



Sezione Esecuzione
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

R.G.Es. 34/2025



PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del **03/10/2025**, il G.E. Dott. Stefano Cantone ha nominato il sottoscritto Arch. Sergio Movilia *esperto* per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenenti di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. **34/2025 R.G.ES.**, promossa da [REDACTED] nei confronti del Sig. [REDACTED], rispondendo ai seguenti quesiti:

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



Le difformità sanabili e tolleranze costruttive tra le autorizzazioni urbanistiche e lo stato reale dei luoghi sono:

1. Al piano S1 (seminterrato) l'ingresso auto non è posizionato ad Est come da Progetto Urbanistico, ma ad Ovest lato opposto al corpo scala, tale posizionamento ha generato una riduzione della superficie utile di circa mq. 15,19 creatasi dall'innesto della rampa per l'accesso al Garage. Inoltre all'interno del seminterrato è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni (Vedi Allegato D – Elaborati Planimetrici Confronto Urbanistica – Catastale – Stato Reale).
2. Al piano terra per sopperire al dislivello tra quota terreno e piano terra si sono realizzati ulteriori gradini oltre quelli presenti nel progetto urbanistico. Vi è inoltre una parete esterna ad Est zona portico avanzata rispetto alla linea perimetrale del fabbricato (come meglio evidenziata nel confronto tra progetto urbanistico e stato reale dei luoghi) e più simile per come indicata dagli elaborati grafici catastali. La porta di ingresso è traslata in avanti allineandosi con la parete esterna del fabbricato, mentre nel progetto di variante urbanistica tale parete risulta leggermente arretrata. Mentre all'interno come nel seminterrato è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni che ha dato origine anche ad una traslazione delle finestre. Inoltre si è realizzata una fusione del vano identificato come locale macchine, con l'abitazione dando origine ad un vano abitabile di circa mq. 14,86 utilizzato come camera (Vedi Allegato D – Elaborati Planimetrici Confronto Urbanistica – Catastale – Stato Reale).
3. Al piano primo è stata chiusa una porzione di veranda ad Est creando un ampliamento avente una superficie lorda di circa mq. 42,50 e netta di circa mq. 38,00 oltre a lievi differenze di aperture esterne (infissi) ed una diversa distribuzione degli spazi interni.
4. Al piano secondo è presente una diversa distribuzione degli spazi interni.





RISPOSTA AI QUESITI



Quesito 1 – Verifica della Documentazione

Identificazione Catastale



- **Comune di Motta San Giovanni, foglio di mappa n. 44, particella 1217 sub 5 Deposito Piano Seminterrato - Cat. C/2 - Classe 2 - consistenza 70,00 mq - rendita Euro 187,99);**

L'immobile sito in località Lazzaro Comune di Motta San Giovanni, alla Via Della Saitta, 19.

- **Comune di Motta San Giovanni, foglio di mappa n. 44, particella 1217 sub 6 Garage Piano Seminterrato - Cat. C/6 - Classe 2 - consistenza 126,00 mq - rendita Euro 201,73);**

L'immobile sito in località Lazzaro Comune di Motta San Giovanni, alla Via Della Saitta, 19.

- **Comune di Motta San Giovanni, foglio di mappa n. 44, particella 1217 sub 7 Residenza Piano Terra e Primo (1° e 2° F.T.) - Cat. A/7 - Classe 1 - consistenza 12,5 Vani - rendita Euro 806,96);**

L'immobile sito in località Lazzaro Comune di Motta San Giovanni, alla Via Della Saitta, n. 19 (oggi Via Giuseppe Garibaldi).

Lo scrivente, eseguite le ispezioni e gli accertamenti richiesti, ha verificato, che essendo presente un piano in più ovvero il 2° piano (3° F.T.) e altre piccole difformità all'esterno e all'interno delle unità immobiliare oggetto di perizia, l'imprecisione delle visure catastali a livello di consistenza dei vani relativi al subalterno 7 e dunque l'inesattezza dei documenti. (Allegato A1 – Visure Storiche).

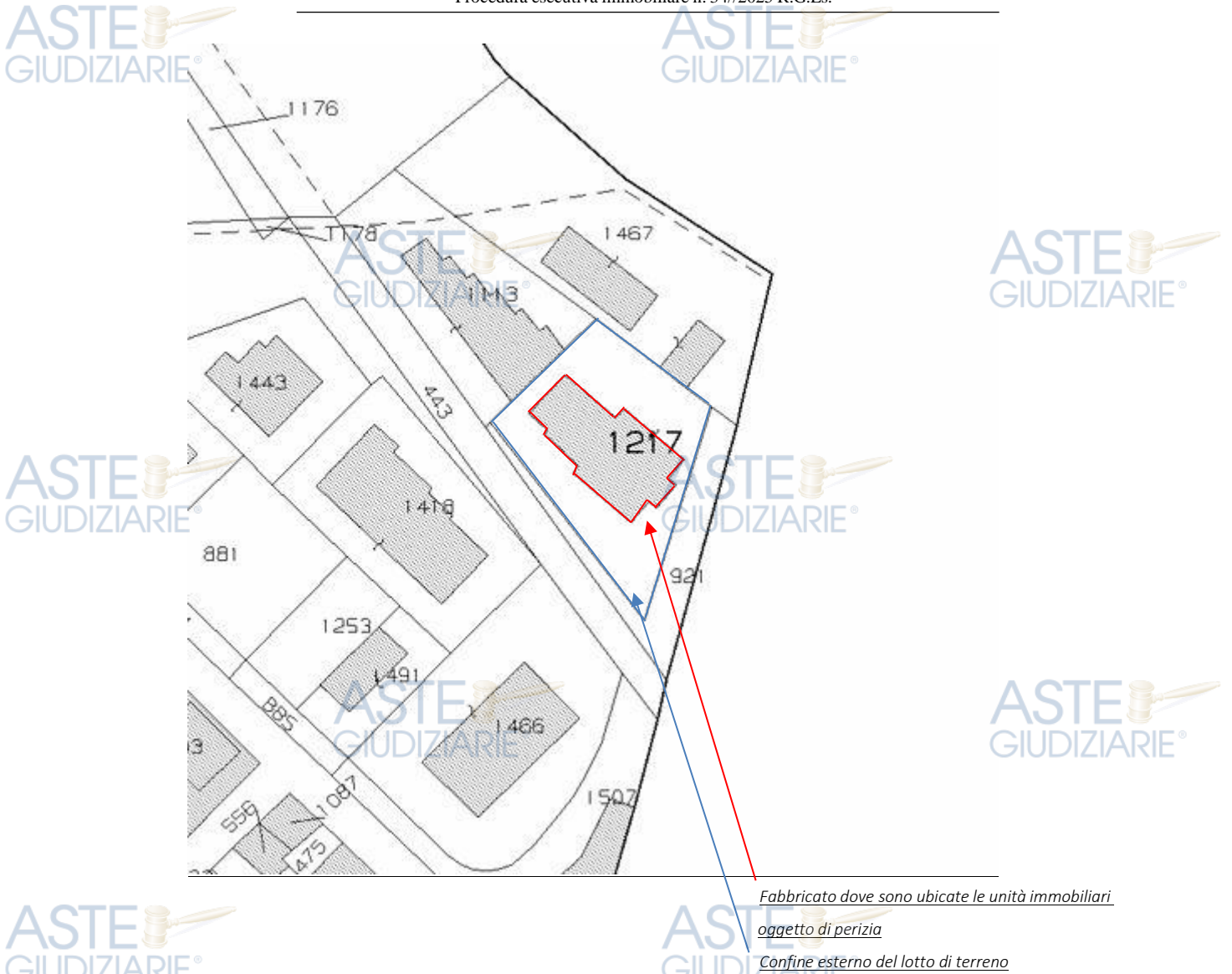
Per quanto concerne la documentazione relativa all'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ipoteche, ecc, si precisa che considerando le ricerche effettuate sul bene pignorato risulta essere di proprietà del Sig. [REDACTED]. Inoltre come indicato dall'Atto Notarile unico proprietario dell'immobile è il Signor [REDACTED]. Eccezion fatta per il pignoramento relativo alla procedura esecutiva immobiliare in atto mossa da [REDACTED] non vi sono ipoteche, altri pignoramenti, sequestri, domande giudiziali o sentenze dichiarative di fallimento.

