

---

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.ES**

**CREDITORE PROCEDENTE**

XXXXXXXXXX

**DEBITORE ESECUTATO**

XXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

---

INDICE

1. PREMESSA.....	2
• OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	5
• MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	6
• DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	6
• RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO .....	8
5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO.....	8
5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO.....	11
5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO.....	15
5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO.....	16
5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO.....	16
5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO.....	17
5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO.....	19
5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO.....	19
5.9 RISPOSTA AL PUNTO 9 DEL QUESITO.....	19
5.10 RISPOSTA AI PUNTI 10 DEL QUESITO.....	20
5.11 RISPOSTA AI PUNTI 11 DEL QUESITO.....	20
5.12 RISPOSTA AI PUNTI 12 DEL QUESITO.....	20
5.13 RISPOSTA AI PUNTI 13 DEL QUESITO.....	21
5.14 RISPOSTA AI PUNTI 14 DEL QUESITO.....	22
• CONCLUSIONI.....	30

---

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. Stefano Cantone il giorno 11 Aprile 2025 disponeva la nomina del sottoscritto Ing. Demetrio Fabio Plutino, quale esperto stimatore, affinché procedesse alla valutazione dei beni immobili, pignorati con la procedura esecutiva immobiliare n. 22/2025 R.G.E., promossa dalla XXXXXXXX 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 oblazioni 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;

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 restate 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 due unità immobiliari **individuate al N.C.E.U. all'ex sub. n. 3 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della Zona Censuaria di Reggio Calabria, divenuto Sub 14 e Sub 15 ed infine Sub 15 e 16**, entrambi in ditta XXXXXXXXXX.

---

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



- MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 13 Maggio 2025, il sottoscritto perito, congiuntamente con l'Avv. Maria Concetta Lo Iacono, Custode Giudiziario nominato, eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, come da verbale di accesso redatto in pari data [15].

In tali occasioni 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..

In data 23 Maggio 2025 [16], 01 Luglio 2025 e 17 Luglio 2025 si provvedeva ad ulteriori sopralluoghi in seguito alla documentazione acquisita nei vari uffici e di seguito riportata. Nel periodo intercorso per il completamento delle operazioni peritali, si procedeva:

- all'acquisizione della documentazione catastale [da 2 a 7];
- all'esecuzione dell'ispezione ipotecaria [1] relativa al bene oggetto di stima;
- a presentare formale richiesta, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, del rilascio di copia conforme di tutti gli elaborati grafici e documentali relativi agli eventuali atti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto [8-10, 18];
- ad acquisire, per come disposto dall'Ill. G.Es., la perizia già redatta dall'Ing. Olga Spanò nell'ambito della procedura della procedura esecutiva RG n. 166/2007, dal quale è stata estrapolata la licenza di costruzione n. 676/1968 [11];
- ad acquisire, tramite custode giudiziario, i contratti di affitto dei locali oggetto di valutazione [16];

- DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato è consegnata la copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente perizia che si riferisce ai due immobili identificati al N.C.E.U. al sub. n. 15 e 16 della part. n. 212 del Foglio n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria

Documentazione allegata:

➤ **Allegato 1 e 1/bis: Documentazione fotografica**

➤ **Allegato 2 e 2/bis: 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 degli immobili individuati al sub. n. 15 e 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria (l'elaborato rappresenta la pianta degli immobili così come rilevato in sede di operazioni peritali);

---

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: Documenti in copia**

- [1] Ispezione ipotecaria per immobile Sezione Urbana Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, Particella n. 212, sub 3, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate;
- [2] Estratto Foglio di mappa n. 121, particella 212, sub 15 e 16, della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [3] Planimetria catastale relativa al sub. 15 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [4] Planimetria catastale relativa al sub. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [5] Visura catastale storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 14 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [6] Visura catastale attuale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 15 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [7] Visura catastale attuale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [8] Pratica Sue n. 2462 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- [9] Pratica Sue n. 2803 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- [10] Pratica Sue n. 2899 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- [11] Atto notarile di acquisto del 07/02/2006 Rep, 7470 Rac. 509 acquisito dall'elaborato peritale dell'Ing. Olga Spanò per come disposto dal G.E.;
- [12] Copia licenza di costruzione n. 676 rilasciata il 29/08/1968 e stralcio del progetto acquisito dall'elaborato peritale dell'Ing. Olga Spanò per come disposto dal G.E.;
- [13] Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;
- [14] 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;
- [15] Verbale di primo accesso;
- [16] Verbale di secondo accesso;
- [17] Contratti di affitto dell'immobile oggetto di perizia;
- [18] Richieste accesso agli atti Comune di Reggio Calabria.

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

- Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile individuato al sub. n. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria, 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 ai beni immobili costituenti l'intero compendio pignorato alla XXXXXXXX, che sono così individuabili:

- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 15 (cat. C/2, Classe 4, Consistenza 23 mq);**
- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 16 (cat. C/3 Classe 3, Consistenza 48 mq);**

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 I 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 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.**

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

Il creditore procedente ha predisposto certificazione notarile accompagnata dal deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

---

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 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; come disposto dal G.E. si è tenuto conto dell'elaborato formulato dall'Ing. Olga Spanò relativamente alla Procedura Esecutiva n. 166/2007.

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 agli immobili oggetto di pignoramento gli stessi:

- pervennero alla XXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dalla signora XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXX, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Putortì Anna Repertorio n. 7470/509 del 27/02/2006, trascritto in data 02/03/2006 ai nn. Registro Particolare 3423 e Registro Generale 4676 [1].

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si precisa che è versata in atti nel fascicolo della procedura la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale del ventennio e, a seguito del provvedimento giudiziale datato 11/04/2025, tempestivamente, le note di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, nn.ri:

- 8496 RG 6891 RP da parte di XXXXXXXXX;
- 8497 RG 6892 RP da parte di XXXXXXXXX;
- 8498 RG 6893 RP da parte di XXXXXXXXX.

Inoltre, come si evince dalla relazione del custode giudiziario Avv. Maria Concetta Lo Iacono, depositata in atti il 03/06/2025, l'esecuzione immobiliare 166/2007 RG Es. è stata dichiarata estinta con provvedimento del 21/05/2025 a causa dell'intempestiva riassunzione operata a seguito del dissequestro penale dei beni.

In aggiunta alla documentazione allegata al fascicolo telematico il sottoscritto CTU, al fine di avere una più puntuale identificazione del bene pignorato ha provveduto ad acquisire:

- Estratto Foglio di mappa n. 121, particella 212, sub 15 e 16, della zona censuaria di Reggio Calabria [2];

- Planimetria catastale relativa al sub. 15 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [3];
- Planimetria catastale relativa al sub. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [4];
- Visura catastale storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 14 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [5];
- Visura catastale attuale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 15 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [6];
- Visura catastale attuale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [7];

ha provveduto ad eseguire, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, ispezione ipotecaria, estraendo:

- Ispezione ipotecaria per immobile sito nella zona censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella 212, sub 3 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate [1];

ha provveduto ad estrapolare, secondo quanto disposto dal G.E. dalla perizia redatta dall'Ing. Olga Spanò:

- Atto notarile di acquisto del 07/02/2006 Rep, 7470 Rac. 509 [11];
- Copia licenza di costruzione n. 676 rilasciata il 29/08/1968 e stralcio del progetto [12];

dalle quali emerge che, sul bene oggetto della presente relazione, esistono:

- 1) **Trascrizione del 02/03/2006 - Reg. Part. 3423 Reg. Gen. 4676**  
Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Repertorio 7470/509 del 27/02/2006 – Atto tra vivi di compravendita;
- 2)  **Rettifica a trascrizione a favore del 30/03/2006 - Reg. Part.1926 Reg. Gen. 12201**  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- UFFICIO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 98/70 del 23/10/2002  
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 65/587 del 1990;
- 3)  **Iscrizione del 13/06/2006 - Reg. Part. 14584 Reg. Gen. 24711**  
Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Repertorio 9211/621 del 09/06/2006  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- 4)  **Trascrizione del 20/03/2025 - Reg. Part. 4090 Reg. Gen. 5064**  
Pubblico ufficiale uff. giud. UNEP c/o Corte d'Appello Repertorio 534 del 04/03/2025  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

- 5) **Trascrizione del 09/05/2025– Reg. Part. 6891 Reg. Gen. 8496**  
Pubblico ufficiale GANGEMI GREGORIO Repertorio 74498 del 26/09/1995  
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità;
- 6) **Trascrizione del 09/05/2025 - Reg. Part. 6892 Reg. Gen. 8497**  
Pubblico ufficiale GANGEMI GREGORIO Repertorio 74498 del 26/09/1995  
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità;
- 7) **Trascrizione del 09/05/2025 - Reg. Part. 6893 Reg. Gen. 8498**  
Pubblico ufficiale GANGEMI GREGORIO Repertorio 221669 del 24/01/2001  
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

#### 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 due locali indipendenti posti al piano terra di un edificio a sei livelli.

Le due unità immobiliari fanno parte di un edificio a maggiore consistenza sito nei pressi del palazzo del Consiglio della Regione Calabria in fregio alla Via Nicolò Tommaseo del Comune di Reggio Calabria, al civico n. 15 (**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 nella prima metà degli anni settanta, con licenza di costruzione n. 676 rilasciata il 29/08/1968.

---

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

Nello specifico gli immobili pignorati sono posti al piano terra (primo fuori terra) e, allo stato attuale, presso il N.C.E.U. risultano così individuati:

- Sezione urbana di Reggio Calabria (RC);
- Foglio di mappa n. 121;
- Particella n. 212;
- Subalterno n. 15;
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria C/2;
- Classe 4;
- Consistenza 23 mq;
- Rendita 174,61 euro;
- Piano terra;
- Intestatario: XXXXXXXXX, proprietà per 1/1;

inoltre esso è confinante:

- a NORD: con stessa ditta;
- a EST: con altra ditta;
- a SUD: con strada pubblica;
- a OVEST: con stessa ditta.

- Sezione urbana di Reggio Calabria (RC);
- Foglio di mappa n. 121;
- Particella n. 212;
- Subalterno n. 16;
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria C/3;
- Classe 3;
- Consistenza 48 mq;
- Rendita 532,98 euro;
- Piano terra;
- Intestatario: XXXXXXXXX, proprietà per 1/1;

inoltre esso è confinante:

- a NORD: con aree di proprietari diversi della stessa particella
- a EST: con stessa ditta;
- a SUD: con strada pubblica;
- a OVEST: con aree di proprietari diversi della stessa particella.

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).

Il compendio immobiliare consiste in due locali che, come già accennato, sono posti al piano terra (primo fuori terra) di un edificio di maggiore consistenza a seguente uso:

- Foglio 121, Particella 212, Sub 15, "*Magazzini e locali deposito*";
- Foglio 121, Particella 212, Sub 16, "*Laboratori per arti e mestieri*".

---

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

Agli immobili, entrambi siti al piano terra, si accede direttamente da Via Nicolò Tommaseo; di seguito vengono descritti i due singoli locali.

**Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**

Ha superficie commerciale complessiva pari a 29 mq, l'altezza interna risulta essere pari a 3,00 m; al locale si accede tramite serranda in ferro da Via Niccolò Tommaseo.

Si precisa che in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere nel locale data la presenza di materiale di diverso genere all'interno dello stesso; la descrizione riportata fa riferimento a quanto visionato dall'esterno e dalla documentazione acquisita per come precedentemente indicato.

Il locale presenta un unico ambiente.

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

- le pareti divisorie sono allo stato rustico e non intonacate;
- il soffitto risulta allo stato rustico e non intonacato;
- il pavimento si presenta allo stato rustico;
- la serranda di accesso è in ferro e si presenta non mantenuta e di difficile apertura.

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

- la presenza di un contatore presumibilmente non collegata alla rete elettrica e non rispondente alle attuali normative;
- assenza di qualsiasi altro tipo di impianto.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in Allegato 1 ed agli elaborati grafici in Allegato 2.

**Locale individuato catastalmente al Foglio 121 Particella 212, Sub 16.**

Ha superficie commerciale complessiva pari a circa 62 mq, l'altezza interna risulta essere pari a 3,00 m; al locale si accede tramite un'ampia porta in alluminio e vetro, dotata di serranda metallica, da Via Niccolò Tommaseo.

L'unità immobiliare è composto da due ambienti, uno susseguente l'altro, destinati a laboratorio per arte e mestieri e da un servizio igienico.

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

- le pareti divisorie sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco;
- il soffitto, di cui gran parte presenta controsoffitto in cartongesso, risulta rifinito e tinteggiato di bianco;

- i pavimenti sono in gres di buona qualità;
- il bagno al suo interno presenta pavimento in laminato, wc, lavandino e piatto doccia ed impianto di areazione forzata.
- le porte interne sono in legno di buona fattura complete di maniglie;

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 in parte sottotraccia ed in parte a vista;
- dell'impianto di condizionamento con la presenza di due pompe di calore nei singoli ambienti.

Dal servizio igienico si accede tramite una piccola porta ad un locale realizzato abusivamente come corpo aggiunto su area cortile condominiale e, secondo quanto riportato dal CTU Ing. Olga Spanò nella relazione di consulenza tecnica della procedura esecutiva n. 166/2007, precedentemente adibito a servizio igienico.

Attualmente l'immobile è locato alla società XXXXXXXXX [17].

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in Allegato 1/BIS ed agli elaborati grafici in Allegato 2/BIS.

Come già accennato in precedenza, alle due unità immobiliari si accede direttamente da Via Niccolò Tommaseo.

