo e ad intervenire ove ciò fosse necessario al rela-

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

624

Allegato
Decreto

Stato
16/5

Via
Demetrio

Richiesta n. 1164
IL CONSERVATORE

Foglio n. 5-6

tivo atto notarile di deposito.-----

-----Le parti espressamente precisano e convengono:-----

----- che le aree scoperte annesse sono destinate in parte a corte condominiale, in parte a "zona verde" sempre condominiale, in parte a "zona verde" da assegnare in proprietà esclusiva e per la residua parte a posti auto scoperti da abbinare alle singole porzioni immobiliari;-----

----- che i proprietari delle porzioni immobiliari poste all'ultimo piano contraddistinte con i subalterni e potranno,

norme tecniche e staticità dell'edificio permettendolo e previo ottenimento delle Autorizzazioni amministrative richieste, costruire uno o più piani in sopraelevazione, senza dover corrispondere ai proprietari dei piani inferiori l'indennità di cui al quarto comma dell'articolo 1127 del Codice Civile;-----

----- che la parte venditrice si riserva la facoltà di costituire un'eventuale servitù di passaggio pedonale e carroia sulla corte identificata con il subalterno ☐ della parti-
 a favore del limitrofo fondo
identificato -----

-----La parte acquirente dichiara di avere visitato le porzioni immobiliari acquistate e le parti condominiali del fabbricato e del complesso edilizio, di avere trovato il tutto di suo gradimento e di non avere eccezioni da fare in

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

425

merito alla parte venditrice.-----

-----La presente vendita si effettua per il convenuto prezzo

di Euro [] e quindi complessivamente euro

regolato, compresa IVA, come segue:-----

----- quanto ad euro []

zero) la società venditrice dichiara e riconosce di averli

ricevuti prima d'ora dalla compratrice, alla quale ne rila-

scia, pertanto, ampia e finale quietanza:-----

[] la società venditrice dichiara e riconosce di

averli ricevuti oggi stesso dalla compratrice, alla quale ne

rilascia, pertanto, ampia e finale quietanza;-----

[] la compratrice si

accolla e fa propria la residua quota (numero 14) di pari

importo dell'originaria quota di []

virgola zero zero) garantita da una quota di ipoteca di euro

[] gravante

soltanto sull'appartamento subalterno [] e sull'autorimessa

subalterno [] del mutuo fondiario di originari complessivi

[] concesso

[] alla società venditrice in data []

[]

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

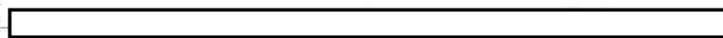
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

426

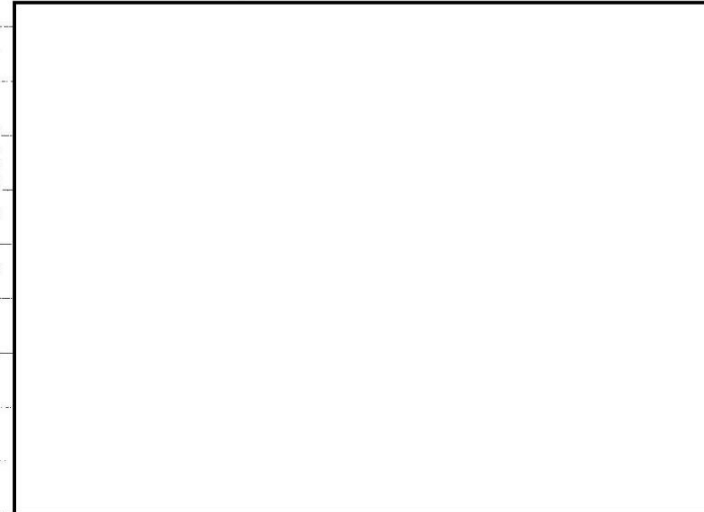
Allegato
Decreto
Stato
Indice



virgola zero zero) presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria con nota in data



Registro particolare a carico della medesima parte mutuataria, suddiviso in numero quote garantite da altrettante quote di ipoteca tutte di grado pari a quello dell'ipoteca originaria, con successivo atto di svincolo ipotecario e frazionamento in data a rogito dello stesso notaio reperto-



-----La compratrice, pertanto:-----

-----a) si obbliga a pagare tutte le residue

oglion n. 2-8
Richiesta n. 1144
IL CONSERVATORE

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



427

sette) rate mensili di ammortamento del sopra indicato mutuo
 fondiario ventennale, a cominciare dalla prima scadente il ☐
☐ e fino all'ultima scadente ☐
 alle scadenze e con le modalità convenute nei sopracitati
 contratti per ☐
 ----b) si assume, tutti gli obblighi verso il suddetto ☐
☐ dal suddetto con-
 tratto e dalle vigenti leggi sul Credito Fondiario (T.U. 16
 luglio 1905, n. 646 e successive modificazioni);-----
 ----c) si obbliga a comunicare a sua cura e spese al suddetto
☐
☐ copia del presente
 contratto ed elegge domicilio come in comparsa ed in difetto
 presso la segreteria del Comune di Reggio Calabria.-----
 ----Regolato in tal modo l'intero prezzo la parte venditrice
 rinuncia a qualunque ipoteca legale nascente a suo favore dal
 presente atto.-----
 ----A seguito della vendita perfezionata come sopra la so-
 cietà venditrice trasferisce fin da oggi alla compratrice la
 piena proprietà ed il possesso materiale e legale dei cespiti
 venduti e dichiara che essi sono franchi e liberi da pesi,
 vincoli, ipoteche, oneri reali e trascrizioni pregiudizievo-
 li, fatta eccezione:-----
 ----a) per l'ipoteca sopraindicata:-----
 ----b) per la domanda giudiziale trascritta ☐

