

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 incombeni 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

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;

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 risultino 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 altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 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, prevedendo 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 riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella 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: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; 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.).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Premessa

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Avv. Marco Gentile, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno **05/12/2025** a seguito di rinvii motivati dallo stato di salute del Sig. [REDACTED], presso le unità immobiliari, site nel Comune di Motta San Giovanni (RC) alla Via Della Saitta, n° 19. Al sopralluogo, oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario (allegato A - Verbale di Primo Accesso). Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici della unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In particolare, il fabbricato oggetto di perizia costituito da tre piani f.t. ed uno seminterrato, è invece censito catastalmente da due piani fuori terra ed un piano seminterrato come di seguito descritto:

1. Unità immobiliare destinata a civile abitazione censita presso l'Agenzia delle Entrate (ex ufficio Agenzia del Territorio) della Provincia di Reggio Calabria, Sez. di Motta San Giovanni, Foglio di Mappa 44, Part. 1217, Sub 7, Categoria A/7 (Abitazione in villini) Classe 1 Vani 12,5 - Rendita 806,96 € Piani T – 1° (1° - 2° f.t.), a destinazione residenziale;

2. Unità immobiliare destinata a deposito censita presso l'Agenzia delle Entrate (ex ufficio Agenzia del Territorio) della Provincia di Reggio Calabria, Sez. di Motta San Giovanni, Foglio di Mappa 44, Part. 1217, Sub 5, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 70,00 mq - Rendita 187,99 € Piano S1 (Piano Seminterrato);

Unità immobiliare destinata a garage censita presso l'Agenzia delle Entrate (ex ufficio Agenzia del Territorio) della Provincia di Reggio Calabria, Sez. di Motta San Giovanni, Foglio di Mappa 44, Part. 1217, Sub 6, Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 126,00 mq - Rendita 201,73 € Piano S1 (Piano Seminterrato).

3. Subalterni 1 e 2 beni comuni non censibili (Allegato A3 – Elenco Subalterni)

Si precisa quindi come su detto, che nello stato reale dei luoghi l'edificio è costituito da tre piani fuori terra oltre seminterrato:

1. Al piano S1 (seminterrato) vi sono il deposito ed il garage ovvero Sub 5 e Sub 6

2. Ai Piani T - 1° - 2° (ovvero 1° - 2° - 3° F.T.) abbiamo l'unità immobiliare a destinazione

residenziale identificata oggi catastalmente solo per i piani T – 1° (1° e 2° f.t.) dal sub 7. (Vedi allegato A1 e A2 - Visura Storica – Planimetrie Catastali).

3. Inoltre sono presenti sempre i subalterni 1 e 2 quali beni comuni non censibili (Allegato A3 – Elenco Subalterni).

Nello specifico dunque è stato realizzato un piano 2° (terzo fuori terra) verificato durante la fase peritale destinato ad abitazione che non risulta censito catastalmente, tuttavia autorizzato nel 1998 con variante depositata presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Motta San Giovanni.

Dall’analisi peritale, è stato effettuato un confronto tra lo stato reale dei luoghi, la documentazione catastale ed il progetto urbanistico presente presso gli Uffici del Comune di Motta San Giovanni. Da tale analisi è emerso che:

Per quanto concerne la conformità tra progetto urbanistico e lo stato reale dei luoghi che:

Come dalla documentazione fotografica (Allegato B1 – Documentazione Fotografica) e dagli elaborati grafici a confronto con la documentazione catastale e lo stato reale dei luoghi (Allegato D - Elaborati Planimetrici Situazione Urbanistica – Catastale – Stato Reale) esistono lievi difformità all’interno ma anche all’esterno che consistono in:

1. Una diversa distribuzione degli spazi relativi ai piani terra, primo e secondo e seminterrato;
2. Aumento di porzione della veranda al piano terra (1° f.t.), aumento dei gradini della scala esterna per maggiore dislivello, meglio identificata dagli elaborati grafici posizionata lungo il perimetro;
3. Traslazione delle aperture (infissi) presenti ed avanzamento di alcune pareti perimetrali al piano terra (1° f.t.) rispetto al progetto urbanistico ed allineamento di porzione di pareti esterne meglio evidenziate negli elaborati grafici;
4. Ampliamento con chiusura di porzione della veranda posta al piano primo (2° f.t.);
5. Ampliamento dovuto alla fusione del locale tecnico al piano terra (1° f.t.) all’abitazione.