Le facciate dell'edificio, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in buono stato di conservazione.

Gli immobili oggetto della presente relazione, dunque, fanno parte di un edificio di maggiore consistenza che ricade all'interno della Zona Torrente Annunziata – Cardinale Portanova – Viale Amendola.

La zona, ad uso residenziale e commerciale, è dotata di tutte le infrastrutture primarie e ben 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, inoltre, esso è sito a circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Reggio Calabria centrale ed a poche centinaia di metri dal centro cittadino.

Infine, dalle verifiche eseguite, non risulta che gli immobili pignorati siano in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

Il sottoscritto perito ha provveduto alla redazione dell'APE per il solo Sub 16 in quanto per il sub 15, destinato a magazzino ed uso deposito e senza alcun tipo di impianto, la normativa non ne prevede la redazione (**vedi Allegato 4**).

### 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 dei beni pignorati, entrambi risultano in piena proprietà della XXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, pervenuti dalla signora XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXX, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Putortì Anna Repertorio n. 7470/509 del 27/02/2006, trascritto in data 02/03/2006 ai nn. Registro Particolare 3423 e Registro Generale 4676 [2].

Pertanto, si può concludere che la proprietà dei beni oggetto della presente relazione risultano in capo al debitore esecutato certamente in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 20/03/2025.

I beni costituenti il compendio pignorato nell'atto di pignoramento sono individuati al foglio 121, Particella 212, Sub 3 oggi soppresso in quanto ha dato origine, ai Sub 14 (oggi Sub 16) e Sub 15 in seguito alla pratica di divisione n. RC00100602; ad oggi il compendio pignorato risulta:

- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 15 (cat. C/2, Classe 4, Consistenza 23 mq);**
- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 16 (cat. C/3 Classe 3, Consistenza 48 mq).**

---

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 può affermare che la descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento identifica univocamente gli stessi come esistenti.

#### *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.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano accatastate e per esse esistono relative planimetrie [3-4].

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'immobile individuato con il Sub 16 non rappresenta un tramezzo che tende a suddividere il locale in due ambienti. .

Tale inesattezza non incide sul calcolo delle rendite catastale, sulla disposizione dei vani e sulla categoria catastale.

In merito al locale costruito abusivamente su area condominiale si ritiene che non potendo vantare l'attuale proprietà alcun titolo lo stesso dovrà essere oggetto di demolizione.

#### *5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO*

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

La particella individuata catastalmente al n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria, in cui ricade l'intero edificio, è indicata nelle tavole del PSC e R.E.U., quale "Zona orientata in prevalenza alla tutela ed alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo" (vedi Certificato destinazione urbanistica [13]).

In merito ai vincoli tutori ed inibitori (vedi Certificato destinazione urbanistica [13]) la particella individuata catastalmente al n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria è sottoposta a:

- Sismico;
- Storico artistico;
- Archeologico;
- Limitazioni aeroportuali.

*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 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 Reggio Calabria;
- Ufficio provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- Relazione di consulenza tecnica della procedura esecutiva n. 166/2007 redatta dall'Ing. Olga Spanò.

La documentazione presa in esame risulta essere:

- Atto notarile di acquisto del 07/02/2006 Rep, 7470 Rac. 509 [11];
- Copia licenza di costruzione n. 676 rilasciata il 29/08/1968 e stralcio del progetto [12];
- Pratica Sue n. 2462 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria [8];
- Pratica Sue n. 2803 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria [9];
- Pratica Sue n. 2899 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria [10].

Per il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di relazione è stata rilasciata dal Comune di Reggio Calabria la licenza di costruzione n. 676 in data 29/08/1968.

---

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

Secondo quanto riportato nella relazione di consulenza dell'Ing. Olga Spanò nel periodo intercorrente tra la redazione della stessa (fine anno 2008) e l'acquisto dell'immobile, allora sub 3, da parte della XXXXXXXX (Febbraio 2006) la stessa società ha suddiviso l'originaria unità, regolarmente assentita, in due porzioni generando il sub 14 ed il sub 15; tali lavori furono realizzati abusivamente senza alcun titolo autorizzativo.

Sempre nella stessa relazione il CTU evidenziava l'esistenza di un locale, attualmente esistente, realizzato abusivamente su cortile di proprietà di terzi adibito a servizio igienico.

Al fine quindi di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi rilasciati a partire dall'anno 2006 a nome della XXXXXXXX e del rappresentante legale XXXXXXXX il sottoscritto CTU ha richiesto la documentazione presente presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria.

La documentazione presente è relativa alle pratiche Sue n. 2462, 2803, 2899 del 2022 con il quale XXXXXXXX presentava, per il Sub 14, pratica di SCIA per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da categoria C2 a C3 (generando il Sub 16), comunicazione di fine lavori e segnalazione di certificazione di agibilità.

Non esiste dunque alcun titolo autorizzativo da parte del Comune di Reggio Calabria in merito alla divisione, e conseguente frazionamento, dell'originario Sub 3 che ha portato alla creazione dei Sub 14 (poi diventato Sub 16 in seguito al cambio di destinazione d'uso) e del Sub 15.

Alla luce quindi di quanto sopra esposto si ritiene necessaria pratica di Scia in Sanatoria (art. 37 del DPR 380/2001) inerente frazionamento, cambio destinazione d'uso da deposito C2 a laboratorio per arti e mestieri C3, diversa distribuzione interna e demolizione vano su area pertinenziale.

Si precisa che sarebbe consigliabile un'unica pratica relativamente sia al Sub 15 che al Sub 16; il costo complessivo per oneri, competenze tecniche e oneri è stimato in Euro 4000,00. Nel caso in cui i lotti dovessero venduti separatamente la somma prima stimata sarà da attribuire al Sub 16 mentre per il Sub 15 la sola Scia inerente il frazionamento è stimata in Euro 1000,00.

#### 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.

#### 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.**

In seguito a quanto dichiarato dal proprietario ed ai condomini i locali a piano terra sono sempre stati esonerati dalle spese affrontate.

#### 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 due unità immobiliari indipendenti; gli stessi sono catastalmente autonomamente identificati come segue:

- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 15 (cat. C/2, Classe 4, Consistenza 23 mq);**
- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 16 (cat. C/3 Classe 3, Consistenza 48 mq);**

tale condizione rende i beni pignorati vendibili in più beni.

*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 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.**

Alla luce di quanto esposto al punto precedente (vedi §5.9) il sottoscritto perito esprime giudizio di indivisibilità per i singoli 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 entrambi il solo sub 16 risulta locato con atto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate; il sub 15 risulta libero.

Di seguito sono riportate le condizioni contrattuali per il locale individuato con il Sub 16 [17]:

- **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 16.**

L'immobile è locato dal XXXXXXXXX, con contratto di durata XXX anni più XXX; il canone versato risponde ampiamente al valore locativo di mercato.

*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.**

Gli immobili oggetto del procedimento sono locati (Sub 16) e liberi (Sub 15) e non occupati da ex coniugi o coniugi separati.

### *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 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.**

Dalla documentazione acquisita in sede di operazioni peritali e dalla ricerca esperita presso i pubblici uffici, per l'immobile individuato ai sub. n. 15 e 16 della particella n. 212 del Foglio di Mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria in relazione a vincoli e/o oneri gravanti sui beni e che risulteranno opponibili all'acquirente, le risultanze ottenute sono quelle derivanti dalla Destinazione Urbanistica della particella su cui insiste l'immobile

La particella individuata catastalmente in cui ricade l'intero edificio, è indicata nelle tavole del PSC e R.E.U., quale "Zona orientata in prevalenza alla tutela ed alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo" (**vedi Certificato destinazione urbanistica [13]**).

In merito ai vincoli tutori ed inibitori (**vedi Certificato destinazione urbanistica [13]**) la particella individuata catastalmente al n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria è sottoposta a:

- Sismico;
- Storico artistico;
- Archeologico;
- Limitazioni aeroportuali.

Per quel che riguarda i vincoli o oneri di natura condominiale (**vedi §5.8**), in seguito a quanto dichiarato dal proprietario ed ai condomini, i locali a piano terra sono sempre stati esonerati dalle spese affrontate.

Per le poche informazioni che è stato possibile reperire non esistono allo stato attuale pendenze o insoluti.

#### *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 insolte 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.**

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.

---

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: [ing.demetrioplutino@gmail.com](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu)

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.

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** [ $S_c$ ].

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).

**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.

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 e 2/BIS – Elab. n. 2**):

- **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**
  - Locale ad uso magazzino e deposito 29,00 mq
  - Superficie commerciale totale ~ 29,00 mq**
  
- **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 16.**
  - Locale ad uso laboratorio arte e mestieri 62,00 mq
  - Superficie commerciale totale ~ 62,00 mq**

#### **COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE**

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità-stato [C<sub>1</sub>] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell'edificio di cui fanno parte [C<sub>2</sub>].

Mentre il coefficiente  $C_1$  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  $C_2$ , esso dovrà determinarsi per ogni singola unità immobiliare, fatta eccezione per quelle prive di fattori intrinseci.

**Valutazione del coefficiente età – qualità - stato  $C_1$  (valido per entrambi i Sub):**

- Per immobili residenziali:

▪ Edificio di età compresa tra 40 e 50 anni	0.90
▪ Edificio di qualità economica	0.98
▪ Appetibilità della zona	1.00
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	0.98
▪ Edificio in buono stato di conservazione e manutenzione	<u>0.98</u>
	<b><math>C_1 = 0.85</math></b>

**Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci  $C_2$ :**

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria > 25 anni	0.80
▪ Tipologia delle finiture: scarse	0.90
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico non in possesso di certificazioni	0.80
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	0.80
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)	<u>0.90</u>
	<b><math>C_2 = 0.41</math></b>

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

$$C_g = 0.82 \times 0.41 = 0.51$$

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121 Particella 212, Sub 16.**

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria < 5 anni	1.00
▪ Tipologia delle finiture: buone	1.00
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico in possesso di certificazioni	1.00
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	1.00
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa	

---

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

dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)  $0.90$   
 $C_2 = 0.90$

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

$$C_g = 0.82 \times 0.90 = 0.74$$

#### 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 Torrente Annunziata – Cardinale Portanova – Viale Amendola in cui insistono i beni in oggetto, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati di caratteristiche simili a quelli in esame, si ha:

##### ➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**

- Deposito/magazzino: prezzo unitario di mercato compreso tra **500,00 e 700,00 €/mq**;

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

$$V = S \times C_g \times Q = 29 \text{ mq} \times 0,51 \times 600,00 \text{ €/mq} = 8874,00 \text{ €}$$

##### ➤ **Appartamento individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212 Sub 16.**

- civile abitazione: prezzo unitario di mercato compreso tra **1100,00 e 1.300,00 €/mq**;

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

$$V = S \times C_g \times Q = 62 \text{ mq} \times 0,74 \times 1200,00 \text{ €/mq} = 55056,00 \text{ €}$$

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 [14], si ricavano per il Comune di Reggio Calabria, nella zona "**Semicentrale - Circonvallazione Jonica lato mare - Torrente Annunziata**", individuata con codice di zona C3, per le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazione "**Magazzini**" in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene in parte conto dello stato dell'opera), un valore di mercato minimo pari a 295,00 €/mq ed un valore massimo di 405,00 €/mq;

---

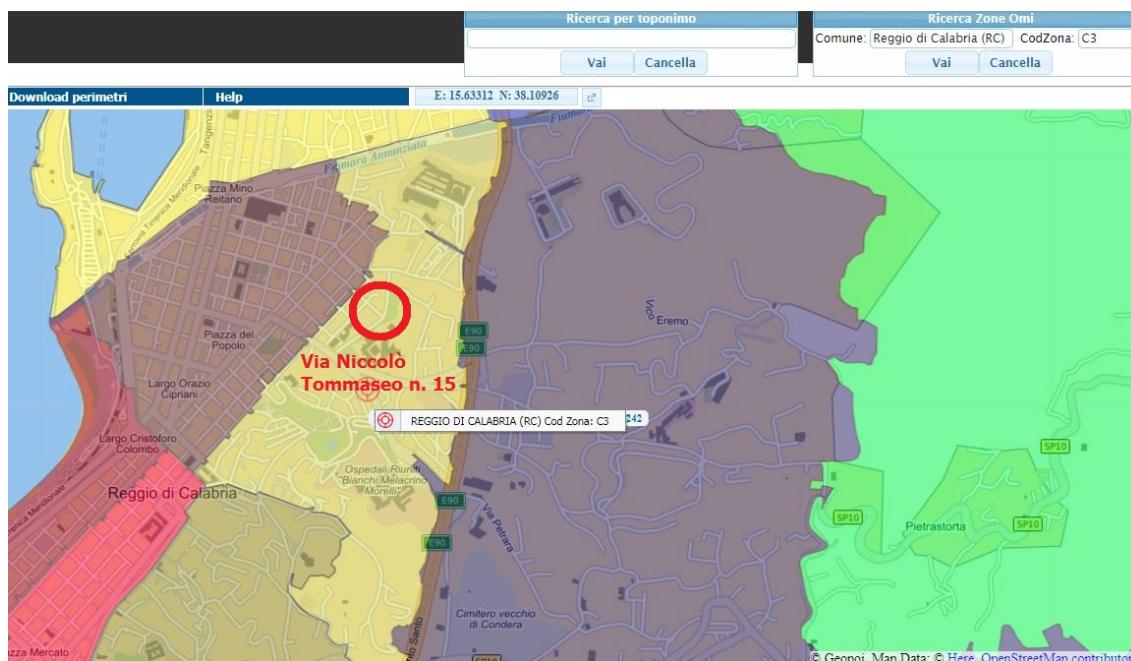
CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

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

- destinazione “**Laboratori**” 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 940,00 €/mq.