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu



628

ai numeri [] avente ad oggetto il terreno ove sorge

l'intero complesso immobiliare in ordine all'azione di rego-

lamento di confini promossa dalla signora []

[] che la società venditrice - come

sopra rappresentata - dichiara essere in corso di definizione

presso le competenti sedi, obbligandosi, comunque, a tenere

indenne la parte acquirente da ogni tenutezza al riguardo ed

esonерandola da ogni e qualsiasi responsabilità.-----

----Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni

legislative e regolamentari in materia di impianti, la parte

venditrice - come sopra rappresentata - garantisce la per-

fetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli

impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di

condizionamento, del gas, fognario, telefonico, citofonico e

TV satellitare e terrestre e più in generale di tutti gli

impianti rilevanti ai sensi di legge, ivi compresi quelli

condominiali, nonché la loro conformità alle normative in

materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono

stati realizzati.-----

----Le parti convengono, inoltre, che sulla parte venditrice

non gravi alcun obbligo di adeguamento alla normativa even-

tualmente sopravvenuta e che pertanto resterà ad esclusivo

carico della parte acquirente ogni onere e spesa per gli e-

ventuali adeguamenti che si rendessero necessari.-----

----Le parti dichiarano, altresì, di essere state da me No-

Foglio n. 9-10 Richiesta n. 1164

IL CONSERVATORE

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

429

staio edotte circa gli obblighi di consegna della documenta-
zione tecnico-amministrativa e dei libretti di uso e manu-
tenzione di tutti gli impianti, nonché delle sanzioni ammi-
nistrative previste dalla legge.

----L'acquirente dà atto di avere ricevuto le informazioni e
la documentazione in ordine alla certificazione energetica
dell'edificio di cui al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, ed in
particolare di avere ricevuto l'attestato di certificazione
energetica rilasciato dall' [REDACTED]

----Il componente [REDACTED] nella predetta
qualità, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.
380 (Testo Unico per l'Edilizia), dichiara che le unità im-
mobiliari oggetto del presente atto sono state costruite in
base ed in conformità al Permesso di Costruire [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai corpi di fabbrica "A" e "C" (co-
struzione di un complesso edilizio costituito da due fabbri-
cati a tre piani fuori terra da destinare a residenza di tipo
normale ed attività direzionale oltre piano interrato desti-
nato a garage) ed al permesso di costruire [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al corpo di fabbrica "B" (costru-
zione di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a
tre piani fuori terra da destinare a residenza di tipo nor-
male ed attività direzionale oltre piano interrato destinato
a garage), rilasciati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

u30

del Comune di Scilla e che relativamente alla costruzione del
Complesso Edilizio di cui sopra non esistono abusivismi di
sorta e non sono stati mai adottati, né risultano pendenti
provvedimenti sanzionatori.

---La parte venditrice - come sopra rappresentata - dichiara
e garantisce, che il Complesso Edilizio risulta già completo
in ogni sua parte ed è tale da versare in condizioni per il
rilascio del certificato di agibilità in merito al quale la
medesima società venditrice ha già fatto istanza presso il
Comune di Scilla

---Agli effetti fiscali i componenti

dichiarano:--

---A) con riferimento all'articolo 35 comma 22 del Decreto
Legge 4 luglio 2006, n. 223 così come modificato dalla Legge
4 agosto 2006, n. 248, in via sostitutiva di atto di noto-
rietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli della re-
sponsabilità penale cui possono andare incontro in caso di
dichiarazione mendace o reticente, nonché dei poteri di ac-
certamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione
amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o
mendace indicazione dei dati, sotto la loro diretta e perso-
nale responsabilità e sotto il vincolo del giuramento:-----

---a) che la parte di prezzo, come sopra convenuto, già pa-
gata, è stata corrisposta con i seguenti mezzi di pagamento:--

Foglio n. 11-64 Richiesta n. 144

IL CONSERVATORE

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

431

----- quanto ad euro [] [] zero

zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. []

[] emesso in data [] da conto corrente presso

[] a favore

della parte venditrice;-----

----- quanto []

[] mediante assegno bancario non trasferibile

[] da conto

corrente presso []

Scilla a favore della parte venditrice;-----

----- quanto ad []

mediante assegno bancario non trasferibile []

[] da conto corrente presso

[] a favore

della parte venditrice;-----

----- quanto []

[] mediante assegno bancario non trasferibile n. 0

[] emesso in data odierna da conto corrente

presso []

[] a favore della parte venditrice;-----

----b) che per, la stipulazione del presente contratto non si

sono avvalsi di un mediatore;-----

----E) che la presente vendita, è soggetta all'Imposta sul

Valore Aggiunto (IVA), in quanto immobili venduti dall'im-

presa costruttrice entro i 5 (cinque) anni dalla costruzione

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

632

e che relativamente all'appartamento, all'autorimessa ed alla
cantina costituenti i subalterni la cui parte di
prezzo ammonta ad

cento virgola zero zero), sconta l'aliquota ridotta al 4%
(quattro per cento) ai sensi del n. 21 della tabella A parte
II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (come modifi-
cato dall'articolo 16, comma 4, del Decreto Legge 22 maggio
1993, n. 155, convertito con modificazioni nella Legge 19
luglio 1993, n. 243), trattandosi di trasferimento di fab-
bricato destinato ad abitazione non di lusso secondo i cri-
teri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2
agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del
27 agosto 1969, in presenza delle condizioni di cui alla Nota
II Bis, all'articolo 1 della Tariffa Parte Prima, allegata al
T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di Registro,
approvata con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (come sostituita,
detta Nota II Bis dall'articolo 3, comma 131, della Legge 28
dicembre 1995, n. 549).-----

----A tal fine la compratrice dichiara:-----

----a) di non essere titolare esclusiva, o in comunione con
il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abita-
zione di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinati
ad abitazione nel territorio del Comune di Scilla;-----

----b) di non essere titolare neppure di quote, su tutto il
territorio nazionale, nemmeno in regime di comunione legale.