Recatomi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed estratto copia di una visura ipotecaria, risulta infatti essere presente alla data del 21/03/2007 una costituzione di Fondo Patrimoniale (Registro Particolare 3589 Registro Generale 6394 Pubblico ufficiale [REDACTED])



Fig. 1 – Stralcio Estratto di Mappa





Fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari
oggetto di perizia

Confine esterno del lotto di terreno

Fig. 2 - Stralcio estratto di mappa con evidenziata la particella 1217

Localizzazione:

La zona di ubicazione degli immobili (tutti i subalterni) si trova in un contesto centrale relativo alla località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni (RC), ed è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di numerosi edifici con destinazione residenziale, vi sono anche servizi ed infrastrutture primarie (acquedotti, servizi di fornitura elettrica, fornitura gas ecc) e secondarie (uffici pubblici, negozi, scuole e supermercati). Dal punto di vista delle vie di comunicazione e dei collegamenti si fa presente che l'immobile è posto in una zona abbastanza servita; in prossimità vi sono infatti lo svincolo autostradale di Lazzaro a circa 300,00 mt, la stazione ferroviaria FS

Lazzaro a circa 520,00 mt, la fermata dell'autobus a circa 198,00 mt, ed altri punti strategici come la farmacia di Lazzaro a circa 257,00 mt, la scuola dell'infanzia di Lazzaro e centro sportivo a circa 173,00 mt e al supermercato Conad di Lazzaro a circa 355,00 mt e la vicinanza al mare a circa 500,00 mt (Ortofoto con collegamenti).



Fig. 3 – Ortofoto con collegamenti

- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia allo svincolo autostradale
- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia alla stazione ferroviaria
- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia alla fermata dell'autobus
- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia alla farmacia di Lazzaro
- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia alla scuola di infanzia di Lazzaro e al centro sportivo
- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia al supermercato Conad
- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia al mare

Descrizione dell'immobile:

Per quanto concerne lo stato esterno dell'immobile, il prospetto risulta finito ed in buone condizioni. L'anno di costruzione, come indicato nella Concessione Edilizia, è il 1994. Per la stessa Concessione Edilizia fu presentata un'integrazione relativa ad una variante in corso d'opera per realizzare un ulteriore piano ed eseguire una diversa distribuzione interna oltre un piccolo aumento di superfici non residenziali quale porzione di balcone al piano primo nel 1998 (vedi Documentazione Urbanistica allegata). Di fatti il fabbricato è a tre elevazioni f.t. ed un piano seminterrato caratterizzato da due unità immobiliari (cantina e garage).

Infine sempre al piano seminterrato in corrispondenza del vano scala abbiamo un bagno meglio identificabile come lavanderia ed un ripostiglio di piccole dimensioni posto nel sottoscala.

Tutto il lotto di terreno è grande circa 870,00 mq mentre la superficie interna delle varie u.i. è:

- al piano S1 (seminterrato) subalterno 5 (categoria catastale C/2) è di circa 70,00 mq;
- al piano S1 (seminterrato) subalterno 6 (categoria catastale C/6) è di circa 126,00 mq;
- al piano T, 1° e 2° subalterno 7 (categoria catastale A/7) è di circa 522,00 mq (comprensivi di balconi, verande e del 2° piano (3° f.t.)) – la superficie interna comprendendo il terzo piano è invece pari a circa: 443,00 mq – la superficie catastale ad oggi è pari a 361,00 mq comprese aree scoperte e 345,00 mq escluse aree scoperte.

Il fabbricato quale corpo unico in c.a. e tamponature in laterizio ed è identificato catastalmente al foglio di mappa 44 particella 1217 sub 5 (Categoria C/2 – Piano S1), sub 6 (Categoria C/6 – Piano S1) e sub 7 (Categoria A/7); per quanto riguarda la proprietà l'unità abitativa risulta essere attualmente del Sig. [REDACTED] (Allegato A1 - Visura Storica).

Il fabbricato è in buone condizioni, sia esternamente che internamente. (Allegato B1 – Documentazione fotografica).



u.i. oggetto di perizia

Ampliamento Piano 1°

Rampa non conforme al progetto urbanistico



Fig. 4 – Prospetto Via Giuseppe Garibaldi ed Angolo Via Giuseppe Garibaldi

La tipologia edilizia dell'immobile in questione è di tipo a blocco in quanto si tratta di un fabbricato unico. Confina il fabbricato con le particelle 921 e 443 quali strade comunali per una distanza maggiore a 5,00 mt, a parete cieca con il fabbricato presente all'interno della particella 1113 e ad una distanza di circa 10,00 mt dai fabbricati presenti all'interno della particella 1467.

L'accesso all'immobile può avvenire solo attraverso il cortile/giardino esclusivo di circa 360,00 mq, l'accesso avviene dunque attraverso due ingressi, uno carrabile per poter accedere con l'auto oppure da un cancello pedonale. L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è composta al piano seminterrato da: un garage (sub 6) al quale si accede tramite saracinesca dall'esterno o tramite un portone a ridosso della stessa, un vano scala con ripostiglio sottoscala, un bagno/lavanderia ed un deposito (sub 5). Entrando attraverso il piano terra invece proseguendo verso nord dall'ingresso pedonale superata la scalinata arriviamo di fatto ad un piano leggermente rialzato rispetto alla quota del terreno ed entrando all'interno abbiamo una divisione così caratterizzata: Soggiorno ambiente unico molto grande e ben curato dove è presente un salto di quota di un gradino (0,17 cm), Cucina, Bagno, Ripostiglio, Camera ed ulteriore Ripostiglio, proseguendo dalla scala che porta sia ai piani superiori che al piano inferiore ove presenti i due subalterni sopracitati, proseguendo al piano primo (2° f.t.) abbiamo un corridoio che si ramifica per condurci ai vari ambienti ovvero camera con annesso ripostiglio, bagno padronale, ulteriori tre camere ed altro ripostiglio/cabina armadio, proseguendo ancora e salendo attraverso la stessa scala al piano superiore ovvero al secondo piano (3° f.t.) abbiamo un unico ambiente ad eccezione di un bagno. Son presenti inoltre al Piano Terra una veranda con copertura, al piano primo veranda e balcone sempre con copertura ed infine al piano secondo due balconi con porticato. Il tutto è più evidente nella documentazione fotografica e negli elaborati grafici dello stato di fatto allegati.