**Figura 1 – Zona OMI C3 Comune di Reggio Calabria**

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 121, Particella 212, Sub 15.**

Valore minimo: 295,00 €/mq;

Quotazione mercato = 29 mq x 295,00 €/mq = 8555,00 €

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121 Particella 212, Sub 16.**

Valore massimo: 940,00 €/mq;

Quotazione mercato = 62 mq x 940,00 €/mq = 58280,00 €

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  $C_2$  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, non risultano spese condominiali né di altro genere.

Il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile ai locali oggetto della presente stima può considerarsi pari a:

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**

$$\text{VALORE DI MERCATO } V_{\text{SUB6}} = V - D = (8874,00 - 0,00) \text{ €} \approx \text{€}8874,00$$

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 16.**

$$\text{VALORE DI MERCATO } V_{\text{SUB7}} = V - D = (51920,00 - 0,00) \text{ €} \approx \text{€}55056,00$$

In conclusione, il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile all'intero cespite (dato dalla somma del valore di mercato dei due appartamenti) può considerarsi pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO } V_M = V_{\text{SUB15}} + V_{\text{SUB16}} = \text{€}8874,00 + \text{€}55056,00 = \text{€}63930,00$$

#### *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 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;**

---

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

**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 locato dal XXXXXXXXX, con contratto di durata XXX anni più XXX.

Per come evidenziato al paragrafo 5.11 il canone versato risponde ampiamente al valore locativo di mercato.

- **CONCLUSIONI**

In questa relazione si è preso in considerazione il compendio pignorato così come individuato nell'atto nei confronti di XXXXXXXXX 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 immobiliari destinate ad attività commerciale poste al piano terra di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria alla Via Niccolò Tommaseo n.15, individuate nel NCEU Sez. RC al foglio di mappa 121 particella 212 sub 15, cat. C/2 cl. 4, mq.29 circa e sub 16 cat. C/3 cl.3, mq 62 circa.**

Il probabile valore di mercato per detto bene è stato stimato complessivamente pari a € **63930,00, in conto tondo €64000,00.**

Reggio Calabria, 22/07/2025.

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

---

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.ES  
CREDITORE PROCEDENTE  
XXXXXXXXXX**

**DEBITORE ESECUTATO  
XXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

---

**ALLEGATO N. 1**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**FOGLIO 121, PARTICELLA 212, SUB 15**

---

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: [ing.demetrioplutino@gmail.com](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

---

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.ES  
CREDITORE PROCEDENTE  
XXXXXXXXXX**

**DEBITORE ESECUTATO  
XXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

---

**ALLEGATO N. 1/BIS**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**FOGLIO 121, PARTICELLA 212, SUB 16**

---

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: [ing.demetrioplutino@gmail.com](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetriofabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetriofabio.plutino@ingpec.eu)



Foto 1



Foto 2



Foto 3

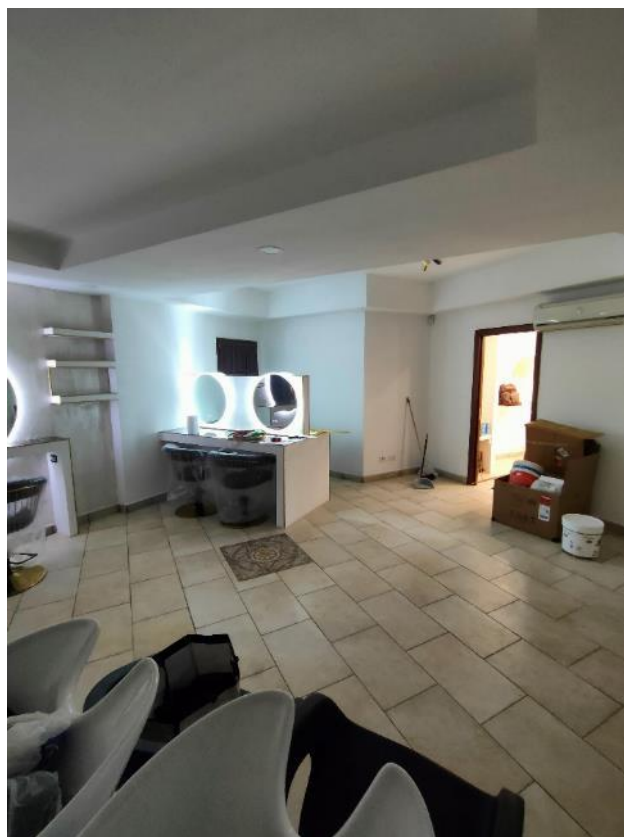


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

---

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.ES  
CREDITORE PROCEDENTE  
XXXXXXXXXX**

**DEBITORE ESECUTATO  
XXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

---

**ALLEGATO N. 2**

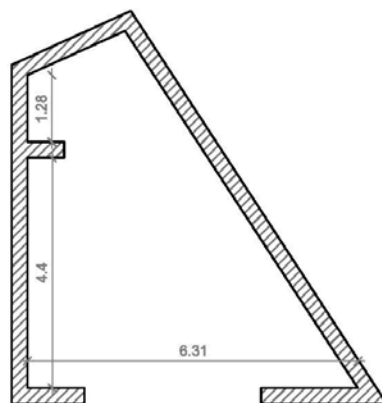
**ELABORATI GRAFICI**

**FOGLIO 121, PARTICELLA 212, SUB 15**



**Elaborato n. 2**

Planimetria dell'immobile sito a Reggio Calabria Via Niccolò Tommaseo n. 15/B individuato catastalmente, all' Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 121 particella n. 212 sub 15 della sezione Censuaria di Reggio Calabria



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: [ing.demetrioplutino@gmail.com](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu)

---

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.ES**  
**CREDITORE PROCEDENTE**  
**XXXXXXXXXX**

**DEBITORE ESECUTATO**  
**XXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

---

**ALLEGATO N. 2/BIS**

**ELABORATI GRAFICI**

**FOGLIO 121, PARTICELLA 212, SUB 16**

---

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

## Elaborato n. 1

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



---

CONSULENTE TECNICO

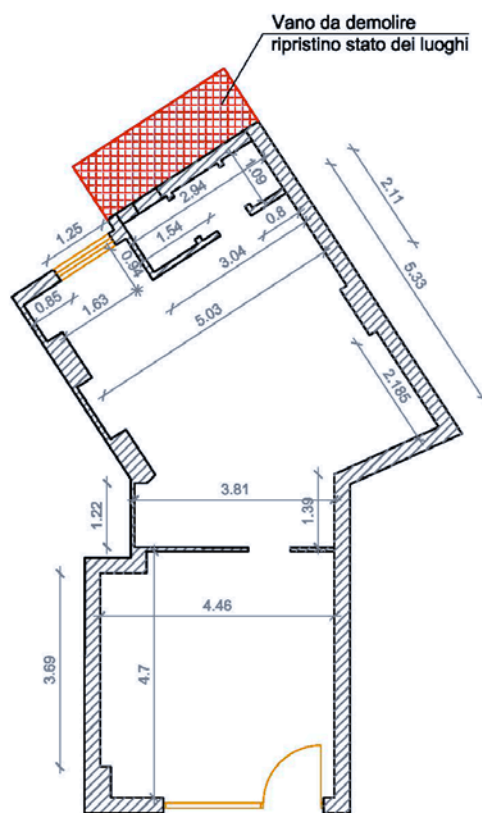
Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: [ing.demetrioplutino@gmail.com](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu)

**Elaborato n. 2**

Planimetria dell'immobile sito a Reggio Calabria Via Niccolò Tommaseo n. 15/B individuato catastalmente, all' Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 121 particella n. 212 sub 16 della sezione Censuaria di Reggio Calabria



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: [ing.demetrioplutino@gmail.com](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu)

---

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.ES**  
**CREDITORE PROCEDENTE**

XXXXXXXXXX

**DEBITORE ESECUTATO**

XXXXXXXXXX

**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](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu)

## Allegato 1



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 27/06/2025 Ora 18:52:54  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica a pagamento**

Ispezione n. T124011 del 27/06/2025

per immobile  
Motivazione 0  
Richiedente PLTDTR

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana RC - Foglio : 121 - Particella 212 - Subalterno 3  
Periodo da ispezionare: dal 01/06/2005 al 27/06/2025  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 01/06/2005 al 27/06/2025

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 27/06/2025

**Elenco immobili**

SONO PRESENTI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 02/03/2006 - Registro Particolare 3423 Registro Generale 4676  
Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 7470/509 del 27/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 5146 Registro Generale 7129  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 98/70 del 23/10/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 65/587 del 1990
3. ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 1926 Registro Generale 12201  
Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 9211/621 del 09/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 20/03/2025 - Registro Particolare 4090 Registro Generale 5064  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 534 del 04/03/2025  
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



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

## Ispezione Ipotecaria

Data 27/06/2025 Ora 18:52:54  
Pag. 2 - Fine

### Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T124011 del 27/06/2025

per immobile  
Motivazione 0  
Richiedente PLTDTR

5. TRASCRIZIONE del 09/05/2025 - Registro Particolare 6891 Registro Generale 8496  
Pubblico ufficiale GANGEMI GREGORIO Repertorio 74498 del 26/09/1995  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 09/05/2025 - Registro Particolare 6892 Registro Generale 8497  
Pubblico ufficiale GANGEMI GREGORIO Repertorio 74498 del 26/09/1995  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 09/05/2025 - Registro Particolare 6893 Registro Generale 8498  
Pubblico ufficiale PUTORTI FRANCESCO Repertorio 221669 del 24/01/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
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 2**



**CONSULENTE TECNICO**

**Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino**

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: [ing.demetrioplutino@gmail.com](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu)

Data di presentazione: 21/06/2006 - Data: 17/04/2025 - N. pratica: RC0061598/2025 - Richiedente: Plutino Demetrio - Ultima planimetria in atti

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria</b>	Dichiarazione protocollo n. RC0100602 del 21/06/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Di Calabria Via Tommaseo Niccolo' civ. 15	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tramontana Massimiliano	
Sezione: RC	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 121	Prov. Reggio Calabria N. 1542	
Particella: 212		
Subalterno: 15		

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
**H= 300**



N.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2025 - Comune di REGGIO DI CALABRIA (RE24) - < Str. urbana F.C. - Foglio 121 Particella 212 Subalterno 15 >  
VIA TOMMASEO NICCOLO' 15/B Piano I

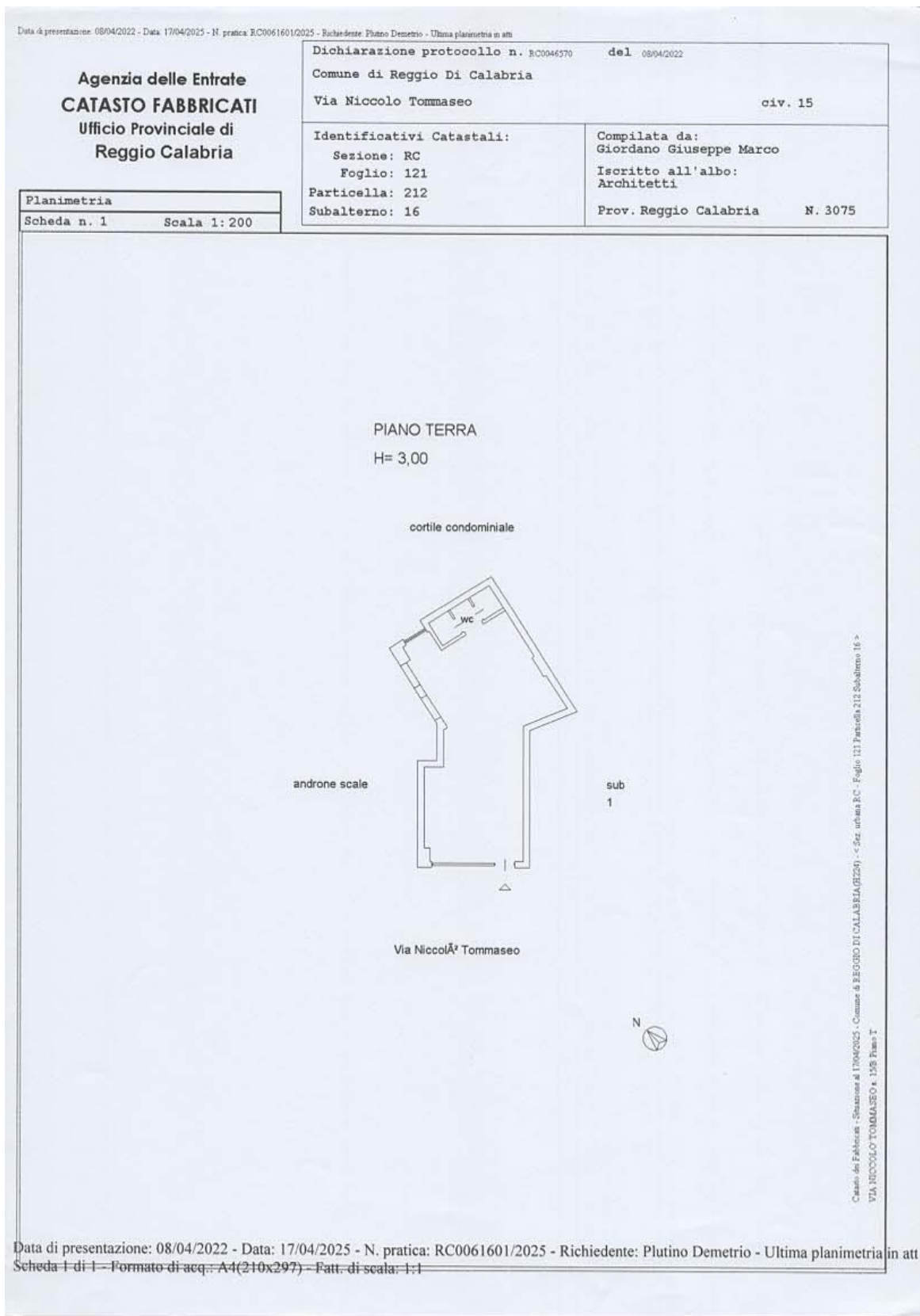
Data di presentazione: 21/06/2006 - Data: 17/04/2025 - N. pratica: RC0061598/2025 - Richiedente: Plutino Demetrio - Ultima planimetria in atti  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.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