Foglio n. 13-14 Richiesta n. 1466
IL CONSERVATORE

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

433

dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda

proprietà su altro fabbricato o porzione di fabbricato da

essa stessa acquistati con le agevolazioni fiscali previste

dalle norme richiamate dal primo comma, lettera "C)", della

suddetta nota II bis;-----

----c) di essere residente nel Comune di Scilla;-----

----C) che costituendo le autorimesse ed il locale deposito

pertinenza dell'appartamento sconta esclusivamente l'imposta

fissa di registro ipotecaria e catastale.-----

----Del presente atto - da me scritto con mezzi informatici e

con nastro ad inchiostrazione indelebile nelle prime quat-

tordici pagine di cinque fogli intercalati fra loro ed in

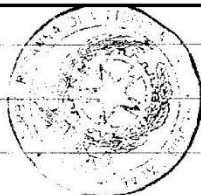
parte della quindicesima - io Notaio ho dato lettura ai com-

parenti, che lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto

conforme alla loro volontà.-----

----La sottoscrizione del presente atto avviene alle ore di-

ciassette e minuti cinquanta (17,50).-----



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
DI
REGGIO CALABRIA**

La presente copia composta di SEDC (16) facciate compresa la presente, è conforme all'originale che si conserva in questo archivio.

Si rilascia in carta semplice per uso fiscale, a richiesta del signor PLUTINO DEMETRIO FABIO residente in REGGIO CALABRIA giusta bolletta n. 1166 del 3-9-2025 di € 48,00#.
Reggio Calabria, li 10-9-2025

IL CONSERVATORE

Dott. Nicola Malara

L' ASSISTENTE AMM. Delegato
Marcello V. Leonardi

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu






Comune di Scilla

Provincia di REGGIO CALABRIA

Ufficio Tecnico

Prot. n°

del



PERMESSO DI COSTRUIRE

IL RESPONSABILE

VISTA la domanda presentata in data di prot. dal Sig. nato a nella qualità di Amministratore Unico della Società denominata

con sede

tendente ad ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: "Costruzione di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a tre piani f.t. da destinare a residenza di tipo normale ed attività direzionali oltre piano interrato destinato a garage, sito in fregio alla Via Parco, di Scilla Centro" formata da:

- Corpo di fabbrica "A" e "B" - Costituito da strutture in c.a. a tre piani fuori terra oltre cantinato e copertura a tetto;
- Corpo di fabbrica "C" - Costituito da strutture in c.a. ad un piano completamente interrato.

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda;

VISTI il parere dell'Ufficiale Sanitario sul progetto, espresso in data

VISTO l'approvazione del progetto da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia Comunale giusta nota prot.

CONSIDERATO che la ditta interessata in merito alla richiesta di questo ufficio in merito alla possibilità di ottenere il titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato destinato ad abitazione, quale prima fase del previsto intervento di cui al progetto in atto, ha evidenziato che su questo specifico punto si sia espresso favorevolmente Redattore del vigente P.R.G.;

VISTA la nota del sopra citato Progettista del assunta al protocollo di questo Comune in pari data con il dalla quale trova conferma che: "le N.T.A. non introducono ulteriori prescrizioni in merito all'utilizzazione degli edifici, pertanto gli stessi possono essere liberamente utilizzati anche singolarmente e comunque fino al raggiungimento della soglia massima pari al 5,00mc/mq (2,65+ 2,35)";

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

VISTO il regolamento comunale vigente sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente Piano Regolatore Generale;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



VISTA la nota n. [] con la quale la Ditta interessata ha fatto pervenire copia di elaborati progettuali sui quali risultano apposti gli estremi dell'avvenuto deposito presso la Regione Calabria - Settore Tecnico di Reggio Calabria - Servizio edilizia sismica, come appresso indicati: protocollo n° []

VISTA l'Autorizzazione rilasciata dell'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria ai fini paesaggistici ed ambientali [] del []

VISTA la nota n. [] rilasciata della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria;

VISTA la dichiarazione a firma del Sig. [] nella qualità di Amministratore Unico della Società denominata [] acquisita agli atti di questo Comune al prot. n° [] al fine di applicare la formulazione del silenzio - assenso in riferimento alla nota prot. n° [] rilasciata della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria;

VISTO il nulla osta rilasciato dall'ANAS S.p.A. - Ufficio licenze e Concessioni - con prot. n° []

VISTO il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 T.U. sull'edilizia;

DETERMINA

Di rilasciare il permesso di costruire per i lavori di: "Costruzione di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a tre piani f.t. da destinare a residenza di tipo normale ed attività direzionali oltre piano interrato destinato a garage, sito in fregio alla Via Parco, di Scilla Centro riferito al solo corpo di fabbrica formato da: Corpo di fabbrica contraddistinto con lettera "B" - Costituito da strutture in c.a. a tre piani fuori terra oltre cantinato e copertura con tetto a falde inclinate; ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n.380, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- a. Prescrizioni riportate nel Parere Igienico Sanitario sopra citato: - le acque meteoriche non vanno immesse nella rete fognante comunale.-
- b. le falde del tetto non potranno avere la pendenza superiore al 30% (art. 90 punto 14 N.T.A.);
- c. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il []
- d. L'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro il []
- e. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la direzione di un professionista abilitato che unitamente al titolare del permesso di costruire, al committente e al costruttore sono responsabili ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- f. Sui luoghi del cantiere ed in posizione ben visibile dall'esterno, dovrà essere apposto un cartello, di idonee dimensioni, sul quale dovranno essere riportati:
 - Il numero e la data del presente permesso di costruire;
 - Data del tempo utile di inizio lavori e data entro cui dovranno essere ultimati;
 - Oggetto della costruzione da eseguire e sua ubicazione;
 - Nominativo del titolare del permesso di costruire;
 - Progettista delle opere, Direttore dei Lavori e Coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
 - Impresa esecutrice delle opere.
 - Estremi completi di tutti gli atti ottenuti per il superamento di vincoli imposti;