Pianta Piano T – Subalterno 7

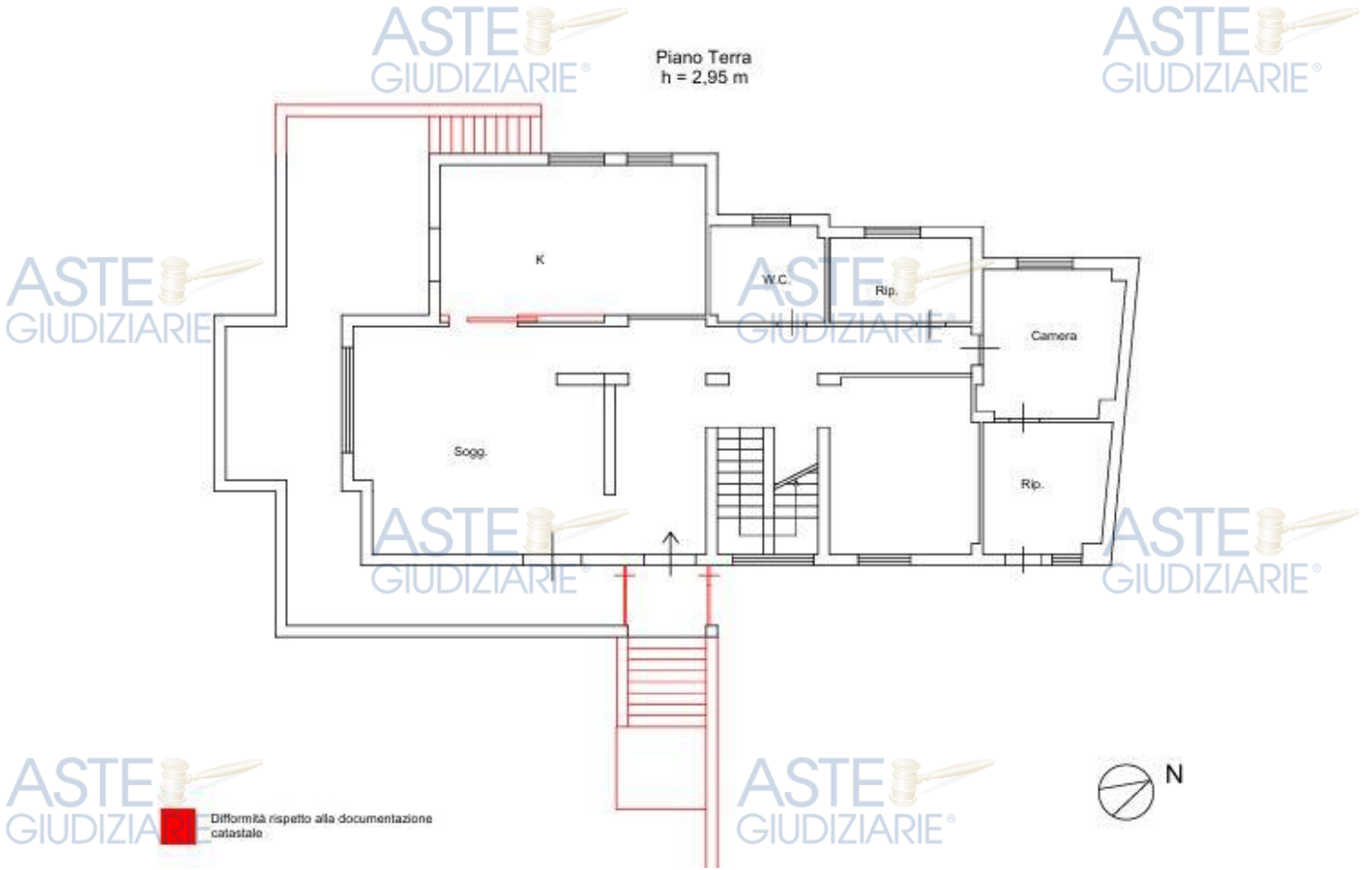


Fig. 7 – Planimetria Sub 7 Piano Terra





Confronto tra Progetto Urbanistico e Stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità:

PROGETTO URBANISTICO

Piano Seminterrato
h = 2,85 m

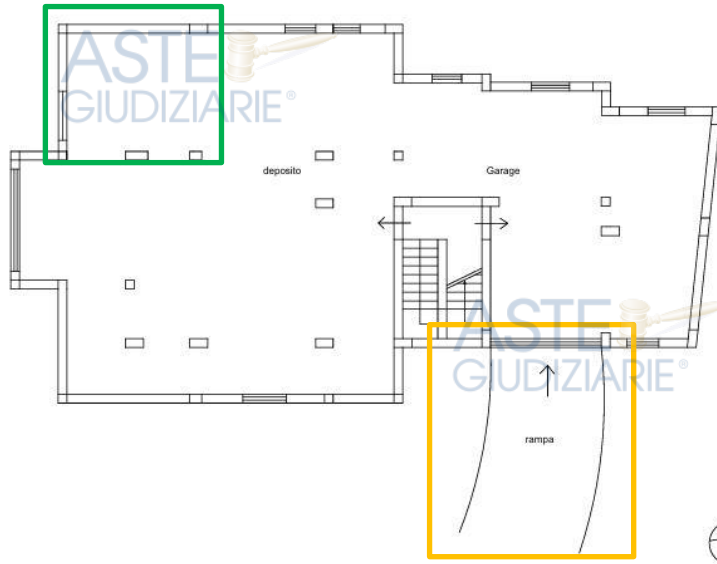


Fig. 10 – Planimetria Sub 5 e 6 unite di fatto Progetto Urbanistico Piano S1

PROGETTO URBANISTICO

Piano Terra
h = 2,95 m

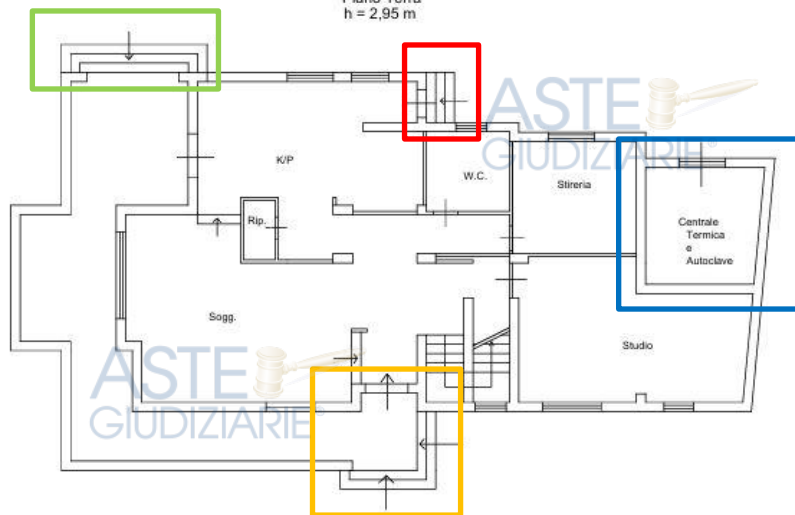


Fig. 11 – Planimetria Sub 7 Piano T Progetto Urbanistico



PROGETTO URBANISTICO

Piano Primo
h = 2,85 m

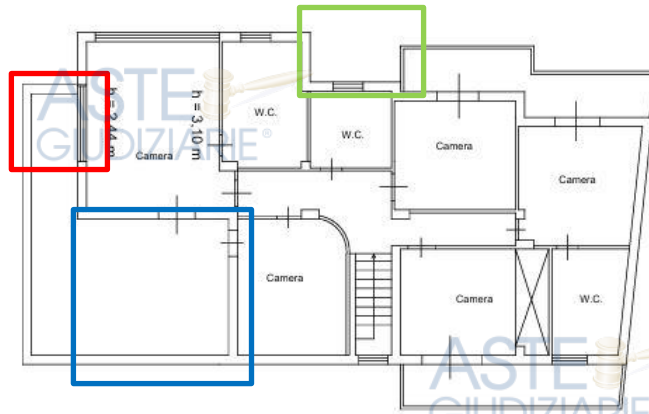


Fig. 12 – Planimetria Sub 7 Piano 1° Progetto Urbanistico

Come si evince raffrontando lo stato reale dei luoghi che si avvicina di più alle planimetrie catastali presenti agli atti, è difforme rispetto al progetto urbanistico originario nonché alla variante depositata nel 1998 prot. n. 30/98. Per tale motivo il sottoscritto ha reputato opportuno evidenziare in primis un confronto tra il primo progetto urbanistico e lo stato reale dei luoghi e successivamente con la variante urbanistica ultima depositata.

Si evidenziano quindi nei vari colori le difformità esterne più di rilievo:

1. Piano S1 (seminterrato):

- a) **In verde** si evidenzia la superficie in meno del Deposito – Garage corrispondente di fatto a circa mq. 24,00;
- b) **In rosso** si evidenzia invece la rampa dove si sarebbe dovuta realizzare in fase d'opera mentre ad oggi è dove è presente l'area evidenziata in verde poiché è quello l'unico accesso per le auto.



2. Piano Terra:

- a) **In verde** si evidenzia la scala non più presente ad oggi ed ubicata da un'altra parte come si evince dalle planimetrie dello stato reale dei luoghi;
- b) **In rosso** si evidenzia invece una scala ed un ingresso all'abitazione non più presente;
- c) In arancione è evidente la scala diversa rispetto allo stato reale dei luoghi e l'ingresso in linea alle pareti esistenti diverso dal progetto urbanistico dove risulta più arretrato rispetto alle murature esterne come da disegno;
- d) **In blu** invece si evidenzia la centrale termica ed autoclave che ad oggi è un tutt'uno con l'abitazione dunque si configura di fatto come ampliamento.