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/05/2025  
Ora: 08:20:55  
Numero Pratica: T39904/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/05/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/05/2025

**Dati identificativi:** Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno 14**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

**Indirizzo:** VIA NICCOLO' TOMMASEO n. 15 Piano T

**Variazione in soppressione del 08/04/2022**, pratica n. RC0046570, in atti dal 11/04/2022 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA DEPOSITO A LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI(n.46570.1/2022)

La dichiarazione di Variazione della destinazione ha:

Comune: **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. **RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno 16**

- soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. **RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno 14**

### > Dati identificativi

dall'impianto al 21/06/2006

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno 3**

dal 21/06/2006 al 11/04/2022

DIVISIONE del 21/06/2006 Pratica n. RC0100602 in atti dal 21/06/2006 DIVISIONE (n. 6859.1/2006)

**Immobile attuale**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno 14**

### > Indirizzo

dall'impianto al 26/09/1995

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno 3**

VIA TOMMASEO NICCOLO' n. 15 Piano T  
Partita: 29725

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: 24/05/2025  
Ora: 08:20:55  
Numero Pratica: T39904/2025  
Pag: 2 - Segue

📅 dal 26/09/1995 al 21/06/2006

**Immobile predecessore**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC** Foglio **121** Particella **212** Subalterno **3**

VIA NICCOLO' TOMMASEO n. 15 Piano T  
Partita: **1038338**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1995 in atti dal 30/03/1999 DIVISIONE A STRALCIO (n. 12267.2/1995)

Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare

📅 dal 21/06/2006 al 11/04/2022

**Immobile attuale**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC** Foglio **121** Particella **212** Subalterno **14**

VIA NICCOLO' TOMMASEO n. 15 Piano T

DIVISIONE del 21/06/2006 Pratica n. RC0100602 in atti dal 21/06/2006 DIVISIONE (n. 6859.1/2006)

#### > Dati di classamento

📅 dall'impianto al 01/01/1992

**Immobile predecessore**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC** Foglio **121** Particella **212** Subalterno **3**

Rendita: Lire **1.226**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2<sup>o</sup>**, Classe **4**, Consistenza **84 m<sup>2</sup>**

Partita: **29725**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 01/01/1992 al 21/06/2006

**Immobile predecessore**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC** Foglio **121** Particella **212** Subalterno **3**

Rendita: Euro **637,72**

Rendita: Lire **1.234.800**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2<sup>o</sup>**, Classe **4**, Consistenza **84 m<sup>2</sup>**

Partita: **29725**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 21/06/2006 al 13/10/2006

**Immobile attuale**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC** Foglio **121** Particella **212** Subalterno **14**

Rendita: Euro **364,41**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2<sup>o</sup>**, Classe **4**, Consistenza **48 m<sup>2</sup>**

DIVISIONE del 21/06/2006 Pratica n. RC0100602 in atti dal 21/06/2006 DIVISIONE (n. 6859.1/2006)

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

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: 24/05/2025  
 Ora: 08:20:55  
 Numero Pratica: T39904/2025  
 Pag: 3 - Segue

📅 dal 13/10/2006 al 11/04/2022

**Immobile attuale**  
 Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)  
 Sez. Urb. RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno  
 14  
 Rendita: Euro 364,41  
 Zona censuaria 1  
 Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 48 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2006  
 Pratica n. RC0151379 in atti dal 13/10/2006  
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11354.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015 al 11/04/2022

**Immobile attuale**  
 Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)  
 Sez. Urb. RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno  
 14  
 Totale: 57 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
 21/06/2006, prot. n. RC0100602

Allegato 6

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224)(RC) Sez. Urb. RC Foglio 121 Particella 212 Sub. 3

[Redacted]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 13/07/1984 antecedente  
 l'impianto meccanografico  
 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

[Redacted]

📅 dall'impianto al 13/07/1984 antecedente  
 l'impianto meccanografico  
 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

[Redacted]

📅 dall'impianto al 13/07/1984 antecedente  
 l'impianto meccanografico  
 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

[Redacted]

📅 dal 13/07/1984 al 21/11/1989  
 Diritto di: Proprieta' per 20/30 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 13/07/1984 Pubblico ufficiale DE TOMMASI ANTONIO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 49946 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 4441 registrato in data 31/07/1984 - Voltura n. 924.1/1990 - Pratica n. 56298 in atti dal 15/03/2002

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: 24/05/2025  
Ora: 08:20:55  
Numero Pratica: T39904/2025  
Pag: 4 - Segue

[Redacted]

dal 13/07/1984 al 21/11/1989  
Diritto di: Proprieta' per 10/30 (deriva dall'atto 2)

[Redacted]

dal 21/11/1989 al 02/03/1990  
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 3)

[Redacted]

dal 21/11/1989 al 02/03/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

[Redacted]

dal 21/11/1989 al 02/03/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

[Redacted]

dal 21/11/1989 al 02/03/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

[Redacted]

dal 02/03/1990 al 26/09/1995  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 4)

[Redacted]

dal 02/03/1990 al 26/09/1995  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 4)

[Redacted]

dal 02/03/1990 al 26/09/1995  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 4)

[Redacted]

dal 02/03/1990 al 26/09/1995  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 4)

[Redacted]

dal 02/03/1990 al 26/09/1995  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 4)

3. TESTAMENTO OLOGRAFO del 21/11/1989  
Pubblico ufficiale GREGORIO GANGEMI Sede  
REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 68838 - UR  
Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione  
Volume 587 n. 65 registrato in data 20/06/1990 -  
SUCCESSIONE Voltura n. 2232.1/1990 - Pratica n.  
68996 in atti dal 28/03/2002

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI  
MORTE) del 02/03/1990 - UR Registrazione Volume  
590 n. 6 registrato in data 01/09/1990 - SUCCESSIONE  
Voltura n. 5.3/1991 in atti dal 05/11/1993

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



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 24/05/2025  
 Ora: 08:20:55  
 Numero Pratica: T39904/2025  
 Pag: 5 - Fine

[Redacted]

dal 26/09/1995 al 24/01/2001  
 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 26/09/1995 Pubblico ufficiale GANGEMI GREGORIO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 74498 - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. 12267.2/1995 in atti dal 30/03/1999

[Redacted]

dal 26/09/1995 al 24/01/2001  
 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 5)

[Redacted]

dal 26/09/1995 al 24/01/2001  
 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 5)

[Redacted]

dal 24/01/2001 al 27/02/2006  
 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 24/01/2001 Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 221669 - DIVISIONE PASS.INTER.DA VERIF. Voltura n. 60787.2/2001 - Pratica n. 73782 in atti dal 30/03/2001

[Redacted]

dal 27/02/2006 al 21/06/2006  
 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

7. Atto del 27/02/2006 Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Sede BOVALINO (RC) Repertorio n. 7470 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3423.1/2006 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 06/03/2006

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224)(RC) Sez. Urb. RC Foglio 121 Particella 212 Sub. 14

[Redacted]

dal 21/06/2006 al 08/04/2022  
 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 8)

8. Atto del 27/02/2006 Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Sede BOVALINO (RC) Repertorio n. 7470 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3423.1/2006 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 06/03/2006

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)  
 Sez. Urb. RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno 3

Visura telematica

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
- b) 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: 24/05/2025  
Ora: 08:18:56  
Numero Pratica: T39754/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/05/2025

**Dati identificativi:** Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC** Foglio **121** Particella **212** Subalterno  
**15**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 174,61**

Zona censuaria **1,**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **23 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA NICCOLO' TOMMASEO n. 15/B Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **29 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2023 Pratica n. RC0025868 in atti dal 24/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25868.1/2023)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**  
Sez. Urb. **RC** Foglio **121** Particella **212** Subalterno  
**15**

DIVISIONE del 21/06/2006 Pratica n. RC0100602 in  
atti dal 21/06/2006 DIVISIONE (n. 6859.1/2006)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224A) (RC)**  
Foglio **121** Particella **212**

> **Indirizzo**

VIA NICCOLO' TOMMASEO n. 15/B Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2023  
Pratica n. RC0025868 in atti dal 24/02/2023  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25868.1/2023)

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: 24/05/2025  
Ora: 08:18:56  
Numero Pratica: T39754/2025  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 174,61  
Zona censuaria 1,  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 23 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2006  
Pratica n. RC0151379 in atti dal 13/10/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11354.1/2006)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 29 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
21/06/2006, prot. n. RC0100602

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



Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/02/2006 Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Sede BOVALINO (RC) Repertorio n. 7470 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3423.1/2006 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 06/03/2006

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)  
Sez. Urb. RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno 3

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/05/2025  
Ora: 08:19:44  
Numero Pratica: T39814/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/05/2025

**Dati identificativi:** Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)

Sez. Urb. RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno  
16

**Classamento:**

Rendita: Euro 532,98

Zona censuaria 1,

Categoria C/3<sup>9</sup>, Classe 3, Consistenza 48 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA NICCOLO' TOMMASEO n. 15/B Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 60 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2023 Pratica n. RC0025870 in atti dal 24/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25870.1/2023)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)  
Sez. Urb. RC Foglio 121 Particella 212 Subalterno  
16

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224A) (RC)  
Foglio 121 Particella 212

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/04/2022  
Pratica n. RC0046570 in atti dal 11/04/2022  
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA DEPOSITO  
A LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (n.  
46570.1/2022)

> **Indirizzo**

VIA NICCOLO' TOMMASEO n. 15/B Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2023  
Pratica n. RC0025870 in atti dal 24/02/2023  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25870.1/2023)

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: 24/05/2025  
Ora: 08:19:44  
Numero Pratica: T39814/2025  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 532,98  
Zona censuaria 1,  
Categoria C/3<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 48 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2023  
Pratica n. RC0025870 in atti dal 24/02/2023  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25870.1/2023)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M.  
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 60 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/04/2022  
Pratica n. RC0046570 in atti dal 11/04/2022 Protocollo  
NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO  
UFFICIALE.3272123.08/04/2022 VARIAZIONE  
DELLA DESTINAZIONE DA DEPOSITO A LABORATORIO  
PER ARTI E MESTIERI (n. 46570.1/2022)  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
08/04/2022, prot. n. RC0046570

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



Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del  
08/04/2022 Pratica n. RC0046570 in atti dal 11/04/2022  
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO  
UFFICIALE.3272123.08/04/2022 VARIAZIONE DELLA  
DESTINAZIONE DA DEPOSITO A LABORATORIO  
PER ARTI E MESTIERI (n. 46570.1/2022)

Visura telematica

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri



**Ricevuta**

**Reggio Calabria - Ufficio SUE**

**PALAZZO CE. DIR. - VIA SANT'ANNA II TRONCO 89128 Reggio di Calabria**

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di cui trattasi.

Ufficio ricevente	
<b>Reggio Calabria - Ufficio SUE</b>	PALAZZO CE. DIR. - VIA SANT'ANNA II TRONCO 89128 Reggio di Calabria

Responsabile SUE	Coppola Santo
------------------	---------------

**anagrafica richiedente**

Codice fiscale	<input type="text"/>
Indirizzo	<input type="text"/>
N. civico	<input type="checkbox"/>
Comune	<input type="text"/>
Cap	<input type="text"/>
Provincia	<input type="text"/>
Stato	<input type="text"/>

**Oggetto comunicazione - Tipo procedimento**

Titolo abilitativo edilizio	SCIA Edilizia
Tipologia attivita' edilizia	Altro
Tipologia iter amministrativo	Procedimento automatizzato (solo SCIA o SCIAunica)
SCIA per ristrutturazione leggera e contestuale cambio di destinazione d'uso dell'uiu, all'interno della stessa categoria funzionale (da C/2 a C/3), di un locale commerciale al p.t. di un maggior fabbricato in via Tommaseo 15 a Reggio Calabria.	