Pagina 2 di 4

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Il titolare del permesso di costruire dovrà **COMUNICARE AL COMUNE:**

- La data di inizio lavori;
- Il **nominativo del Direttore dei lavori con la sua accettazione;**
- Il **nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori con la sua accettazione**, allegando quanto previsto dal comma 8, lett. b) e b-bis) dell'art. 3 del D. Legs. n.494 del 14/08/1996 e sue modificazioni e integrazioni che di seguito si elenca:
 1. Dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
 2. Dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
 3. Certificato di regolarità contributiva INPS, INAIL ovvero CASSA EDILE qualora convenzionata).-

La comunicazione di cui sopra dovrà avvenire mediante la compilazione di modello predisposto dall'Ufficio Tecnico che potrà essere ritirato, presso lo stesso, negli orari d'Ufficio;
- 4. Di **stabilire**, che il presente permesso di costruire è riferito al solo corpo di fabbrica contraddistinto con la lettera "B" e rilasciato 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.
- 5. Di **stabilire** che il contributo da corrispondere per il rilascio del permesso di costruire per il solo corpo di fabbrica contraddistinto con la lettera "B" ai sensi del DPR 380/2001 è quantificato in:
 - a. Euro per quota incidenza Oneri di Urbanizzazione;
 - b. Euro per quota incidenza Oneri di Costruzione.
- 6. Di **disporre**:
 - a. ai sensi del comma 7) dell'art. 20 del DPR 380/2001, che il presente permesso sia notificato all'interessato e copia sia resa pubblica mediante affissione all'albo pretorio Comunale;
 - b. ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 del DPR 380/2001 invia copia della presente all'Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Scilla,

Norme - Condizioni Generali - Avvertenze

1. 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.
2. Chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche, da rilevarsi in apposito verbale;
3. 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;
4. Ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli enti di competenza;
5. Chiedere al Comune l'allacciamento degli scarichi fognanti alla fognatura stradale comunale;
6. Denunciare alla Regione Calabria - Settore Tecnico di Reggio Calabria - Servizio edilizia sismica, le opere in conglomerato cementizio armato e precompresso ed in strutture metalliche previste dal progetto approvato, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 1086/1971;
7. Lo scarico delle acque luride nella fognatura comunale dovrà essere assicurato mediante adeguato pozzetto di allaccio da sottoporre a collaudo dell'Ufficiale Sanitario.
8. 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.

Pagina 3 di 4

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

9. I lavori debbono essere in conformità del progetto approvato e delle prescrizioni contenute nel presente permesso.
10. 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.
11. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica del presente permesso.
12. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.
13. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di edificare concernente la parte non ultimata.
14. Il presente permesso ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il titolare, qualora intendesse ancora eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere un nuovo permesso.
15. Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al competente Ufficio Comunale, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.
16. Il titolare del presente permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dal presente permesso.
17. Competono al titolare del presente permesso di costruire ed al responsabile dei lavori gli adempimenti previsti D.Legs. n° 494 del 14/08/1996 e sue modifiche ed integrazioni (sicurezza sui cantieri).

Dalla Residenza Municipale, li _____

IL RESPONSABILE

=====

Per diritti di Segreteria - art. 10 lett.G) punto 6 del Regolamento, versate Euro 387,46, sul c/c postale n. 12502894.

=====

RELATA DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi _____ notificato il presente permesso di costruire al Sig. _____ consegnandola nelle mani di _____.