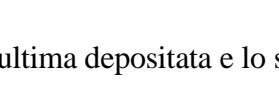
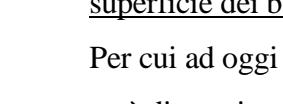
3. Piano Primo:

- a) **In verde** si evidenzia una parte di balcone che è mancante nel progetto urbanistico ma presente nella realtà;
- b) **In rosso** si evidenzia una parte di veranda mancante nello stato reale dei luoghi invece presente nel progetto urbanistico;
- c) **In blu** si evidenzia la parte di veranda che sarebbe dovuta essere libera invece ad oggi è presente un prolungamento della camera per una superficie netta di circa mq. 16,00



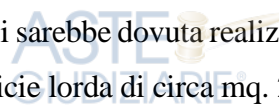
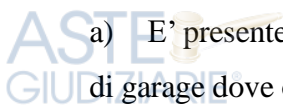
Successivamente nel 1998, fu depositata una variante in corso d'opera di fatto modificando leggermente la sagoma al piano terra, dove è stata rielaborata una diversa distribuzione degli spazi interni e dove è stato progettato un ulteriore piano ovvero il piano secondo (3° f.t.) oltre a piccoli aumenti della superficie non residenziale come al piano primo (2° f.t.) ove presente una maggiore superficie dei balconi.

Per cui ad oggi le difformità tra la variante urbanistica ultima depositata e lo stato reale dei luoghi è così di seguito evidenziata:



1. Al Piano S1 (seminterrato):

- a) E' presente una rampa dalla parte opposta di dove si sarebbe dovuta realizzare e meno superficie di garage dove oggi è presente la rampa per una superficie lorda di circa mq. 20,16,
- b) Una diversa distribuzione degli spazi interni ed alcune lievi difformità per quanto concerne le aperture esterne (infissi),





2. Al Piano Terra

- a) Difformità della quota delle scale presenti lungo il perimetro del fabbricato che portano alla veranda (portico di ingresso all'abitazione), l'allineamento del portone di ingresso,
- b) Lieve ampliamento al piano terra con traslazione di parte della parete esterna di circa 1,00 metro e lieve ampliamento nella zona soggiorno,
- c) Alterazione di alcune aperture esterne (infissi) e diversa distribuzione degli spazi interni.

3. Al Piano Primo

- a) Ampliamento su parte della veranda con la realizzazione di una camera di superficie lorda di circa mq. 42,50,
- b) Alterazione di alcune aperture esterne e diversa distribuzione degli spazi interni.

4. Al Piano Secondo

- a) Alterazione di alcune aperture esterne e diversa distribuzione degli spazi interni.

VARIANTE URBANISTICA PROT. 30/98

Piano S1 (seminterrato)

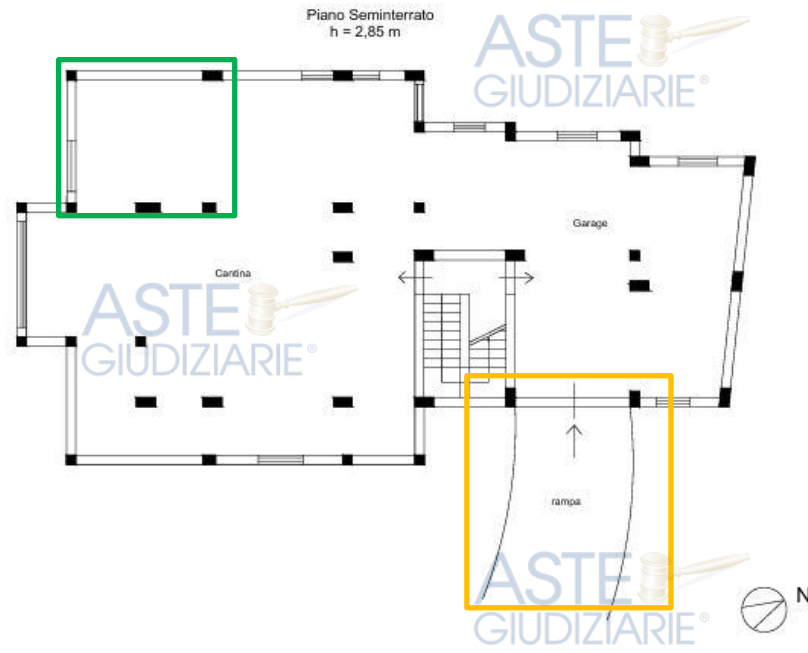


Figura 13 – Piano Piano S1 Variante Urbanistica

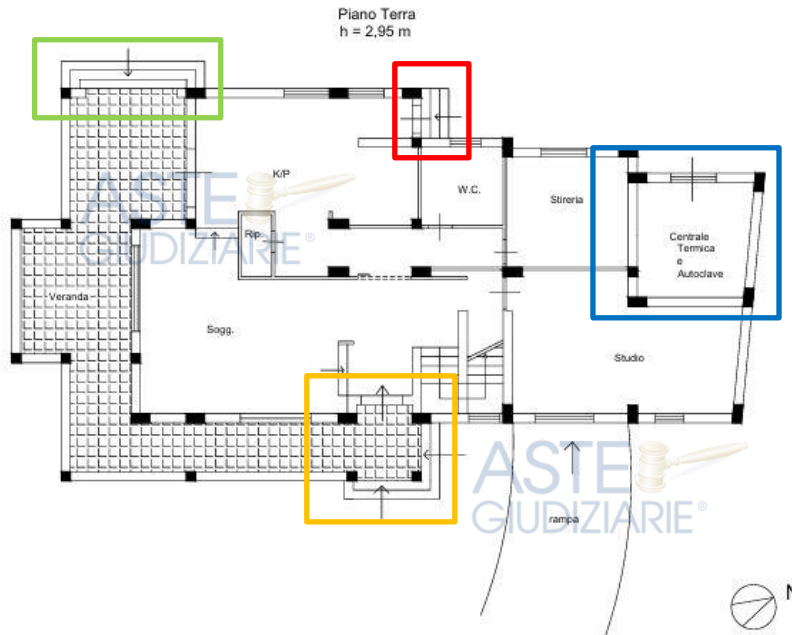


Figura 14 – Piano Piano T Variante Urbanistica

Piano Primo

Piano Primo
h = 2,85 m

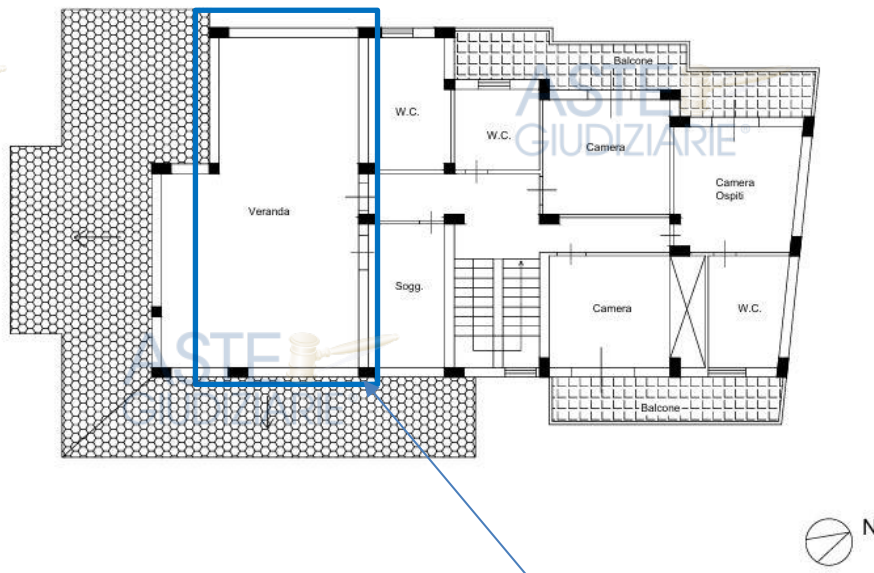


Figura 15 – Piano Piano 1° Variante Urbanistica

Ampliamento sulla veranda di circa mq. 37,40



Piano Secondo
h max = 3,18 m

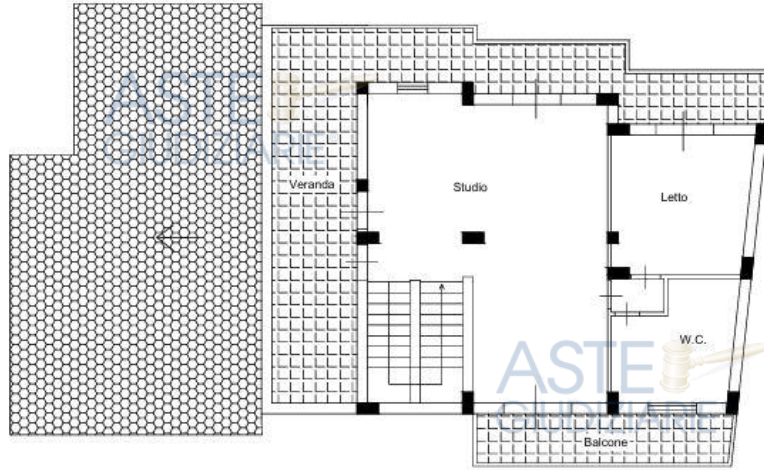


Figura 16 – Piano Piano 2° Variante Urbanistica



**CONFRONTO TRA VARIANTE URBANISTICA E STATO REALE DEI LUOGHI PER
INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