**Estremi dichiarante - Procura speciale**

Codice fiscale	<input type="text"/>	Cognome	<input type="text"/>	Nome	<input type="text"/>
In qualità di	Delegato				

**Domilio elettronico del richiedente dove notificare le ricevute previste**

Domilio di Posta Elettronica Certificata del richiedente	<input type="text"/>
----------------------------------------------------------	----------------------

**Ubicazione Intervento**

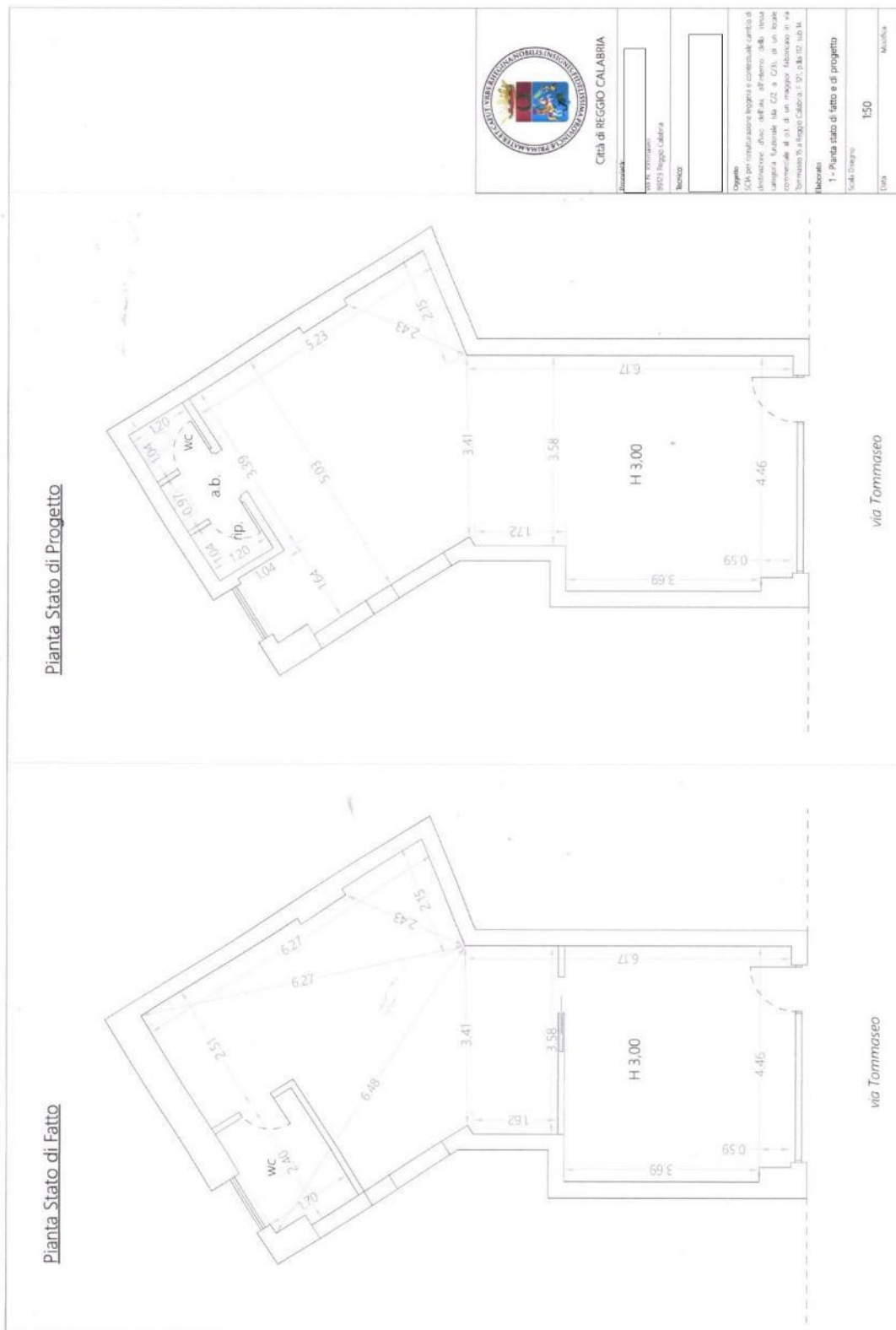
Indirizzo	via N. Tommaseo 15	Comune	Reggio di Calabria	Cap	89123
Provincia	Reggio di Calabria				

**DATI CATASTALI**

Foglio	121	Mappale	212	Subalterno	14
--------	-----	---------	-----	------------	----

**Estremi di presentazione e protocollazione regionale**

Codice Univoco SUE	2462	Data presentazione	01/03/2022	Data protocollo	01/03/2022
Numero protocollo	101267/2022	Codice Univoco Nazionale	<input type="text"/>	-01032022-1241.SUE	





**Ricevuta**

**Reggio Calabria - Ufficio SUE**

**PALAZZO CE. DIR. - VIA SANT'ANNA II TRONCO 89128 Reggio di Calabria**

Per le Segnalazioni Certificata di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di cui trattasi.

Ufficio ricevente	
<b>Reggio Calabria - Ufficio SUE</b>	PALAZZO CE. DIR. - VIA SANT'ANNA II TRONCO 89128 Reggio di Calabria
Responsabile SUE	Coppola Santo
anagrafica richiedente	
Codice fiscale	<input type="text"/>
Indirizzo	<input type="text"/>
N. civico	<input type="text"/>
Comune	<input type="text"/>
Cap	<input type="text"/>
Provincia	<input type="text"/>
Stato	<input type="text"/>
Oggetto comunicazione - Tipo procedimento	
Titolo abilitativo edilizio	Comunicazione fine lavori
Tipologia attività edilizia	Ristrutturazione edilizia cosiddetta semplice o leggera
Tipologia iter amministrativo	Comunicazione
Chiusura Lavori - SCIA 2462 del 01/03/2022 - Prot. nr. 101267/2022	

Estremi dichiarante - Procura speciale			
Codice fiscale	<input type="text"/>	Cognome	<input type="text"/>
Nome	<input type="text"/>		
In qualità di	Delegato		
Domicilio elettronico del richiedente dove notificare le ricevute previste			
Domicilio di Posta Elettronica Certificata del richiedente <input type="text"/>			

Ubicazione Intervento			
Indirizzo	Via Nicola Tommaseo 15	Comune	Reggio di Calabria
Provincia	Reggio di Calabria	Cap	89123
DATI CATASTALI			
Foglio	121	Mappale	212
Subalterno	14		

Estremi di presentazione e protocollazione regionale			
Codice Univoco SUE	2803	Data presentazione	04/04/2022
Numero protocollo	164107/2022	Data protocollo	04/04/2022
Codice Univoco Nazionale	<input type="text"/> 04042022-1135_SLE		



**Ricevuta**

**Reggio Calabria - Ufficio SUE**

**PALAZZO CE. DIR. - VIA SANT'ANNA II TRONCO 89128 Reggio di Calabria**

Per le Segnalazioni Certificata di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce esito applicativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza del termine per la conclusione del procedimento di cui trattasi.

**Ufficio ricevente**

**Reggio Calabria - Ufficio SUE** PALAZZO CE. DIR. - VIA SANT'ANNA II TRONCO 89128 Reggio di Calabria  
 Responsabile SUE Coppola Santo

**anagrafica richiedente**

Codice fiscale [ ]  
 Indirizzo [ ] N. civico [ ] Comune [ ]  
 Cap [ ] Provincia [ ] Stato [ ]

**Oggetto comunicazione - Tipo procedimento**

Titolo abilitativo edilizio Segnalazione Certificata Agibilità  
 Tipologia attivita' edilizia Ristrutturazione edilizia cosiddetta semplice o leggera  
 Tipologia iter amministrativo Comunicazione  
 SCA a seguito di ristrutturazione e contestuale cambio di destinazione d'uso dell'uiu (da C/2 a C/3), di un locale commerciale al p.t. di un maggior fabbricato in via N. Tommaseo 15 R.C. Foglio 121, Particella 212, Sub 16 (ex 14).

**Estremi dichiarante - Procura speciale**

Codice fiscale [ ] Cognome [ ] Nome [ ]  
 In qualità di Delegato

**Domilio elettronico del richiedente dove notificare le ricevute previste**

Domicilio di Posta Elettronica Certificata del richiedente [ ]

**Ubicazione intervento**

Indirizzo Via Nicolo Tommaseo 15 Comune Reggio di Calabria Cap 89123  
 Provincia Reggio di Calabria

**DATI CATASTALI**

Foglio 121 Mappale 212 Subalterno 14

**Estremi di presentazione e protocollazione regionale**

Codice Univoco SUE 2899 Data presentazione 12/04/2022 Data protocollo 12/04/2022  
 Numero protocollo 178952/2022 Codice Univoco Nazionale [ ] 12042022-1334\_SUE

ALL. 8

Repertorio N.7470	Raccolta N.509
<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>REPUBBLICA ITALIANA</b>	
L'anno duemilasei, il giorno 27 (ventisette) del mese di Feb- braio.	
In Reggio di Calabria, in Via Generale Tommasini, N. 1/D.	
Innanzi a me Dott.ssa Anna PUTORTI', Notaio in Sovalino, con studio in Via XXIV Maggio, N. 94, iscritto al Collegio Notari- le dei Distretti Riuniti di Reggio di Calabria e Locri.	
<b>SONO PRESENTI LE SIGNORE:</b>	

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

nella sua qualità di unico socio accomandatario e legale rappresentante della predetta società, dotata di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi dei vigenti Patti Sociali.

Dette comparenti, della cui identità personale lo Notaio sono certa, con il presente atto convergono e stipulano quanto segue:

- la signora [redacted] a corpo e con ogni garanzia di legge, vende [redacted]

[redacted] con sede [redacted] la quale come sopra rappresentata a tal titolo accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato a più elevazioni fuori terra, sito in

Comune di Reggio di Calabria, alla Via Niccolò Tommaseo, N. 15; e precisamente:

- locale magazzino al piano terra del predetto fabbricato, della consistenza catastale di metri quadrati ottantaquattro

(Mq. 84), confinante con la detta Via, con cortile interno e con vano scale, salvo altri e come in fatto, riportato nel Cata-

tasto dei Fabbricati del predetto Comune al foglio di mappa RC/121, particella 212 subalterno 3 (Via Niccolò Tommaseo, N.

15 - piano terra - Categoria C/2 - Zona censuaria 1 - Classe 4

- Consistenza Mq. 84 - Rendita catastale euro 637,72).

Sono compresi nella presente vendita a favore della Società acquirente, tutti i diritti in giusto rapporto tra la porzione

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

	immobiliare stessa ed il tutto, sulle parti comuni ed indivise
	del maggior fabbricato di cui essa è parte, ai sensi dell'ar-
	ticolo 1117 del Codice Civile.
	Dichiara la parte venditrice che la porzione immobiliare in
	contratto è a lei pervenuta:
	- in regione di [ ] indivisi, dalla eredità del di
	lei padre [ ] deceduto ab intestato in [ ]
	[ ] la cui Dichiarazione di Successione
	è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Reggio di
	Calabria il giorno 1 settembre 1990, al N. 67, Volume 590 ed
	in regione di [ ], dalla eredità della di
	[ ] deceduta ab intestato [ ]
	[ ] la cui Dichiarazione di
	Successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro
	di Reggio di Calabria il giorno 11 Gennaio 1997, al N. 82, Vo-
	lume 698 ed è stata a lei definitivamente assegnata ed attri-
	buita con l'Atto di Divisione a rogito del Dott. Francesco PU-
	TORTI', già Notaio in Reggio di Calabria, in data 24 Gennaio
	2001, Repertorio N. 221.669, registrato a Reggio di Calabria
	il 30 Gennaio 2001, al N. 311 ed ivi trascritto in pari data,
	ai NN. 1244 d'ordine e 1017 di formalità.
	La presente vendita viene fatta e rispettivamente accettata
	con tutti e singoli annessi e connessi, adiacenze e pertinen-
	ze, accessioni, azioni e ragioni anche condominiali e servitù
	attive e passive inerenti della suddescritta porzione immobi-

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

liare, che si vende e si acquista nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, la quale ne garantisce la buona e piena proprietà e dichiara che essa è suo bene personale ed è franca e libera da pesi, vincoli, ipoteche, oneri reali e fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, tasse ed imposte arretrate e diritti di terzi, obbligandosi in caso contrario per i danni e per l'evizione ai sensi di legge.

La presente vendita si effettua per il convenuto prezzo di [redacted]

[redacted] mentre si dichiara dalle parti che il valore catastale dell'immobile ai fini della tassazione del presente atto è di euro [redacted]

La parte venditrice dichiara e riconosce di avere già ricevuto, prima d'ora, detto prezzo dalla Società acquirente, alla quale ne rilascia pertanto, ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per l'iscrizione d'Ufficio.

Il possesso materiale e legale e gli effetti giuridici della presente vendita hanno inizio da oggi e, pertanto da tale data, benefici ed oneri andranno a rispettivo profitto e carico della Società acquirente.

La parte venditrice, a norma della vigente normativa urbanistica ed in materia di attività edilizia, da me Notaio richiamata ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000 e

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

	<p>dichiaratasi adotta in merito, attesta e dichiara sotto la propria personale responsabilità, che le opere relative al fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto, ebbero inizio in data anteriore al giorno 1 Settembre 1967</p>	
	<p>E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato intera lettura alle comparenti, le quali, da me interpellate, lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà.</p>	
	<p>L'atto stesso è stato scritto da persona da mia fiducia con caratteri indelebili a macchina ed integrato di mia mano in due fogli intercalati fra loro, per pagine cinque e quanto fin qui della presente sesta.</p>	

Allegato 12

**COMUNE DI REGGIO DI CALABRIA**

**LICENZA DI COSTRUZIONE N. 676**

**IL SINDACO**

- Vista la domanda del 29/8/68 con la quale viene chiesta l'autorizzazione a costruire;
- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale;
- Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;
- Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale a tutela delle strade Comunali;
- Visti il Capo IV° del titolo II° della Legge 17-8-1942 N. 1150;
- Vista la Legge Comunale e provinciale;
- Visto il parere dell'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico;
- Vista la denuncia al Prefetto del 8/8/68 Racc. N. 2043;
- Vista la denuncia all'Ufficio Tributi del Comune dell'incremento valore area fabbricabile del 8/8/68 N. 4722;
- Visto il N. O. del segni del l. 25/7/64 art. 1 rilasciato il 6/5/68;
- Visto il N. O. del // N. // rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile;
- Visto //;
- Preso atto che il Direttore dei lavori sarà ing. Umberto Panceri

Concede il proprio

**NULLA OSTA**

alla Ditta   
residente   
per la costruzione  
di un fabbricato a sei piani in Cemento armato  
in via Nicola Comnases da eseguirsi in  
conformità al progetto presentato in data 4/5/68 a firma ing. Umberto Panceri  
ed approvato dalla Commissione Edilizia nella Seduta N. 814 del 8/7/68  
(Pratica N. 4595) sotto l'osservanza delle vigenti leggi e regolamenti in materia di Edilizia,  
di Igiene e di Polizia Locale, a condizione che la fabbrica del maxipiano  
tra munita di anti latrina e che fornisca di imbanditi, lavabi,  
abbia ottenuto il nulla osta del Genio Civile

COMUNE DI REGGIO CALABRIA  
U. O. II° LIV. PERMESSI DI COSTRUIRE  
E' COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE  
Reggio Calabria li 29/8/68  
IL FUNZIONARIO ...

nonchè con l'osservanza delle eventuali prescrizioni trascritte nei Nulla Osta sopra citati e con  
l'obbligo di rispettare quanto a tergo riportato.