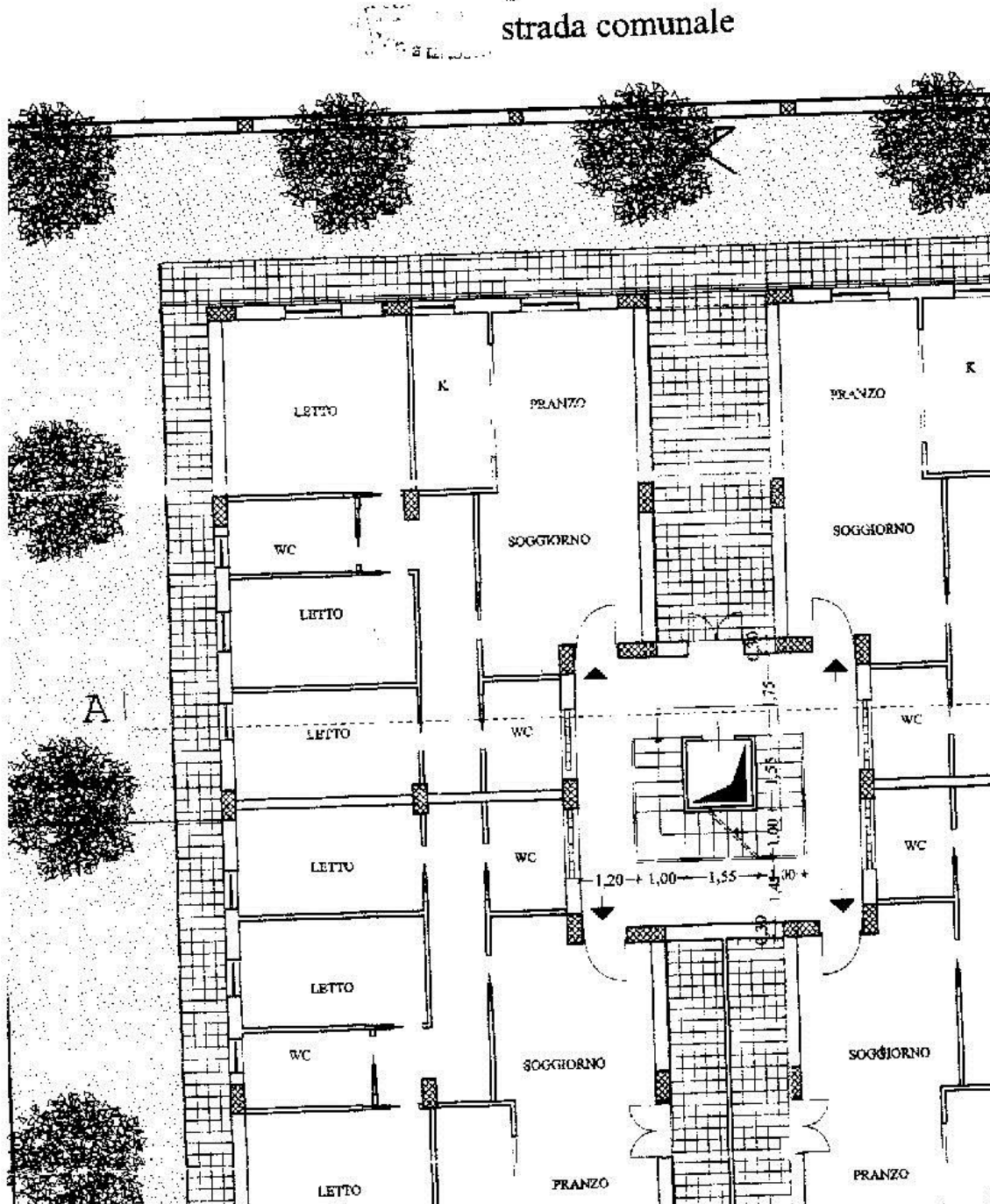
IL MESSO COMUNALE

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 16



PERMESSO DI COSTRUIRE IL RESPONSABILE

VISTA la domanda presentata in data [] di prot. dal sigg. [] nella qualità di Amministratore Unico della Società denominata [] con sede in [] tendente ad ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: "costruzione di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a tre piani f.t. da destinare a residenza di tipo normale ed attività direzionali oltre piano interrato destinato garage, sito in fregio alla Via Parco, di Scilla Centro formata da:

Corpo di fabbrica "A" e "B" - Costituito da strutture in c.a. a tre piani fuori terra oltre cantinato e copertura a tetto;
Corpo di fabbrica "C" - Costituito da strutture in c.a. ad un piano completamente interrato.

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda;

VISTI il parere dell'Ufficiale Sanitario sul progetto, espresso in data []

VISTO l'approvazione del progetto da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia Comunale giusta nota prot. []

VISTO la richiesta di individuazione del corpo di fabbrica che si vuole realizzare da parte di questo Ufficio giusta nota prot. n° []

VISTA la successiva nota a firma della Ditta e del Tecnico incaricato ad integrazione della richiesta sopra citata del [] ed acquisita agli atti di questo Comune con prot. n° [] con l'individuazione dei corpi di fabbrica contraddistinte alle lettere "A" e "C" che si intendono realizzare;

CONSIDERATO che la ditta interessata in merito alla richiesta di questo ufficio prot. n° [] in merito alla possibilità di ottenere il titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato destinato ad abitazione, quale prima fase del previsto intervento di cui al progetto in atto, ha evidenziato che su questo specifico punto si sia espresso favorevolmente l'Ing. Mensitieri - Redattore del vigente P.R.G.;

VISTA la nota del sopra citato Progettista del [] assunta al protocollo di questo Comune in pari data con il n° [] dalla quale trova conferma che: "le N.T.A. non introducono ulteriori prescrizioni in merito all'utilizzazione degli edifici, pertanto gli stessi possono essere liberamente utilizzati anche singolarmente e comunque fino al raggiungimento della soglia massima pari al 5,00mc/mq (2,65+ 2,35)";

Pagina 1 di 4

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

VISTO il regolamento comunale vigente sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente Piano Regolatore Generale;

VISTA la nota n. [redacted] con la quale la Ditta interessata ha fatto pervenire copia di elaborati progettuali sui quali risultano apposti gli estremi dell'avvenuto deposito presso la Regione Calabria - Settore Tecnico di Reggio Calabria - Servizio edilizia sismica, come appresso indicati: protocollo n° [redacted]

VISTA l'Autorizzazione rilasciata dell'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria ai fini paesaggistici ed ambientali n. [redacted]

VISTA la nota n. [redacted] rilasciata della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria;

VISTA la dichiarazione a firma del Sig. [redacted] nella qualità di Amministratore Unico della Società denominata [redacted] acquisita agli atti di questo Comune al prot. n° [redacted] al fine di applicare la formulazione del silenzio - assenso in riferimento alla nota prot. n° [redacted] rilasciata della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 T.U. sull'edilizia;