Piano S1 (seminterrato)




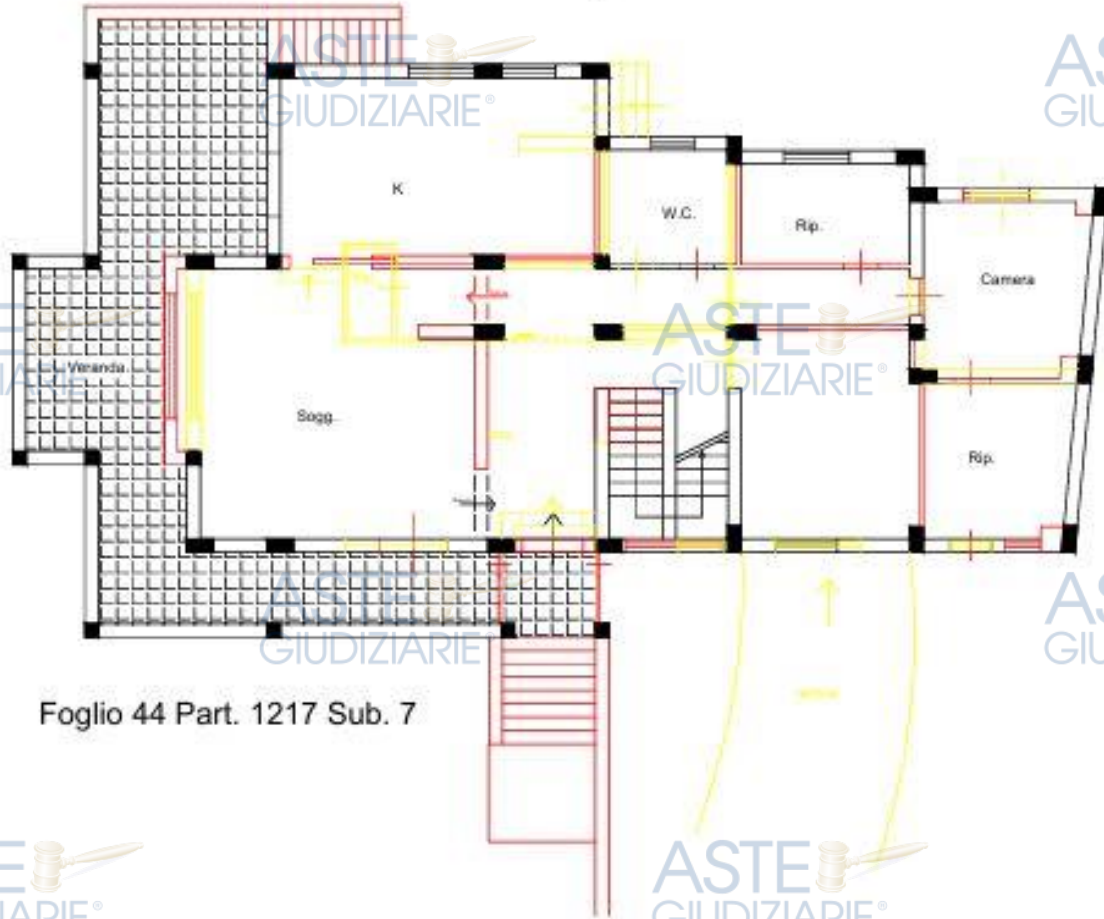
-  Elementi planimetrici variante urbanistica non presenti nello stato reale dei luoghi
-  Differenze interne ed esterne rispetto alla variante urbanistica.



Figura 17 – Piano Piano S1 confronto tra variante urbanistica e stato reale dei luoghi

CONFRONTO

Piano Terra
h = 2,95 m



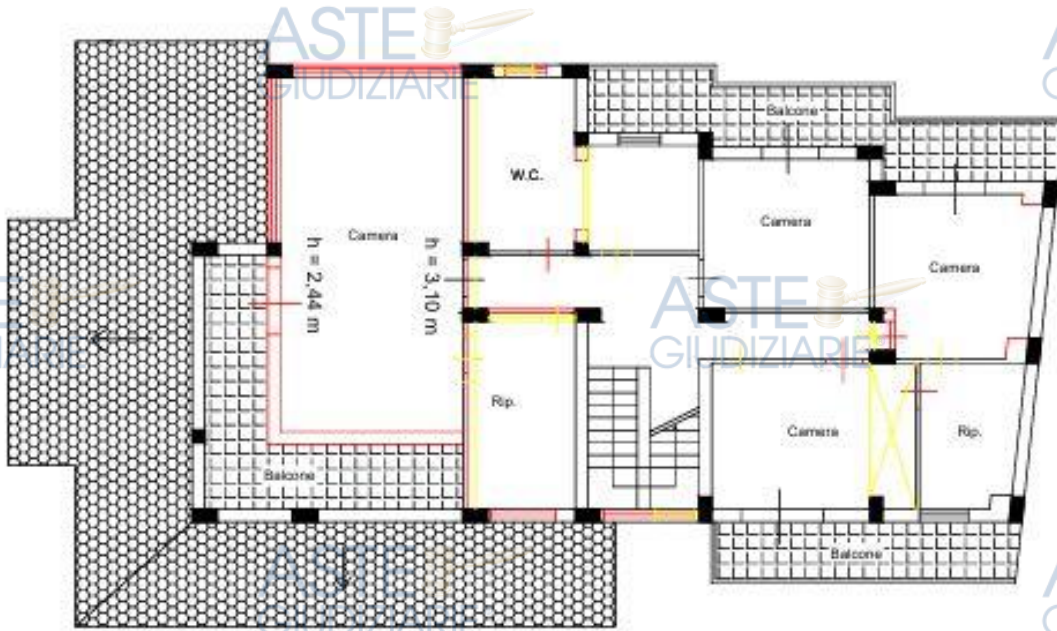
-  Elementi planimetrici variante urbanistica non presenti nello stato reale dei luoghi
-  Difformità interne ed esterne rispetto alla variante urbanistica



Figura 18 – Piano Piano T confronto tra variante urbanistica e stato reale dei luoghi

CONFRONTO

Piano Primo
h = 2,85 m



Foglio 44 Part. 1217 Sub. 7



-  Elementi planimetrici variante urbanistica non presenti nello stato reale dei luoghi
-  Difformità interne ed esterne rispetto alla variante urbanistica



Figura 19 – Piano Piano 1° confronto tra variante urbanistica e stato reale dei luoghi



STATO REALE DEI LUOGHI

Piano S1 (seminterrato)