Tali abusi, anche se ad oggi il Comune di Motta San Giovanni è sprovvisto di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e rimane salvo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale attualmente in uso e anche se presente il Vincolo Paesaggistico Ambientale (vedi Allegato - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori) data la vicinanza alla fiumara, è possibile sanarli previa autorizzazione Comunale e degli Enti Preposti oltre ad un Deposito Strutturale per le variazioni rispetto al Progetto di Variante Urbanistica Ultimo Depositato nel 1998, attraverso un

Permesso a Costruire art. 36 o S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

Si precisa dunque che prima di effettuare l'aggiornamento catastale è necessario presentare una S.C.I.A. o un Permesso di Costruire in Sanatoria con le relative autorizzazioni dei vari enti preposti.

Descrizione immobile ed individuazione difformità

Le unità immobiliari oggetto di perizia, costituiscono un unico corpo di fabbrica su 3 livelli oltre seminterrato, autorizzato con Concessione Edilizia n. 58 del 17 Giugno del 1994 e Variante Urbanistica Pratica n. 30/98. L'accesso agli immobili avviene tramite ingresso dal cortile. Lo stesso è caratterizzato come si può evincere dalla documentazione fotografica (Allegato B1 – Documentazione Fotografica) da un duplice cancello, un cancello carrabile per l'ingresso auto ed un cancelletto pedonale dalla strada principale che costeggia il fabbricato denominata oggi Via Giuseppe Garibaldi. L'ingresso al piano terra è caratterizzato da un portico a perimetro. L'intero edificio non ha ascensore o elevatore, e per poter accedere ai vari piani è possibile solo attraverso il corpo scala posto a destra dell'ingresso principale al piano terra, eccezion fatta solo per il piano seminterrato per il quale è possibile accedere dall'esterno attraverso una saracinesca quale ingresso al garage ma che non può essere scisso dai piani sovrastanti in quanto il corpo scala è unico per tutti i piani. Il suddetto fabbricato è costituito da:

1. Il piano terra con ingresso soggiorno unico ambiente, una cucina, un bagno, due ripostigli ed una camera;
2. Il piano primo presenta una camera con un'altezza media pari ad h. 2,77 m ed un ripostiglio/cabina armadio annessa alla stessa, un bagno padronale, tre camere ed un ripostiglio oltre due balconi;
3. Il piano secondo è costituito da un unico ambiente ed un bagno oltre due balconi.

La copertura del fabbricato è a falde inclinate con pannello con tegole del tipo prestampato (finte tegole). Le tettoie a copertura degli sbalzi (balconi e terrazza) sono caratterizzate dalla stessa tipologia. L'esterno è composto da giardino ed alcune piccole alberature oltre l'area adiacente alla rampa di accesso ai garage utilizzata come parcheggio.

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])

██████ Repertorio 14129 del 05/03/2007 quale atto tra vivi) ed una trascrizione del 16/04/2025 quale atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili (Registro Particolare 5667 Registro Generale 6992 Pubblico ufficiale UNEP c/o Corte D'Appello di Reggio Calabria Repertorio 743) (vedi A4 – Ricerca Storica Conservatoria ed Archivio di Stato).

Sono state reperite inoltre le mappe censuarie utili alla corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica e vincoli delle particelle allegate alla presente (Allegato B2 – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori). È stato richiesto anche l'estratto del catasto (Allegato B – Estratto di Mappa) per evidenziare con maggiore accuratezza il bene ed il lotto di terreno in cui esso ricade.

L'identificazione del bene oggetto di perizia per come evinto dalla documentazione richiesta al quesito 1, risulta essere corretta. L'intero lotto di terreno su cui ricade il bene è in zona omogena di tipo B sottozona "B2 Completamento". I vincoli inibitori presenti sul lotto di terreno sono: Vincolo Paesaggistico-Ambientale (D.M. 10/02/1974 e ss.mm.ii.); Vincolo PAI (Piano Assetto Idrogeologico) di cui interamente in area "PGRA" Piano Gestione Rischio Alluvioni e parzialmente Rischio idraulico R2-R4 (medio – molto elevato) e parzialmente Pericolosità idraulica P1-P2-P3 (bassa – media – alta) (vedi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori).

Quesito 2 – Localizzazione e descrizione dei beni pignorati:

Fabbricato sito nel Comune di Motta San Giovanni (RC) più precisamente in località Lazzaro alla Via Della Saitta, n. 19, ad oggi Via Giuseppe Garibaldi.

L'immobile confina con due strade comunali identificate dalle particelle n. 921 e 443 del foglio di mappa 44 e con un edificio privato identificato con la particella n. 1113 e con un edificio comunale identificato dalla particella n. 1467 (vedi Allegato B - Estratto di Mappa).



Fig. 1 – Stralcio Estratto di Mappa



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).

L'intero fabbricato è in c.a. e tamponature in laterizi. E' presente un cortile all'esterno abbastanza curato ed una recinzione in muratura con sovrastante ringhiera in ferro.