DETERMINA

Di rilasciare il permesso di costruire per i lavori di: "Costruzione di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a tre piani f.t. da destinare a residenza di tipo normale ed attività direzionali oltre piano interrato destinato garage, sito in fregio alla Via Parco, di Scilla Centro riferito ai soli corpi di fabbrica formati da: Corpo di fabbrica "A"- Costituito da strutture in c.a. a tre piani fuori terra oltre cantinato e copertura a tetto; Corpo di fabbrica "C"- Costituito da strutture in c.a. ad un piano completamente interrato", così come riportato nella nota agli atti di questo Comune con prot. n° [redacted] del D.P.R. 06/06/2001 n.380, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- a. Prescrizioni riportate nel Parere Igienico Sanitario sopra citato: - le acque meteoriche non vanno immesse nella rete fognante comunale.-
- b. le falde del tetto non potranno avere la pendenza superiore al 30% (art. 90 punto 14 N.T.A.);
- c. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il [redacted]
- d. L'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro il [redacted]
- e. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la direzione di un professionista abilitato che unitamente al titolare del permesso di costruire, al committente e al costruttore sono responsabili ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- f. Sui luoghi del cantiere ed in posizione ben visibile dall'esterno, dovrà essere apposto un cartello, di idonee dimensioni, sul quale dovranno essere riportati:
 - il numero e la data del presente permesso di costruire;
 - Data del tempo utile di inizio lavori e data entro cui dovranno essere ultimati;

Pagina 2 di 4

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



- Oggetto della costruzione da eseguire e sua ubicazione;
 - Nominativo del titolare del permesso di costruire;
 - Progettista delle opere, Direttore dei Lavori e Coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
 - Impresa esecutrice delle opere.
 - Estremi completi di tutti gli atti ottenuti per il superamento di vincoli imposti;
- Il titolare del permesso di costruire dovrà **COMUNICARE AL COMUNE:**
- La data di inizio lavori;
 - Il **nominativo del Direttore dei lavori con la sua accettazione;**
 - Il **nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori con la sua accettazione**, allegando quanto previsto dal comma 8, lett. b) e b-bis) dell'art. 3 del D. Legs. n.494 del 14/08/1996 e sue modificazioni e integrazioni che di seguito si elenca:
 1. Dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
 2. Dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
 3. Certificato di regolarità contributiva INPS, INAIL ovvero CASSA EDILE qualora convenzionata).-

La comunicazione di cui sopra dovrà avvenire mediante la compilazione di modello predisposto dall'Ufficio Tecnico che potrà essere ritirato, presso lo stesso, negli orari d'Ufficio;
 - 4. **Di stabilire** che il presente permesso di costruire *(solo per i corpi di fabbrica contraddistinte con le lettere "A" e "C" di cui alla richiesta sopra citata)* è rilasciato 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.
 - 5. **Di stabilire** che il contributo da corrispondere per il rilascio del permesso di costruire per i soli corpi di fabbrica contraddistinte con le lettere "A" e "C" ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 è quantificato in:
 - a. Euro per quota incidenza Oneri di Urbanizzazione;
 - b. Euro per quota incidenza Oneri di Costruzione.
 - 6. **Di disporre:**
 - a. ai sensi del comma 7) dell'art. 20 del DPR 380/2001, che il presente permesso sia notificato all'interessato e copia sia resa pubblica mediante affissione all'albo pretorio Comunale;
 - b. ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 del DPR 380/2001 invia copia della presente all'Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Scilla,

Norme - Condizioni Generali - Avvertenze

1. 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.
2. Chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche, da rilevarsi in apposito verbale;
3. 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;
4. Ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli enti di competenza;
5. Chiedere al Comune l'allacciamento degli scarichi fognanti alla fognatura stradale comunale;
6. Denunciare alla Regione Calabria - Settore Tecnico di Reggio Calabria - Servizio edilizia sismica, le opere in conglomerato cementizio armato o precompresso ed in strutture metalliche previste dal progetto approvato, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 1086/1971;
7. Lo scarico delle acque luride nella fognatura comunale dovrà essere assicurato mediante adeguato pozzetto di allaccio da sottoporre a collaudo dell'Ufficiario Sanitario.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



8. 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.
9. I lavori debbono essere in conformità del progetto approvato e delle prescrizioni contenute nel presente permesso.
10. 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.
11. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica del presente permesso.
12. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.
13. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di edificare concernente la parte non ultimata.
14. Il presente permesso ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il titolare, qualora intendesse ancora eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere un nuovo permesso.
15. Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al competente Ufficio Comunale, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.
16. Il titolare del presente permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dal presente permesso.
17. Competono al titolare del presente permesso di costruire ed al responsabile dei lavori gli adempimenti previsti D.Legs. n° 494 del 14/08/1996 e sue modifiche ed integrazioni (sicurezza sui cantieri).

Dalla Residenza Municipale, li



IL RESPONSABILE

Per diritti di Segreteria - art. 10 lett.G) punto 6 del Regolamento, versate Euro 516,46, sul c/c postale n. 12502894.

RELATA DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi 04.03.25 notificato il presente permesso di costruire al Sig. consegnandola nelle mani di .

IL MESSO COMUNALE





Comune di Scilla

Città Metropolitana di Reggio Calabria

AREA TECNICA – Sportello Unico per l'Edilizia - Urbanistica ed Edilizia Privata

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N° 69/2025

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta prot n. 15886 del 04/08/2025 del Signor Ing. **Plutino Demetrio Fabio**, n.q. CTU giusta nomina tribunale di Reggio Calabria, con la quale chiede il rilascio di certificato destinazione urbanistica ad uso progettazione con riportati i vincoli imposti sull'area di sedime di un fabbricato riportato in catasto al foglio mappa n. [redacted]

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/01;

VISTI gli atti d'Ufficio;

VISTO lo strumento urbanistico in vigore **PIANO REGOLATORE GENERALE**;

VISTO il decreto del Dipartimento Regionale, Gestione Territorio, n. 11498 del 27/07/2005 pubblicato sul B.U.R. del 05/09/2005 di approvazione del piano regolatore generale;

VISTA la Legge Regionale del 16 aprile 2002, n. 19 e s. m. e i. (Legge Urbanistica della Calabria);

ATTESO che ai sensi della Legge Regionale 05/08/2016, n. 28 art. 16 e seguenti - Modifiche all'articolo 65 L.R. 19/2002 – i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B e relative sottozone previste nei medesimi strumenti, estendendo a tutte le altre zone la destinazione "E" agricola la cui utilizzazione è dettata dagli artt. 50, 51 e 52 della stessa legge.