STATO REALE DEI LUOGHI

STATO REALE DEI LUOGHI

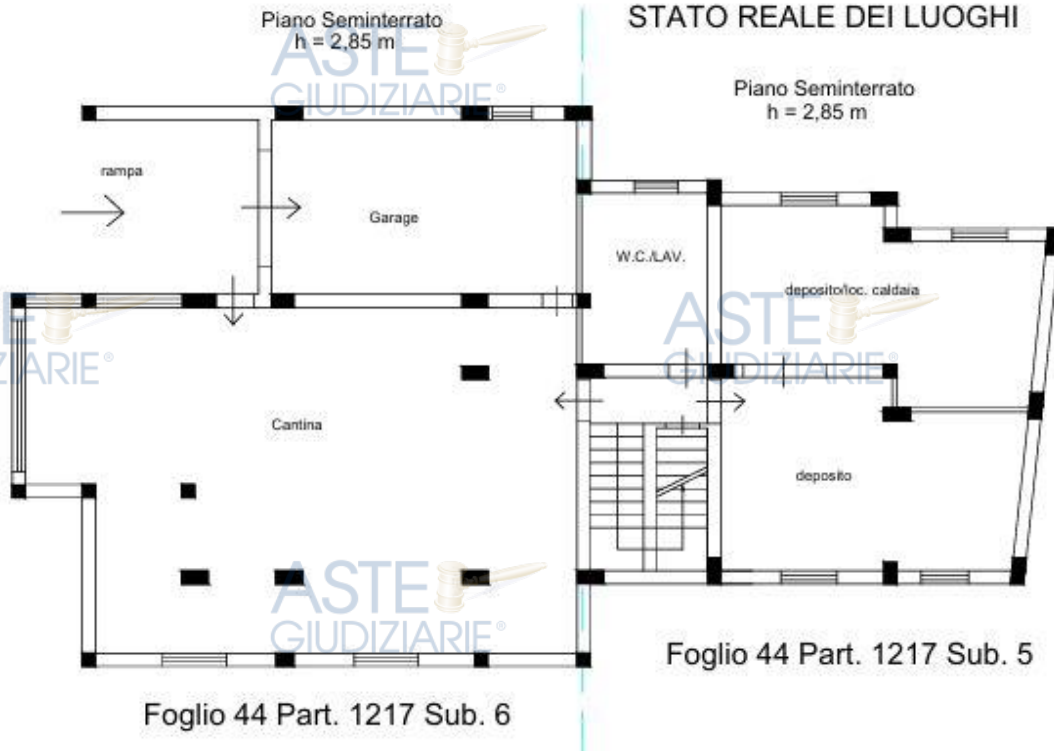


Figura 21 – Piano Piano S1 Stato reale dei luoghi



STATO REALE DEI LUOGHI

Piano Terra
h = 2,95 m

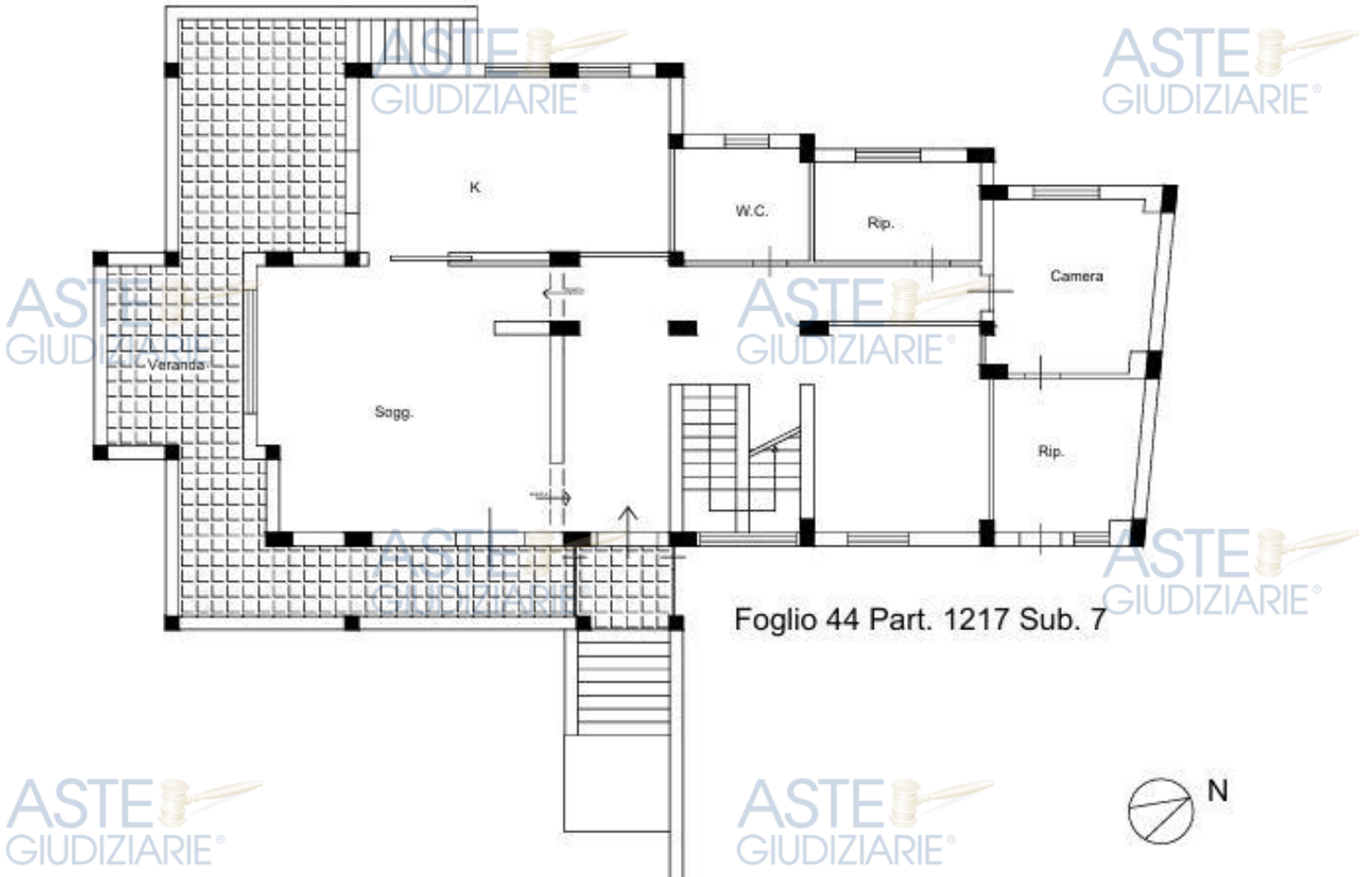
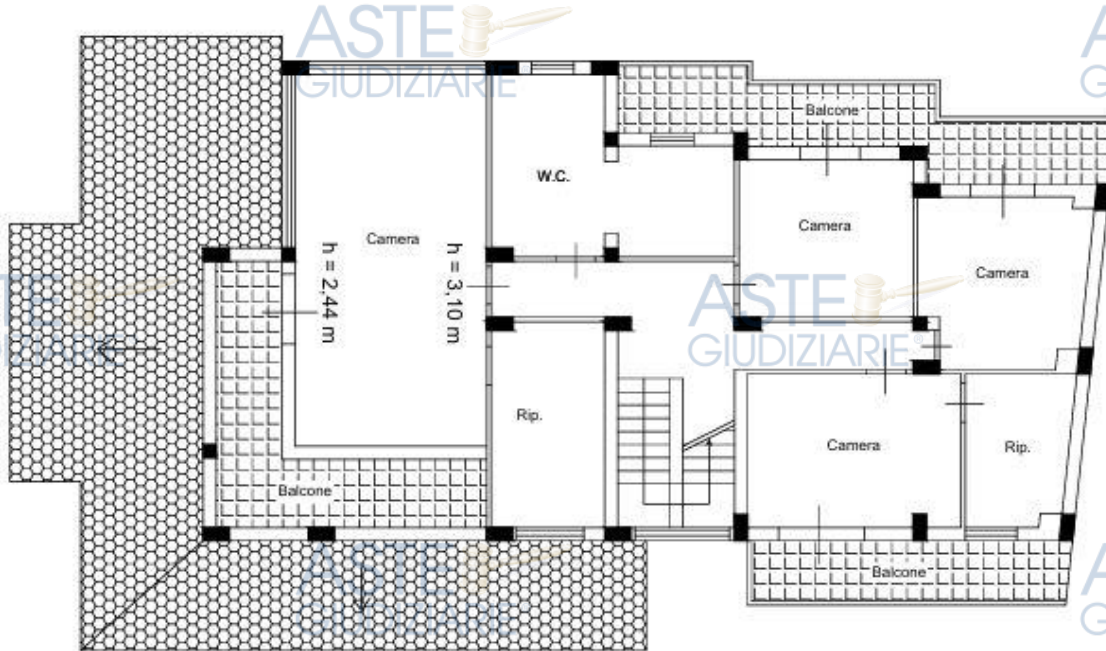