Dalla Residenza Municipale, li 29 agosto 1968

IL SINDACO Panceri

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

- 1 - Che all'atto esecutivo, vengano osservate le Norme di cui alla Legge 25 Novembre 1962 N. 1684 al R. D. 16-11-1939 N. 2229 e alla legge Urb. 6-8-1967 N. 765;
- 2 - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 3 - Che la fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione e deve osservare, inoltre, tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose, e assicurando, per quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di tale opera;
- 4 - Che il luogo destinato all'esecuzione dell'opera venga chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici; e venga applicata all'esterno una targa delle dimensioni non inferiori a ml. 1x2, con la indicazione del nome della Ditta proprietaria, del Progettista, del Direttore dei Lavori, dell'Impresa esecutrice, tipo di costruzione e, estremi della licenza di costruzione;
- 5 - Che per le eventuali occupazioni di aree stradali si munisca di speciale autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato, o anche prima, a semplice richiesta dell'Ufficio Comunale, e nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6 - Che, se nel manomettere il suolo pubblico, il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne immediato avviso alle Imprese proprietarie, per i provvedimenti del caso;
- 7 - Che gli assiti di cui al paragrafo 4 - od altri ripari, devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti, pure gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto a levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo adatto ed avere le dimensioni sufficienti per rendere visibile il recinto ed il riparo su cui è collocata;
- 8 - Che a cura del proprietario venga denunciata all'Amministrazione Imposte Consumo il materiale di costruzione che verrà impiegato;
- 9 - Che al completamento degli scavi di fondazione e prima di iniziare la costruzione venga data dal proprietario comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, a mezzo lettera raccomandata;
- 10 - Che a cura del proprietario venga denunciata all'Ufficio Tecnico Comunale - a mezzo lettera raccomandata - la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di Leggi e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente Licenza di costruzione.

La presente Licenza ha la validità di un anno dalla data di emissione. Trascorso tale termine senza che siano stati iniziati i lavori dovrà essere presentata una nuova denuncia.

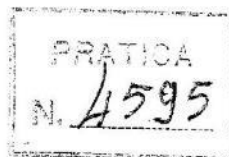
CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 - 89133 Reggio Calabria

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

**STUDIO TECNICO**



FABBRICATO IN C.A. A SEI PIANI  
F.T. DA SORGERE IN FREGIO AL  
LA VIA NICOLO' TOMMASEO DI  
REGGIO CALABRIA PER CONTO  
DELLA DITTA:

Allegati:

- 1) Relazione Tecnica e Geognostica
- 2) Disegni
- 3) Calcoli di Stabilita'

Reggio cal. 25-4-958

COMUNE DI REGGIO CALABRIA  
U. O. II° LIV. PERMESSI DI COSTRUIRE  
E' COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE  
Reggio Calabria il 21 OTT. 2008  
IL FUNZIONARIO

Progettista

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



  
 N. 4595  
 MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI  
 UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
 REGIONE CALABRIA  
 COMUNE DI REGGIO CALABRIA  
 10 OTT. 1968  
 SEGRETERIA GENERALE

Prot. N. 12106/21319 Sez. II  
 Riconcontro al foglio N. \_\_\_\_\_  
 del \_\_\_\_\_  
 Allegati: N. \_\_\_\_\_ copie progetto \_\_\_\_\_  
 Versam. a favore Cassa Naz. Previdenza  
 (articolo 24 - L. 4 - 3 - 1958, n. 179)  
 di L. 62.475.==  
 Ricevuta N. \_\_\_\_\_ data 29.8.68  
 Parere favorevole C.E.  
 dell'8.6.68

Reggio Calabria, li 20 OTT. 1968  
 AI SINDACO DEL COMUNE di  
REGGIO CAL.  
 e.p.c. Alla PREFETTURA di  
REGGIO CALABRIA  
 Alla DITTA \_\_\_\_\_

OGGETTO: Norme tecniche di edilizia sismica - Legge 25 Novembre 1962, n. 1684  
 Autorizzazione a lla costruzione di \_\_\_\_\_ un fabbricato a  
 N. sei piani f.t. per conto della  
 ditta in indirizzo.

  
 043969 10.X.68  
 RACCOMANDATA

Si trasmette, munito del visto di approvazione ai sensi dell'art. 26 della Legge in oggetto,  
 l'unito progetto a firma \_\_\_\_\_  
 relativo alla costruzione di un fabbricato a sei piani f.t.

in territorio di questo Comune, Via N. Tommaso con preghiera di pren-  
 derne nota ai sensi dell'art. 27 della Legge citata e di consegnare un copia alla ditta interessata.

Alla ditta cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta  
 subordinato al rilascio della licenza di costruzione ai sensi della legge 17 agosto 1942,

  
 N. \_\_\_\_\_ DI PROTOCOLLO  
 DATA \_\_\_\_\_  
 D'ORDINE  
 dell'INGEGNERE CAPO  
 ne

n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Vengano fatti salvi i diritti dei terzi ;
- Vengano redatti i calcoli definitivi delle strutture sidero-cementizie ;
- Vengano osservate le norme della legge 16.11.1939, n. 2929 ;

**- Vengano eseguite preventivamente ed in corso d'opera le prove di resistenza cubica del calcestruzzo a 28 giorni**

L'INGEGNERE CAPO  
(F. Scalia)

S. el

S. d

C

OGG

MEI

TRI

) D

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

9)

10)

11)

12)

alle

Mu

inc:

elenco 66 Termino  
d'ordine 41



Data di spediz. - 3 AGO. 1973

PRATICA  
N. 4595

# COMUNE DI REGGIO DI CALABRIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 3251 del 18/7/73 1973 1118

OGGETTO: non intervento ai fini della sospensione dei lavori alla  
litte per la costruzione di un fab-  
bricato in c.a., a sei piani fuori terra in R.C. -V. Nicolò Tommaso.-

	Pres.	Ass.
1) Dott. Fortunato Licandro - Sindaco		
ASSESSORI EFFETTIVI		
2) Aliquò comm. Filippo - (anziano)		•
3) Pizzi comm. Antonino		
4) Cozzupoli ing. Demetrio		
5) Cardea dr. Cosimo		•
6) Dieni dr. Gildo		•
7) Barone-Adesi prof. Vittorio		•
8) Porcino dr. Francesco		
9) Libri dr. Demetrio		
10) Arani dr. Pietro		
11) Amadeo cav. Santo		
ASSESSORI SUPPLEMENTI		
1) Foti ins. Gaetano		•
2) D'Amico dr. Orlando		
TOTALE N.	<u>3</u>	<u>3</u>

### PROSPETTO DISPONIBILITÀ

Tit. .... Sez. .... Cap. .... Art. .... Bil. ....

Denominazione: .....

Somma iscritta in bilancio con successive variazioni	L.	
Impegni assunti	L.	
Stanziamento disponibile	L.	
Somma che si liquida	L.	
Somma ancora disponibile	L.	

IL DIRETTORE DI RAGIONERIA

UFFICIO TECNICO  
N. 8371 DI PROTOCOLLO  
DATA 4 SET. 1973

L'anno millenovecentosettantatré, il giorno dicotto del mese di luglio alle ore 11, in Reggio Calabria, nell'apposita sala di Palazzo S. Giorgio si è riunita la Giunta Municipale per trattare vari argomenti, compreso quello di cui all'oggetto.

Presiede l'adunanza il dr. Fortunato Licandro - Sindaco - Presidente.

Sono presenti N. 3 Componenti ed assenti, sebbene invitati, N. 5

Assiste il sottoscritto, Sig. Comm. Dott. Salvatore Aiello, Segretario Generale del Comune incaricato della redazione del verbale.

Il D. ....

Si dà lettura dell'informativo dell'Ufficio Tecnico del Comune, diretto al Sig. Sindaco, che qui di seguito si trascrive:

" Si porta a conoscenza della S.V. che la Ditta [ ] con licenza edilizia n°676 del 29/8/68, è stata autorizzata alla costruzione di un fabbricato in c.a. a sei piani in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo, e che :

- con nota del 25/8/69, reg.ta a Prot. n°8157 del 28/8/69, ha denunciato di aver dato inizio ai lavori di costruzione del fabbricato di cui sopra;
- con istanza del 20/12/72, reg.ta a Prot.n°10131 del 22/12/72, non dichiarare che pur avendo iniziato nei termini i lavori sopradetti, e cioè l'11/8/69, non li ha potuti ultimare a causa d'impossibilità economica, aggravata per lungo tempo dai noti fatti di Reggio, che hanno particolarmente, come è noto, paralizzato ogni attività edilizia nella nostra città e che, in data 23/6/70, dopo aver realizzato al rustico, il pianterreno e primo piano del fabbricato, è stata costretta a sospendere i lavori, e, pertanto, chiede che la S.V. voglia accogliere la richiesta e concederle un anno di tempo per poter completare la costruzione del fabbricato?

Dall'esame degli atti e delle cause addotte dalla Ditta si potrebbe ritenere che il mancato adempimento dell'ordine di costruire nel termine stabilito, e cioè entro il 10/8/71, non sia imputabile alla Ditta costruttrice, bensì a fatti estranei alla volontà di essa, e, pertanto, considerato che il suolo, era stato il pianterreno e primo piano del fabbricato, e tenuto in conto la [ ] sulla scorta degli elementi e considerazioni sopra riportate, occorre sull'opportunità o meno di accogliere la richiesta [ ] del Ministero del 11 DD del 14/7/71 prot n°2573, il non intervento dei lavori e per il periodo di tempo richiesto dalla Ditta, e cioè di mesi dodici (12).

A voti unanimi,

COSTRUZIONE di cui alla licenza edilizia n°676 del 29/8/68, per un periodo massimo di mesi dodici (12) a decorrere dalla data di conclusione del presente provvedimento.



**Città di Reggio Calabria**

**SETTORE URBANISTICA E  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
MACROAREA URBANISTICA  
Ufficio Certificazioni Urbanistiche ed  
Edilizie**



Via M.Barillaro (già via S.Anna Il tronco)  
89128 Reggio Calabria



0965 3622747



PEC: sue@pec.reggiocal.it

Rif.to prot.llo n. 165360 del 07/07/2025

Oggetto: Richiesta certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori e inibitori.

Ditta: Plutino Demetrio Fabio

Dati Catastali		
Sezione	Foglio di mappa	Particella
RC	121	212

Visti il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Edilizio e Urbanistico, adottati con Deliberazione del C.C. n. 1 del 11/01/2020, pubblicato sul BURC n. 5 del 21/01/2020. Approvati con Delibera di C.C. n. 101 del 30/12/2023 ss.mm.ii. e pubblicato sul BURC n 94 del 08/05/2024.

Visti: Il D. Lgs. n.42/04 e ss.mm.ii.; R.D. n.3267/23 art. 1; R.D. n. 1357/40; R.D. 1265/34 art. 338, DPR 753/80 L. n. 431/85; D.Lgs. n. 42/04; L: 58/63- P.R.A; D.Lgs. n.96/05- Delibera C.C. 16/10; D. Lgs. n.63/08, D.Lgs. 157/06 ; L.353/00; Piano stralcio di assetto idrogeologico PAI Calabria, il Piano stralcio per l'erosione costiera; L.R. n. 3/95 e L.R. n. 19/02 e .ss.mm.i. e L.R.34/02 e ss.mm. ; Visto il D.lgs n. 15 del 03 Aprile 2006 art. 65, 67 e 68 ss.mm.ii.; Visto il DPCM 27.10.2016 "approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvione del Distretto idrografico dell'Appennino Meridionale - PGRA"; Visto il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n.250 del 04/05/2020 di avvio delle procedure di aggiornamento dei contenuti del vigente Piano di Assetto idrogeologico – rischio frane- alluvioni (PAI 2001) dell'ex Autorità di Bacino della Regione Calabria alle nuove mappe PGRA per il rischio alluvioni; Visti i DD.SS. nn. 210 e 211del 9/4/2020, n. 375 del 14/7/2020; Visto il D.S. n.540 del 13/10/2020 art.1 e art. 2 "Adozione misura di salvaguardia relative alle aree soggette a modifica di perimetrazione e/o classificazione della pericolosità e rischio dei Piani di Assetto idrogeologico configurate nei progetti di varianti di aggiornamento dei PAI alle nuove mappe del PGRA." Visto il D.S. n.2 del 22/10/2024 art.1 e art. 2 "Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L)"

**SI CERTIFICA**

Che nel suddetto P.S.C. e R.E.U. le sopra elencate particelle risultato indicate come segue:

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
RC	121	212	I.1	Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centro storico del capoluogo

e sono soggette ai seguenti

**Vincoli tutori ed inibitori:**

1	Paesaggistico - ambientale	NO	
2	Sismico	SI	Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Storico artistico	SI	Pavimentazione d'epoca della città storica - D.S.R. N.35 del 13/03/2019
4	Archeologico	SI	Vincoli SAC Comunicazione
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	NO	

Piazzale Ce.dir., Via S. Anna, Il tronco – 89128 Reggio Calabria - Tel.: 0965 /3622747  
pec: sue@pec.reggiocal.it;

c\_h224-Comune di Reggio Calabria - Prot. 07/07/2025-0165789-J Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da



**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

7	PAI - PSEC	NO	
8	Soprassuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
10	Demanio Militare	NO	
11	Fascia rispetto Demanio Marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	NO	
13	Fascia rispetto stradale	NO	
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	SI	L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie conica

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi e si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti, ai sensi della normativa vigente del ( DPR 380/01 ss.mm.ii ).