VISTO il versamento di € 80,00 quale contributo per diritti di Segreteria giusta Delibera G.C. n. 41 del 13.03.2024;

CERTIFICA

CHE il fabbricato riportato in catasto di questo Comune al foglio di mappa n. [redacted] ha destinazione E "Agricola" (Bianca) così come definito dall'art 65 L.R. n. 19 del 2002 (modificato dalla L.R. n. 28/2016 e seguenti) la cui utilizzazione è dettata dagli artt. 50, 51 e 52.

Attesta altresì, che i terreni/fabbricati prima della decadenza delle destinazioni ricadevano:

- Foglio di mappa [redacted] in zona di tipo D sottozona DM: Direzionale-commerciale-turistica-residenziale rilievo PRG tavola P2B scala 1:2.000.

Certifica altresì che sull'area di sedime del fabbricato riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa [redacted] sono imposti i seguenti vincoli:

- Vincolo Sismico** Legge 64 del 02/02/74, Legge n. 1086 del 05/11/1971 Leggi e Regolamenti regionali ad esse collegate;
- Vincolo Paesaggistico** L.R. 19/2002 – D.Lgs. n. 42/2004 ;
- Vincolo "Natura 2000"** Decreto Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare dell'08/08/2014.
- Vincolo Strada competenza ANAS** (Svincolo Autostrada del Mediterraneo);

Si rilascia a richiesta per uso atti giudiziari, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio, purché al momento dell'uso, esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante, che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici, dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Scilla li **1 SET. 2025**

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA COMUNALE
Ing. Antonina Patafio

Il presente certificato si rilascia in bollo ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e seguenti. Lo stesso non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

12/09/25, 19:25

Gmail - Fwd: [Scansione] 2025-09-11 22-25



Demetrio Fabio Plutino <ing.demetrioplutino@gmail.com>

Fwd: [Scansione] 2025-09-11 22-25

1 messaggio

[redacted] >
A: ing.demetrioplutino@gmail.com

11 settembre 2025 alle ore 23:01

Preg.mo sig.
Ing. Demetrio Plutino,
facendo seguito alle intercorse comunicazioni per le vie telefoniche, in allegato Le invio il bilancio consuntivo relativo all'anno 2024 ed il bilancio preventivo relativo all'anno in corso e Le comunico che il debito della sig.ra [redacted] nei confronti del condominio Parco ammonta ad [redacted] come da conguaglio 2024 oltre alla somma [redacted] preventivata nel bilancio dell'anno in corso.
Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo distinti ossequi

[redacted]

----- Forwarded message -----

[redacted]

Date: gio 11 set 2025 alle ore 22:28
Subject: [Scansione] 2025-09-11 22-25

[redacted]

Inviato con Genius Scan per Android
<https://tglapp.com/e/scan>

2025-09-11 22-25.pdf
5865K

<https://mail.google.com/mail/u/1/?ik=5e8cc83f5c&view=pt&search=all&permthid=thread-f:1843002857676654607&simpl=msg-f:1843002857676654607> 1/1

CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino
Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



Allegato 19

02/09/25, 18:21

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: SCILLA
Fascia/zona: Periferia/VIA NAZIONALE, PARCO, MATTEOTTI
Codice di zona: D3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
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	640	960	L	2,6	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	830	L	2,1	2,9	L
Box	NORMALE	450	620	L	2,4	3	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1200	L	3	4,2	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



Allegato 20

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA	
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI	
Procedura esecutiva immobiliare n. 45/2025 RGEs	
promossa da	[REDACTED]
nei confronti della sig.ra	[REDACTED]
VERBALE DI PRIMO ACCESSO	
L'anno 2025 il giorno 2 del mese di luglio alle ore 15.05 l'avv. [REDACTED] custode	
giudiziario nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 45/2025 RGEs e Ing.	
Demetrio Plutino nominato esperto per la stima dei beni immobili sottoposti a	
pignoramento, si sono recati presso l'immobile sito in sito nel Comune di Scilla (RC)	
riportato al foglio	[REDACTED]
Preliminarmente si rappresenta che	
in data 19.06.2025 con comunicazione A/R n. [REDACTED] inviata che tuttavia	
risulta in restituzione al mittente benchè trasmessa presso l'indirizzo di residenza	
della sig.ra	[REDACTED]
come da certificato che si allega (cfr. all. 1 – copia raccomandata e	
certificato di residenza); che in data [REDACTED] è stata inviata per conoscenza la	
medesima comunicazione al legale costituito nel giudizio di opposizione	
all'esecuzione, [REDACTED]	
(indirizzo risultate dal registro INI-PEC) come da ricevuta di consegna [REDACTED]	
[REDACTED]	quale ha prontamente avisato la sua assistita dell'odierno sopralluogo.
(cfr. all. 2 – copia pec avv. [REDACTED] con ricevuta accettazione e consegna) Sul posto	
sono presenti la sig.ra	[REDACTED]
identificata a mezzo	[REDACTED]
[REDACTED]	

CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino
Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Il custode, avv. Adriana Siclari, nel richiamare l'ordinanza del GE del [] la consegna in copia conforme alla sig.ra [] e la avvisa espressamente che all'udienza del [] fissata ex art. 569 cpc per la comparizione delle parti sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il Custode evidenzia che è ancora possibile evitare la vendita: proponendo istanza di conversione del pignoramento (ex art. 495 c.p.c.) ovvero contattando, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura) per raggiungere un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento dei compensi degli ausiliari del GE, potendo in tal caso essere richiesta da tutti i creditori muniti di titolo esecutivo una sospensione della procedura ex art. 624 bis cpc. Consegna quindi alla debitrice esecutata Informativa per il Debitore . []