Son presenti inoltre due cancelli dalla strada principale oggi denominata Via Giuseppe Garibaldi ed entrambi risultano automatizzati e di colore scuro uniformati con il resto delle ringhiere a protezione del lotto di terreno. I due cancelli sono uno per l'accesso carrabile e l'altro per l'ingresso pedonale. L'ingresso pedonale è caratterizzato da dei camminamenti che conducono al portico quale ingresso al piano terra alla abitazione. Le finiture esterne del fabbricato sono di colore rosa e la copertura dei piani così come delle verande è con pannelli con tegole prestampate del tipo TT-Coppo (finte tegole). I pluviali sono in rame verniciati della stessa colorazione delle facciate. Gli infissi sono del tipo a taglio termico in alluminio color legno e doppio vetro e sono presenti oscuranti, più precisamente tapparelle, dello stesso colore degli infissi, anch'essi in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso la via oggi denominata Via Giuseppe Garibaldi, da un cancello carrabile o da un cancelletto pedonale. Dal cancello pedonale, proseguendo per i camminamenti presenti si raggiunge il porticato d'ingresso alla abitazione al piano terra. Per arrivare ai vari piani dal piano terra è necessario l'utilizzo di una scala interna. La stessa è ben rifinita ed è rivestita in legno di colore scuro. La scala inoltre è ben illuminata data la presenza di vetrate fisse colorate che permettono l'ingresso di luce naturale. Al piano terra trova collocazione il soggiorno, la cucina, un bagno, due ripostigli, una camera ed un corridoio di collegamento che conduce a tutte le camere oltre al porticato esterno. Al piano primo proseguendo dalla scala abbiamo quattro camere, un bagno padronale di rappresentanza, un ripostiglio ed un corridoio che permette la diramazione e l'accesso alle varie camere, oltre ai balconi su tre lati. Proseguendo dalla stessa scala abbiamo infine l'ultimo piano quale intera area molto spaziosa identificabile come unica camera ed un bagnetto oltre due balconi. Tutti i piani dunque presentano balconi e verande e sono ben illuminati. Tutti i bagni inoltre hanno illuminazione ed areazione naturale. Andando attraverso la scala e proseguendo dunque dal piano terra al piano seminterrato, dove sono collocati garage e deposito, è presente una saracinesca che conduce al cortile interno di proprietà ed una porta in prossimità della stessa saracinesca. Il piano seminterrato è suddiviso in due zone, una relativa al garage attraverso l'accesso dalla rampa presente sul cortile ed un'altra relativa alla cantina corrisposta tra due aree di fatto collegate da due porte divisorie all'interno del vano scala. A nord inoltre la cantina presente una divisione con una porta vetrata quale locale tecnico/locale caldaia dove son presenti macchinari e serbatoi.

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



Ampliamento Piano 1°

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.

Per quanto concerne l'altezza al piano S1 (seminterrato) abbiamo h. pari a 2,85 m sia per il subalterno 5 che per il subalterno 6, al piano terra invece abbiamo un'altezza pari ad h. 2,95 m, al piano primo un'altezza pari a 2,85 m ad eccezione della camera esposta ad Est la quale è caratterizzata da un'altezza massima al colmo di h. 3,10 m e minima h. di 2,44 m per cui un'altezza media pari ad h. 2,77 m, il piano secondo invece ha una copertura a falde inclinate ed abbiamo come altezza massima pari ad h. 3,18 m mentre alle due falde dove abbiamo l'altezza minima, quest'ultima è pari ad h. 2,70 m per cui altezza media pari ad h. 2,94 m. Per quanto concerne gli ambienti sono caratterizzati da pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, con rivestimenti parietali in ceramica nella zona dei bagni di colore scuro e della cucina di colore chiaro. Le pareti e i soffitti sono trattati con intonaco civile a tre mani di cui l'ultima a tonachino, con sovrastante idropittura di colore chiaro, per alcune camere al piano primo è stata utilizzata la tecnica dello spatolato. Le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione del portone di ingresso che risulta del tipo blindato con guarnizione di tenuta.

Gli infissi sono a taglio termico in alluminio color legno con doppio vetro, mentre gli oscuranti esterni sono tapparelle in alluminio color legno. Son presenti lungo la scala tra il piano terra e primo e tra il piano primo e secondo delle vetrate colorate con vetro semplice. L'unità immobiliare identificata dal sub 7 ovvero la residenza è dotata sia di impianto elettrico che idrico, nonché di impianto di riscaldamento con fan-coil e condizionatori (split) in quasi tutte le camere. L'unità immobiliare è dotata anche di impianto citofonico e di diverse luci di emergenza ai vari piani.