Il Responsabile dell'ufficio  
Geom. L.Azzarà

E.Q. Edilizia Privata e controllo del Territorio  
Arch. Santo Coppola

Piazzale Ce.dir., Via S. Anna, Il tronco - 89128 Reggio Calabria - Tel.: 0965 /3622747  
pec: sue@pec.reggiocal.it;

---

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

13/07/25, 18:10

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: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - TORRENTE ANNUNZIATA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	295	405	L	1,8	2,7	L
Negozi	NORMALE	700	1100	L	6,2	9,4	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 Autotimesse 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](#)

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/1

20/07/25, 10:54

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: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Centrale/ARGINE SX ANNUNZIATA - VIALE ZERBI - VIA VOLLARO - VICO FRIULI - QUARTIERE MILITARE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	640	940	L	3,7	5,5	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 15**

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 22/2025 R.G.Es.  
G.E.: dott. Stefano Cantone  
Custode: avv. Maria Concetta Lo Iacono  
CTU: Ingegnere Demetrio Plutino

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

L'anno 2025 addì 13 del mese di maggio alle ore 15 e 30 in Reggio Calabria alla via Niccolò Tommaseo 15/b presso gli immobili pignorati oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G. Esec.22/2025, così identificati in atti:

- 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Reggio Calabria alla via Niccolò Tommaseo 15/b, cat. C/2 distinto in catasto al foglio 121 particella 212 subalterno 3,

sono presenti l'avv. Maria Concetta Lo Iacono nella qualità di custode giudiziario e l'ingegnere Demetrio Plutino nella qualità di CTU, giusta ordinanza di nomina del Giudice dell'Esecuzione notificata in data 14 aprile 2025; gli stessi danno atto di aver proceduto a dare avviso del sopralluogo al debitore con pec del 30 aprile 2025. L'avv. Lo Iacono, munito di doppia copia dell'ordinanza di nomina del Giudice dell'Esecuzione dà atto dell'avvenuta consegna del provvedimento giudiziale alla parte debitrice [redacted]

[redacted] rappresentata [redacted] da [redacted]

[redacted] e delle conseguenze di legge, avvertendo la debitrice dei diritti e degli obblighi che ne derivano così come dell'attività posta a carico del Custode nominato ed inerente la gestione degli immobili pignorati nonché di quella afferente il Delegato alla vendita dei beni pignorati. All'uopo viene data lettura degli allegati all'Ordinanza e si procede alla relativa compilazione e sottoscrizione. E' altresì presente la NESSUNO

e dichiara nulla

Custode: avv. Maria Concetta Lo Iacono  
Via Montevergine 13 89122 Reggio Calabria  
Cell. 3282021796 Tel 096546244

le chiusure dell'immobile rimangono   
la custodia riserva di eseguire spallamento  
nell'unità immobiliare adiacente appena  
possibile.

Si allega il rilievo fotografico eseguito.

Il Custode informa il debitore:

Che la prossima udienza è fissata per il giorno 16.9.2025 ore 9.30 dinanzi al Tribunale di Reggio Calabria;

Che in base alla normativa vigente il debitore può richiedere la conversione sino all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita e che, oltre a ciò, il debitore può comunque raggiungere un accordo con i creditori per sospendere la procedura;

Che il raggiungimento di un accordo con i creditori comporterebbe per lui minori costi in quanto si eviterebbero, o quantomeno sarebbero più contenute, le spese di procedura, di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del Custode e del CTU.

Custode avv. Maria Concetta Lo Iacono  
Via Montevergine 13 89122 Reggio Calabria  
Cell. 3282021796 Tel 096546244

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

Quanto allo stato di occupazione il custode ed il CTU rilevano che l'immobile risulta diviso in due distinte unità immobiliari. La prima risulta adibita ad attività commerciale con oggetto parrucchiera. L'attività sembra non avviata.

[redacted] rileva che tale unità immobiliare è locata da circa due anni a favore di terzi, di cui non ricorda i nominativi. Riserva tuttavia di produrre, a mezzo dell'avv. [redacted], nel termine di giorni cinque il contratto di locazione suddetto. La seconda unità immobiliare adiacente risulta divisa da sananda, non elettrica, non sottoposte a mallo.

Quanto alla consistenza ed alla gestione condominiale si dà atto che non è presente gestione condominiale e le forniture risultano intestate ai conduttori. L'avv. lofacchio riferisce che dalla data del pagamento di notifica, il canone va versato alla procedura esecutiva.

Le operazioni di stima e sopralluogo hanno dunque inizio presso la suddetta unità immobiliare costituita da un appartamento posto al piano terra al civico 15-b, in corso di verifica, di cui due oltre bagno, come da rilievo fotografico allegato.

Custode avv. Maria Concetta Lo Iacono  
Via Montevergine 13 99122 Reggio Calabria  
Cell. 3282021796 Tel 096546244

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 in base alla normativa vigente il debitore può procedere alla vendita privata dell'immobile o alla vendita diretta nelle forme di cui al codice di procedura civile. All'uopo si consegna l'allegato 3 dell'ordinanza giudiziale.

Il custode preso atto dell'avvenuta notifica dell'ordinanza, illustra alla parte e/o agli occupanti le proprie funzioni e quelle del CTU, le modalità della relativa attività nonché i doveri e obblighi posti a carico delle parti delle parti. Avvisa il debitore che sino all'udienza ex art. 569 c.p.c. è possibile depositare istanza di conversione del pignoramento secondo le disposizione di cui all'art. 495 c.p.c. ovvero prendere accordi per la composizione della lite col creditore procedente e fornisce infine notizia circa la necessità di garantire le visite agli immobili pignorati, nei modi e nei termini di legge. Il Custode comunica, inoltre, al debitore che non deve in alcun modo ostacolare l'attività della procedura e che nei giorni preventivamente concordati dovrà essere in loco per consentire le visite agli immobili e che in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Il presente verbale composto di n.ro 4 pagine oltre allegati e rilievo fotografico si chiude alle ore 16 23, del giorno 13/5/2025



Il Custode

*M. Carotta/Caro*

Il CTU

Presenti

Custode. avv. Maria Concetta Lo Iacono  
Via Montevergine 13 89122 Reggio Calabria  
Cell. 3282021796 Tel 096546244

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

**Allegato 16**

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 22/2025 R.G.Es.  
G.E.: dott. Stefano Cantone  
Custode: avv. Maria Concetta Lo Iacono  
CTU: Ingegnere Demetrio Plutino

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

L'anno 2025 addì 23 del mese di maggio alle ore 15 e 30 in Reggio Calabria alla via Niccolò Tommaseo 15/b presso gli immobili pignorati oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G. Esec. 22/2025, così identificati in atti:

- 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Reggio Calabria alla via Niccolò Tommaseo 15/b, cat. C/2 distinto in catasto al foglio 121 particella 212 subalterno 3, sono presenti l'avv. Maria Concetta Lo Iacono nella qualità di custode giudiziario e l'ingegnere Demetrio Plutino nella qualità di CTU, giusta ordinanza di nomina del Giudice dell'Esecuzione notificata in data 14 aprile 2025; gli stessi danno atto di aver proceduto a dare avviso del sopralluogo al debitore ed al legale avv. Curatola con pec del 13 maggio 2025 e pec del 19 maggio 2025

Sono presenti

e dichiarano di consegnare il contratto di locazione stipulato in data 1 aprile 2022 e registrato il 21 aprile 2022 avente ad oggetto il immobile pignorato, n. 1001670 - serie 3T.

*Maria Concetta Lo Iacono*

Il custode ed il CTU danno atto che

Custode: avv. Maria Concetta Lo Iacono  
Via Montevergine 13 89122 Reggio Calabria  
Cell. 3282021796 Tel 096545244

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Quando alla consistenza ed alla gestione condominiale precisano che l'immobile non appartiene al Condominio e non si può accedere all'area cortile.

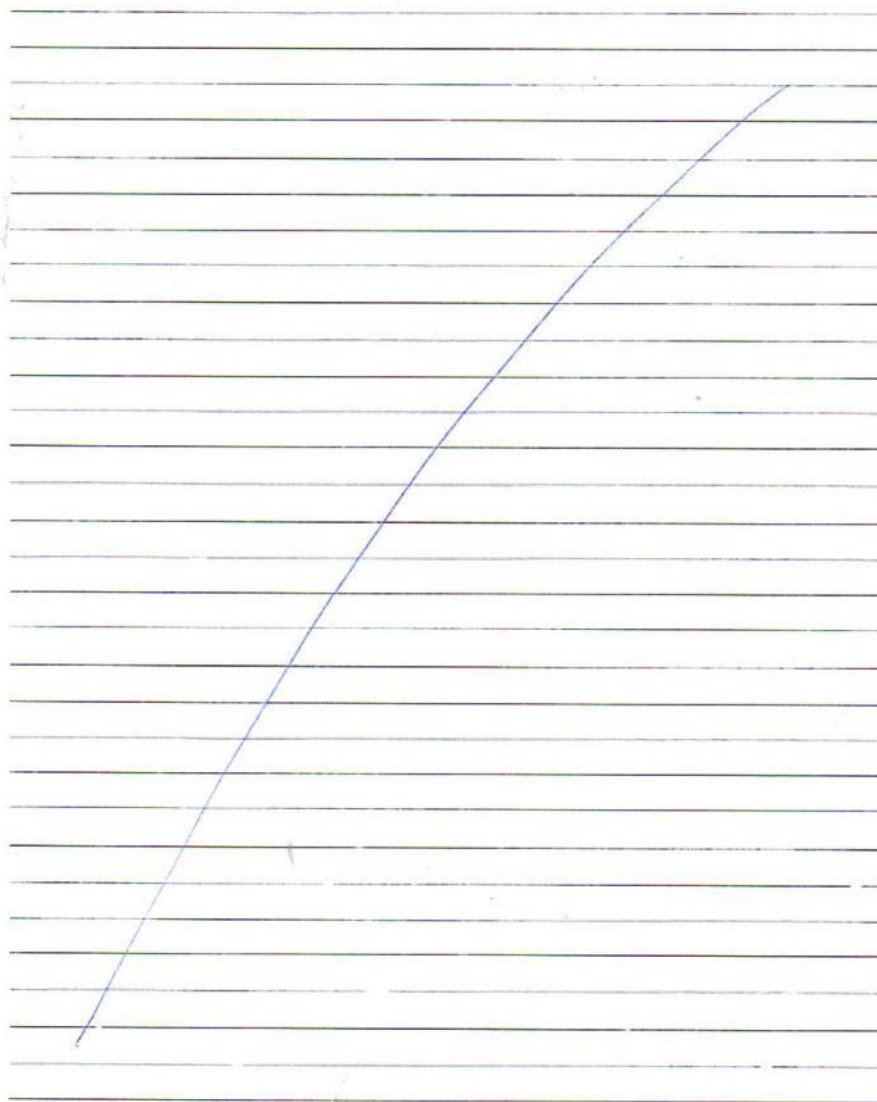
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Le operazioni di stima e sopralluogo hanno dunque inizio presso la suddetta unità immobiliare ove viene eseguito rilievo fotografico

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~


Custode: avv. Maria Concetta La Inconni  
Via Montevergine 13 89122 Reggio Calabria  
Cell. 3282021796 Tel 096546244



*[Handwritten signature]*

Si allega il rinvio fotografico eseguito.

Il Custode informa il debitore:

Che la prossima udienza è fissata per il giorno 16.9.2025 ore 9.30 dinanzi al Tribunale di Reggio Calabria;

Il custode preso atto dell'avvenuta consegna dell'ordinanza, illustra alla parte e/o agli occupanti le proprie funzioni e quelle del CTU, le modalità della relativa attività nonché i doveri e obblighi posti a carico delle parti

Custode avv. Maria Concetta Lo Iacovo  
Via Montevergine 13 89122 Reggio Calabria  
Cell. 3282021796 Tel 096546244

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

delle parti. Avvisa il debitore che sino all'udienza ex art. 569 c.p.c. è possibile depositare istanza di conversione del pignoramento secondo le disposizioni di cui all'art. 495 c.p.c. ovvero prendere accordi per la composizione della lite col creditore procedente e fornisce infine notizia circa la necessità di garantire le visite agli immobili pignorati, nei modi e nei termini di legge. Il Custode comunica, inoltre, al debitore che non deve in alcun modo ostacolare l'attività della procedura e che nei giorni preventivamente concordati dovrà essere in loco per consentire le visite agli immobili e che in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Il presente verbale composto di n.ro 4 pagine oltre allegati e rilievo fotografico si chiude alle ore 15:50 del giorno 23/5/2025.