Figura 22 – Piano Piano T Stato reale dei luoghi

STATO REALE DEI LUOGHI

Piano Primo
h = 2,85 m



Foglio 44 Part. 1217 Sub. 7



Figura 23 – Piano Piano 1° Stato reale dei luoghi

STATO REALE DEI LUOGHI

Piano Secondo
h max = 3,18 m

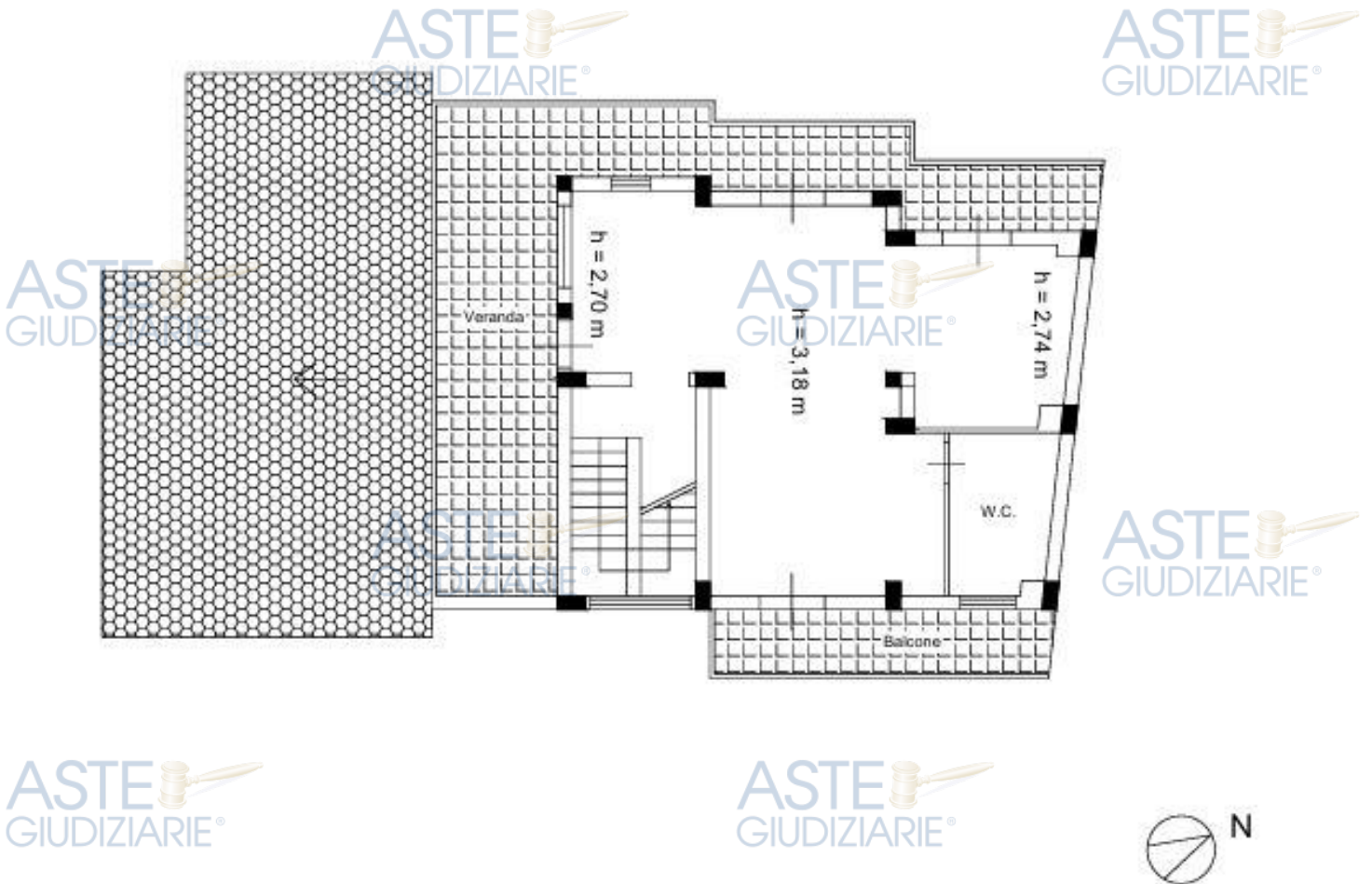


Figura 24 – Piano Piano 2° Stato reale dei luoghi

Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Rispondendo al quesito 3 si stabilisce che i dati indicati nel pignoramento risultano corretti. Infatti l'immobile in oggetto risulta essere censito presso la banca dati dell'ex Agenzia del Territorio al foglio di mappa 44 particella 1217 subb. 5 – 6 - 7, Sez. di Motta San Giovanni. Tali dati consentono l'individuazione del bene. Le visure storiche permettono di verificare di fatti i beni oggetto di pignoramento.

e di €. 150,00 quali diritti di presentazione della pratica urbanistica oltre ad oneri di progettazione. Inoltre è necessario prevedere ulteriore spesa inerente ai diritti di segreteria per ottenere N.O. BB.AA. da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Reggio Calabria di 103,29 € e sanzione prevista per abusi realizzati quale impatto ambientale visto che il fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale. Inoltre sono necessarie delle prove quali carotaggi e prelievo delle barre di armatura per verificare la staticità del fabbricato essendo presente un ampliamento al piano primo e dunque successivo deposito strutturale presso ex Genio Civile.

Quesito 5 – Strumento urbanistico

Poiché il Comune di Motta San Giovanni ad oggi è sprovvisto di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è stata fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori e dopo aver recepito la documentazione inerente al fabbricato oggetto di perizia con la quale si è evinto che il fabbricato ricade in zona omogenea B, sottozona B2 di completamento (Amministrazione Trasparente, Pianificazione e Governo Territorio per cui il P.R.G. Piano Regolatore Generale Comunale è valida dal 2023). Inoltre per la zona in cui ricade il lotto di terreno oggetto di perizia è sottoposta ad alcuni vincoli.

VINCOLI: Paesaggistico Ambientale (D.M. 10/02/1974 e ss.mm.ii.); **PAI** (Piano Assetto Idrogeologico) di cui: interamente in area “**PGRA**” *Piano Gestione Rischio Alluvioni*; parzialmente Rischio idraulico **R2-R4 (medio – molto elevato)** e parzialmente Pericolosità idraulica **P1-P2-P3 (bassa – media – alta)**; (Vedi Allegato B2 – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincol Inibitori).

Quesito 6 – Conformità urbanistica

Le unità immobiliari sono difformi rispetto alla Concessione Edilizia n. 58 del 17 Giugno 1994 e alla Variante depositata n. 3098 del 1998, così come anche rispetto alla documentazione catastale per quelle che sono le difformità sopra evidenziate (vedi premessa, risposta al quesito 2 e al quesito 4).

E' possibile comunque sanare le difformità interne all'unità immobiliare presentando una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria e dunque pagando una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00 al Comune di Motta San Giovanni e di €. 100,00 quali diritti di presentazione della pratica urbanistica oltre oneri di progettazione per le difformità interne. Per



Quesito 8 – Spese Fisse di Gestione, di Manutenzione e Condominiali

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio e quindi non è possibile quantificare apriori le spese fisse di gestione o di manutenzione. Infatti ad oggi, non ci sono state spese quantificate.



Quesito 9 – Divisione in Lotti

Il bene è un bene unico e non è possibile venderlo se non come unico lotto poiché non frazionabile in più lotti in quanto le caratteristiche strutturali descritte al quesito 2 non permettono la divisione in più lotti.



Quesito 10 – Divisione in Lotti se Pro Quota

Il bene è possibile venderlo solo come unico lotto, e non è frazionabile in più lotti.



Quesito 11 – Detenzione del bene

Il bene oggetto di perizia risulta occupato attualmente dal proprietario [REDACTED] [REDACTED] così come constatato al momento del sopralluogo e confermato da verbale redatto dal Curatore.