L'ACCESSO ALL' IMMOBILE PIGNORATO CHE APPARE IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DELLA SIG.RA [] CHE VI ABITA INSIEME AL MARITO []
[] IL CUSTODE AVVISA GLI OCCUPANTI CHE NON DEVONO IN ALCUN MODO OSTACOLARE O COMunque RENDERE DIFFICILTOSA L'ATTIVITA' DEL CUSTODE, CHE NEI GIORNI PREVENTIVAMENTE CONCORDATI CON IL CUSTODE DEVONO FARE TROVARE FUORI DALL' IMMOBILE PER CONSENTIRE

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



LA VISITA AGLI INTERESSATI, CHE IN CASO DI
MANCATA COLLABORAZIONE, DI INADEGUATA CON-
SERVAZIONE DEL BENE PIGNORATO OVVERO
IN OGNI IPOTESI DI RITERUTA OPPORTUNITA'-
FUNZIONALE ALLA PROCEDURA, IL GIUDICE
PUO' DISPORRE L'IMMEDIATA LIBERAZIO-
NE DELL'IMMOBILE, CHE SUBITO DOPO
L'AGGIUDICAZIONE, IL GIUDICE DELL'
ESECUZIONE EMETTERA' CONVINGE IL PROV-
VEDIMENTO DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.
L'ING. PLUTINO COMPIE I RILIEVI DELL'
IMMOBILE E RILIEVO FOTOGRAFICO -
ALLE ORE 16:30 VIENE DATA LETTURA DEL
VERBALE CHE VIENE SOTTOSCRITTO DAI
PRESENTI -
LOS -



3

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 45/2025 R.G.ES

CREDITORE PROCEDENTE
XXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO
XXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA

ALLEGATO N. 4

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

FOGLIO 9, PARTICELLA 2124, SUB 75

CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino
Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria
Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrioofabio.plutino@ingpec.eu





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8008525000231032

VALIDO FINO AL: 22/09/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

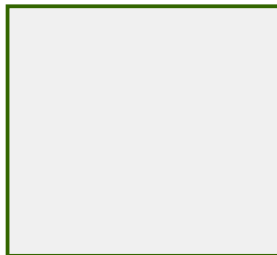
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☒ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro :

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
Comune : **Scilla (RC)**
Cod.Istat: **80085**
Indirizzo : **VIA PARCO, SNC**
CAP 89058

Piano : T - Interno :

Coord. GIS : Lat : **38.254167** ; Long : **15.716389**

Zona climatica : **B**
Anno di costruzione : **2025**
Superficie utile riscaldata (m²) : **75.03**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **267.10**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	Scilla - I537				Sezione	SCILLA		Foglio	9	Particella	2124
Subalterni	da	75	a	75	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni											

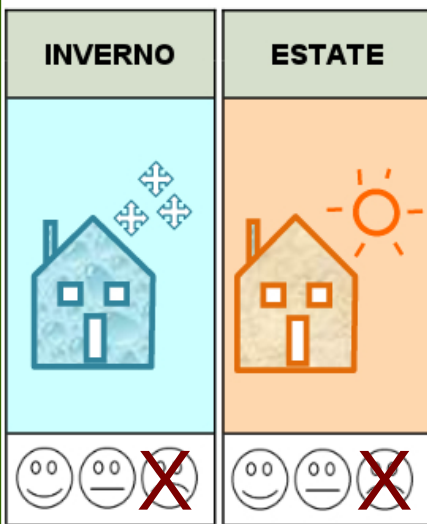
Servizi energetici presenti

- ☒  Climatizzazione invernale
☐  Ventilazione meccanica
☐  Illuminazione
☐  Climatizzazione estiva
☒  Prod. acqua calda sanitaria
☐  Trasporto di persone o cose

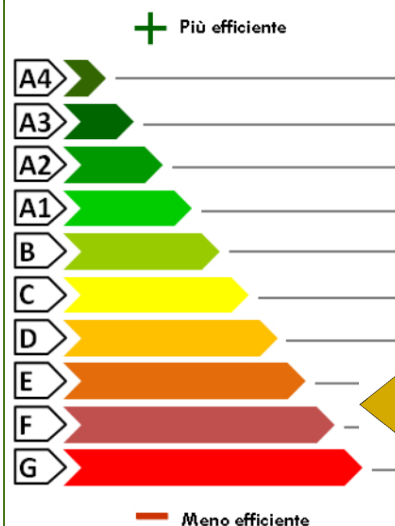
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA**

F

EP gl,nren
148.99
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (50.37)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 148.99 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	1127.00	Sm3	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.00 kWh/m ² anno
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 29.80 kg/m ² anno
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1		NO	1.0	A4 (0.00)	A4 0.00 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	267.10	m ³
S - Superficie disperdente	290.98	m ²
Rapporto S/V		1.0894
EPH,nd	82.88	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0620	-
YIE	1.0608	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.74 η_H	0.00	112.62
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Scalda-acqua autonomo	1000	Non presente	gas naturale	13.00	0.40 η_W	0.00	36.37
Impianti combinati	istantaneo a gas							
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	DEMETRIO FABIO PLUTINO
Indirizzo	Via Matteo Paviglianiti, 48 - 89133 - REGGIO DI CALABRIA (RC)
E-mail	demetriofabio.plutino@ingpec.eu
Telefono	3400644722
Titolo	ingegnere
Ordine / Iscrizione	RC/A2208
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 12/09/2025
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 22/09/2025

Firma e timbro del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8008525000231032VALIDO FINO AL: 22/09/2035

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