Parte debitrice

Il Custode

*M. Di Giacomo*

Il CTU

*[Handwritten signature]*

Presenti

Custode: *ing. Maria Conetta La Incontro*  
Via Montevergine 13 89122 Reggio Calabria  
Cell. 3282021796 Tel 096546244

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: [ing.demetrioplutino@gmail.com](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu)

## Allegato 17

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il locatore

[redacted]  
[redacted] di seguito denominata per brevità Locatore

**AFFITTA**

al Conduttore sig.

[redacted], il quale accetta, l'immobile di proprietà del locatore sito in Reggio Calabria alla via Niccolò Tommaseo numero 15 e più precisamente: Magazzino posto al piano terra (I f.t.) fronte strada. Riportato al N.C.E.U. di Reggio Calabria Foglio RC/121 Part. 212 Sub 16 cat. C/3, Consistenza 60mq Rendita Catastale € 532,98. ai seguenti patti e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di [redacted] con inizio dal **01/04/2022**. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso scritto di **sei** mesi ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978. Alla prima scadenza (2028) ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.
2. Il prezzo della locazione è stabilito [redacted]

L'inadempienza da parte del conduttore del mancato o ritardato pagamento produrrà, ipso iure, la risoluzione del contratto stesso.

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma [redacted] a titolo di deposito cauzionale, tale somma sarà restituita all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà essere imputata in conto canoni. Contestualmente viene versata la somma relativa alla mensilità anticipata di Aprile 2022.

3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a richiesta scritta da parte del locatore, nella misura del **100%** delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.
4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e di eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
5. I locali si concedono per il solo uso di attività di parrucchiere e acconciature, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione ad usi diversi da quelli sopra stabiliti.
6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.
7. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso era adibito ad uso di commerciale (ufficio postale privato).

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. Il conduttore dichiara di aver preso visione ed esaminato i locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto e di averli trovati (pareti e soffitto tinteggiati, pavimentazione lucidata e levigata, vetrina e bagno con porta d'accesso.), adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere effettuata dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. A tal proposito il locatore autorizza il conduttore alla realizzazione a proprie cure e spese di: **apertura vasistas** sopra la porta di ingresso esistente con vetro blindato, **2 vani cartongesso sul soffitto** (come l' esistente) per adeguamento altezza; **vano** in cartongesso da adibire a **spogliatoio, adeguamento planimetrico** alla nuova distribuzione degli spazi. Tali modifiche dovranno essere ripristinate dal conduttore allo stato originario in caso di rilascio. Sono a carico del conduttore inoltre, i piccoli interventi di ordinaria manutenzione come previsto per legge.
9. Il conduttore si obbliga a rispettare e a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
10. Il conduttore solleva il locatore da spese/costi derivanti da autorizzazioni comunali e ogni responsabilità da possibili danni provocati da tende da sole, insegne/cartelli pubblicitari/targhe, etc. eventualmente installate dal conduttore stesso e nel rispetto del decoro architettonico dell'edificio.
11. Il locatore, previa richiesta e concordandone i termini con il conduttore, potrà ispezionare o far ispezionare l'immobile.
12. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
13. Sono a carico del conduttore, previa voltura, le spese relative alla fornitura del consumo di energia elettrica, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, eventuali altre utenze e partecipazione per quota all'eventuale otturazione della rete fognaria.
14. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
15. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del conduttore.
16. Il conduttore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al locatore. Le parti concordano che le spese di registrazione e bolli che verranno anticipate dal conduttore saranno a carico di ciascuna parte nella misura del 50%
17. Le parti concordano che il conduttore possa recedere dal contratto anticipatamente inviando al locatore almeno 6 mesi prima lettera di preavviso a mezzo raccomandata, ovvero in presenza di gravi motivi.
18. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

Reggio Calabria, li 01/04/2022

IL LOCATORE

Accettiamo il contratto ed espressamente gli art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL CONDUTTORE

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 18

 <b>Al Dirigente del Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria Via S. Anna Il Tronco Palazzo CE.DIR. pec: <a href="mailto:sue@pec.reggiocal.it">sue@pec.reggiocal.it</a></b>		
<b>OGGETTO</b>		
<b>Richiesta di accesso agli atti (l. 241/90 D.P.R. 352/92)</b>		
Il sottoscritto (Cognome e Nome)	<b>PLUTINO DEMETRIO FABIO</b>	
Luogo e data di nascita	<b>REGGIO CALABRIA 06/03/1972</b>	
Residente a	<b>REGGIO CALABRIA</b>	
Via <b>PAVIGLIANITI 48</b> <b>REGGIO CALABRIA</b>	E- mail o pec <b>ING.DEMETRIOPLUTINO@GMAIL.COM</b> tel. <b>3400644222</b>	
Documento di identificazione (da allegare)	<b>CI CA26375U</b>	
<b>Portatore di interessi giuridicamente rilevanti, in quanto</b>		
Proprietario (allegare titolo di proprieta') o tecnico incaricato dalla proprieta' (delega e titolo)		
Acquirente (allegare titolo) o tecnico incaricato dal medesimo (delega e titolo)		
Altro (specificare) <b>CTU TRIBUNALE REGGIO CALABRIA ESERC. IMMOBILIARI</b>		
<b>CHIEDE</b>		
In riferimento all'edificio sito in via	<b>MICOLÒ TOMMASEO 15</b>	
Di proprieta'		
<b>Indicare estremi Autorizzativo</b> <b>(Licenza Edilizia-DIA-SCIA-Permesso di Costruire- Permesso in Sanatoria-Vigilanza Edilizia)</b>		
Intestatario		
Titolo abilitativo	<b>PRATICHE COD. UNIVOCO SUE 2462-2803-2899</b>	
Di avere copia semplice	solo atto	Atto con elaborati
Di avere copia autentica	solo atto	Atto con elaborati
<input checked="" type="checkbox"/> Di prendere visione		
Descrivere		
<b>DICHIARA</b>		
Che la presente richiesta è motivata dalla tutela del seguente interesse deve comunque trattarsi di interesse attuale e personale alla tutela di situazioni giuridiche rilevanti):		
Atto notarile	Mutuo	Presunta lesione di interesse
Documentazione Personale	Presentazione progetto edilizio	Controversia
Altro: <b>PROCEDIMENTO N. 22/2025 TRIBUNALE REGGIO CALABRIA</b>		
<b>Di essere consapevole che la richiesta potrà essere comunicata agli eventuali controinteressati</b>		
Il sottoscritto, inoltre, si impegna a corrispondere gli importi previsti per l'accesso e le copie dei documenti richiesti.		
<b>Documentazione da allegare alla presente:</b>		
1. Versamento Diritti di Segreteria di Euro 20,00 sul ccp 30103931 intestato a Comune di Reggio Calabria - Tesoreria Urbanistica causale "Diritti di Segreteria Accesso Atti"; <b>(OBBLIGATORIO INDICARE IL NUMERO DI PRATICA NELLA CAUSALE O LA DITTA INTESTATARIA)</b>		
2. Copia titolo di proprieta';		
3. Eventuale delega;		
4. Copia documento di identita' del richiedente.		
Reggio Calabria, <b>20/05/2025</b>		

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: [ing.demetrioplutino@gmail.com](mailto:ing.demetrioplutino@gmail.com) Pec: [demetriofabio.plutino@ingpec.eu](mailto:demetriofabio.plutino@ingpec.eu)

10/07/25, 16:29

Messaggi - Webmail PEC

**RICHIESTA CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI TUTORI ED INIBITORI****Da** demetrio Fabio Plutino <demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu>**A** sue <sue@pec.reggiocal.it>**Data** lunedì 7 luglio 2025 - 07:34

Con la presente il sottoscritto Demetrio Fabio Plutino, nella qualità di CTU del procedimento di esecuzione immobiliare del Tribunale di Reggio Calabria n. 22/2025, invia modulo, pagamento, estratto di mappa e documento di riconoscimento relativamente alla richiesta in carta semplice del certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori della particella catastale individuata nella zona censuaria di Reggio Calabria, Foglio 121, Particella 212. Cordialmente, Demetrio Plutino.



D054\_POSTAL\_PAYMENT\_DETAILS.pdf  
Richiesta vincoli inibitori Plutino Demetrio.jpg  
Foglio 121. particella 212.jpg  
Carta identità e Codice fiscale Plutino Demetrio.pdf

<https://webmail.pec.it/smart/#webmail/main/Inviata>

1/1

---

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

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.ES  
CREDITORE PROCEDENTE  
XXXXXXXXXX**

**DEBITORE ESECUTATO  
XXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

---

**ALLEGATO N. 4**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA  
FOGLIO 121, PARTICELLA 212, SUB 16**

---

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

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E5**

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

**Dati identificativi**

<p>Regione : <b>Calabria</b>          Comune : <b>Reggio Calabria (RC)</b>          Cod.Istat: <b>80063</b>          Indirizzo : <b>VIA NICCOLO' TOMMASEO, 15/B</b>          CAP <b>89124</b>          Piano : T - Interno :          Coord. GIS : <b>Lat : 38.077771 ; Long : 15.652893</b></p>	<p>Zona climatica : <b>B</b>          Anno di costruzione : <b>1968</b>          Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : <b>54.86</b>          Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : <b>54.86</b>          Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : <b>229.39</b>          Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : <b>229.39</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

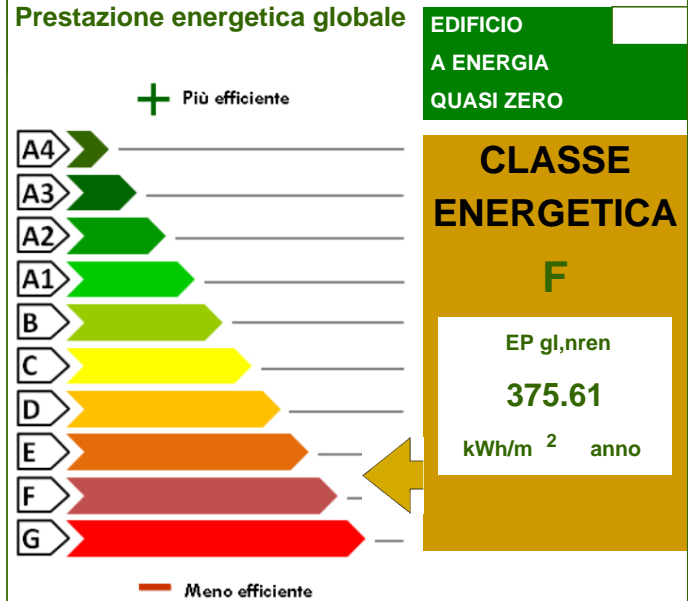
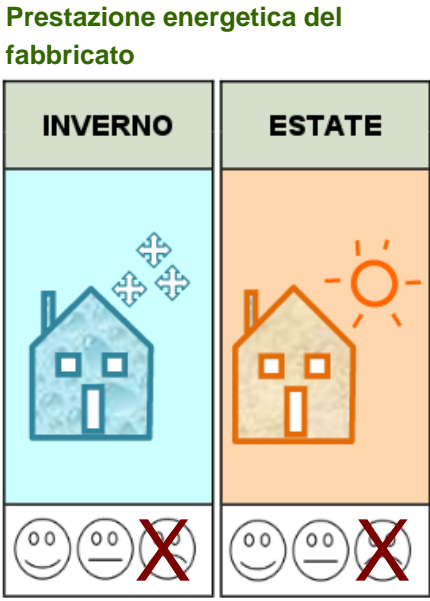
Comune catastale	<b>Reggio Calabria - H224</b>	Sezione	<b>RC</b>	Foglio	<b>121</b>	Particella	<b>212</b>
Subalterni	da 16 a 16 da	a	da	a		da	a
Altri subalterni							

**Servizi energetici presenti**

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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.



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (114.17)**

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
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1879.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 375.61 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1708.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 16.09 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 77.52 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1		NO	1.0	A4 ( 0.00 )	A4 0.00 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	229.39	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	264.89	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		1.1547
EPH,nd	220.25	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0780	-
YIE	0.8272	W/m <sup>2</sup> 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	0.73 $\eta_H$	0.00	300.43
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	1000	Non presente	energia elettrica	2.50	0.99 $\eta_C$	16.09	66.77
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	1000	Non presente	energia elettrica	2.50			
Prod acqua calda sanitaria	Scalda-acqua autonomo	1000	Non presente	gas naturale	13.00	0.40 $\eta_W$	0.00	8.41
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

<b>Ente/Organismo pubblico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tecnico abilitato</b>	<b>Organismo/Societa'</b>
--------------------------------	--------------------------------------------------------------	---------------------------

<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	DEMETRIO FABIO PLUTINO
<b>Indirizzo</b>	Via Matteo Paviglianiti, 48 - 89133 - REGGIO DI CALABRIA (RC)
<b>E-mail</b>	demetriofabio.plutino@ingpec.eu
<b>Telefono</b>	3400644722
<b>Titolo</b>	ingegnere
<b>Ordine / Iscrizione</b>	RC/A2208
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' 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 imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

<b>Informazioni aggiuntive</b>	
--------------------------------	--

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

<b>E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?</b>	SI	Data 20/07/2025
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	-----------------

### 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 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 01/08/2025

Firma e timbro del tecnico



## 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 da 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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.