Quesito 12 – Occupazione del bene

L'immobile è occupato solo dal [REDACTED], dalla moglie e dai figli ma non da altri soggetti o ex coniugi, ma bensì dai soli soggetti indicati al punto 11.



Quesito 13 – Vincoli

Avendo fatto richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Motta San Giovanni (RC) relativamente alla Destinazione e ai Vincoli Inibitori, all'interno del lotto di terreno insistono i seguenti vincoli inibitori quali: Vincolo Sismico; Vincolo Paesaggistico-Ambientale; Vincolo Idrogeologico; Vincolo PAI (Allegato B2 – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori). Non vi sono servitù o beni condominiali essendo che si tratta di un edificio di proprietà quale unico lotto.



Garage e Deposito Piano S1 seminterrato – Subalterno 5 e 6

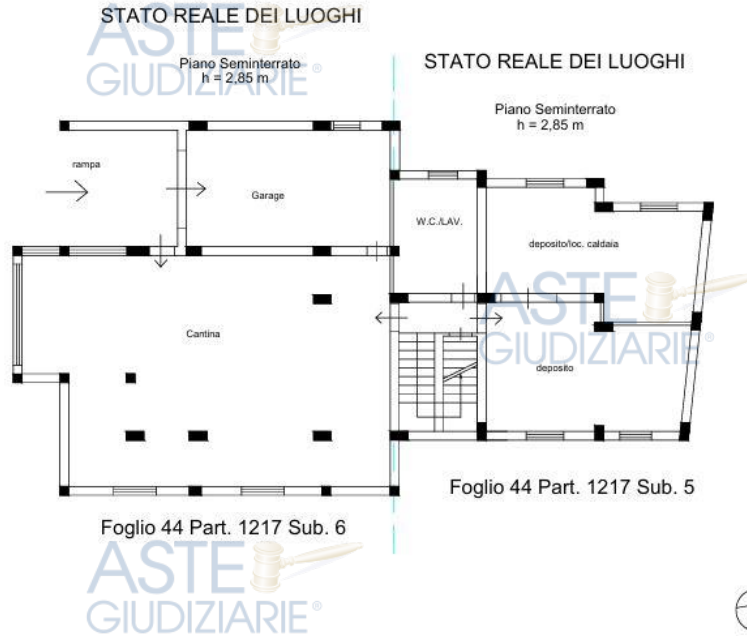


Fig. 14 – Planimetria Sub 5 e 6

Planimetria Piano T – Subalterno 7

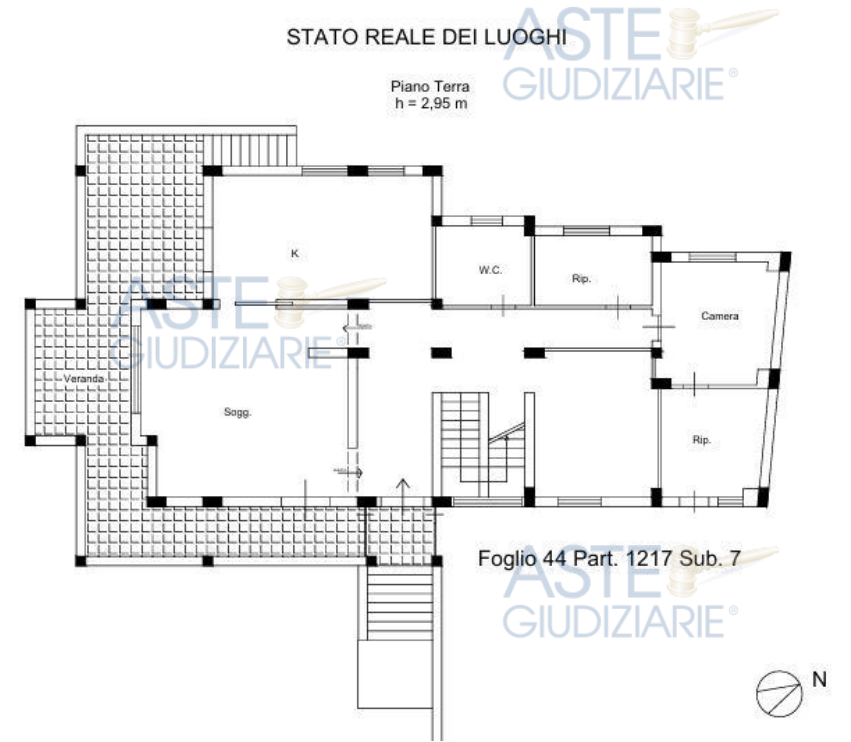
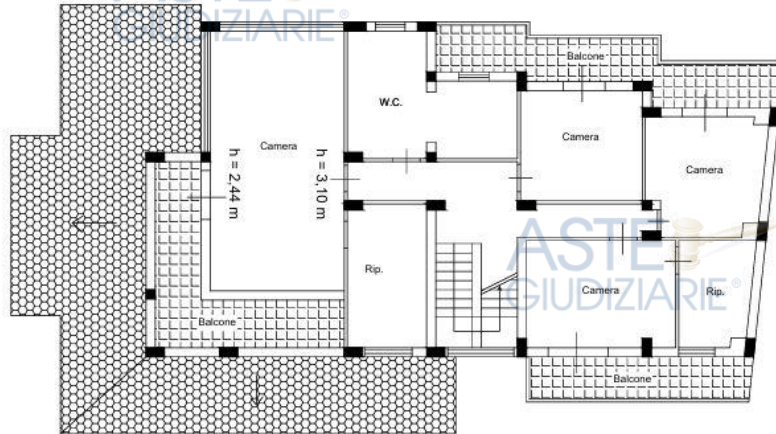


Fig. 15 – Planimetria Sub 7 Piano Terra

Planimetria Piano 1° – Subalterno 7

STATO REALE DEI LUOGHI

Piano Primo
h = 2,85 m



Foglio 44 Part. 1217 Sub. 7



Fig. 16 – Planimetria Sub 7 Piano Primo

Planimetria Piano 2°

STATO REALE DEI LUOGHI

Piano Secondo
h max = 3,18 m

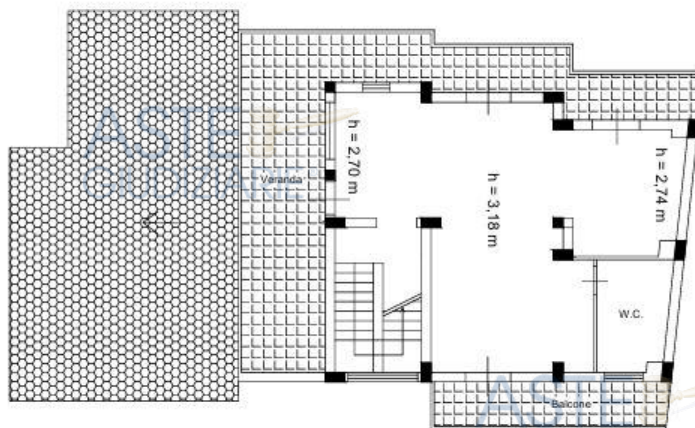


Fig. 17 – Planimetria Sub 7 Piano Secondo



Conclusioni:



Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione che si compone di n. 28 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento che dovesse essere ritenuto opportuno.



Reggio di Calabria, 13/03/2026



L'esperto Dott. Arch. Sergio Movilia





ALLEGATI

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

- Allegato A – Verbale Sopralluogo
- Allegato A1 – Visura Storica
- Allegato A2 – Planimetria Catastale
- Allegato A3 – Elenco Subalterni
- Allegato A4 – Ricerca Storica Conservatoria ed Archivio di Stato
- Allegato B – Estratto di Mappa
- Allegato B1 – Documentazione Fotografica
- Allegato B2 – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori
- Allegato B3 – Documentazione Urbanistica (Concessione Ed., Variante, Elaborati Grafici, ecc)
- Allegato B4 – Titolo di Proprietà
- Allegato B5 – Inquadramento Territoriale
- Allegato C – Valori OMI (Osservatorio Immobiliare)
- Allegato D – Elaborati Planimetrici Confronto Urbanistica – Catastale – Stato Reale
- Allegato E – A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica
- Notula delle Competenze e delle Spese