Superfici interne u.i.:

Piano S1 (seminterrato): Cantina 95,47 mq, Garage 28,43 mq, W.C./Lav. 11,45 mq, Deposito/locale caldaia 27,22 mq, Deposito 28,36 mq, corpo scala con rip sottoscala e disimpegno/corridoio 12,11 mq.

Piano T: Veranda esterna con corpo scale 69,40 mq, Soggiorno 97,45 mq, K (Cucina) 28,27 mq, W.C. 7,80 mq, Rip 8,53 mq, Camera 14,27 mq, Rip 11,43 mq

Piano 1°: corpo scala e corridoio 24,27 mq, W.C. 18,06 mq, Camera (vano in ampliamento rispetto al progetto ultimo di variante) 37,36 mq, balcone 16,54 mq, Camera 14,42 mq, Camera 17,11 mq, Camera 14,36 mq, Rip 8,16 mq, infine balcone a nord 16,07 mq e balcone a sud 10,05 mq.

Piano 2°: unica camera di circa mq. 62,70 ed un bagno di circa mq. 6,67.

Attestato di Prestazione Energetica

L'attestato di prestazione energetica essendo mancante si è provveduti ad eseguire la certificazione e questa è di classe E (Allegato E – A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica). Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica è stato eseguito solo per l'appartamento in quanto il Deposito non è soggetto ad obbligo di Attestazione Energetica nel caso in cui sia sprovvisto di impianti come in questo caso secondo l'art. Art. 3, comma 3-bis, D.Lgs. 192/2005, così come il Garage.

Confronto tra Planimetrie Catastali e Stato reale dei luoghi

Garage Piano S1 seminterrato – Subalterno 6

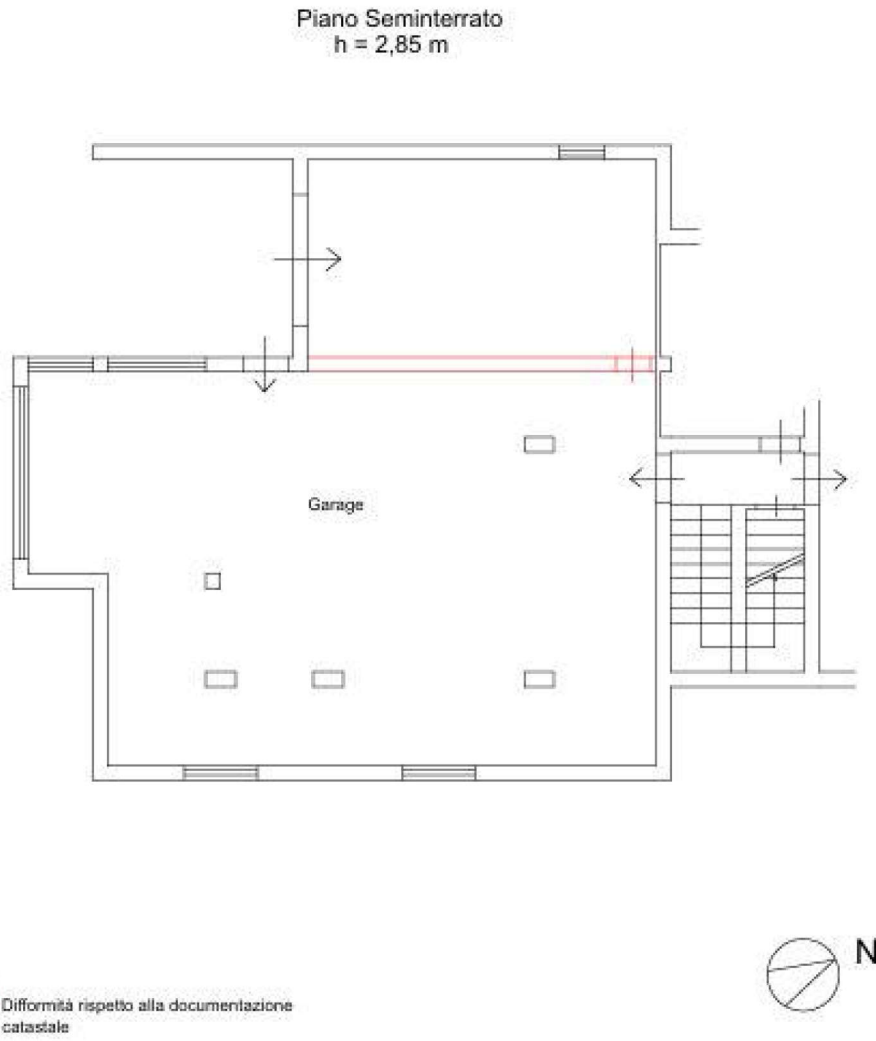
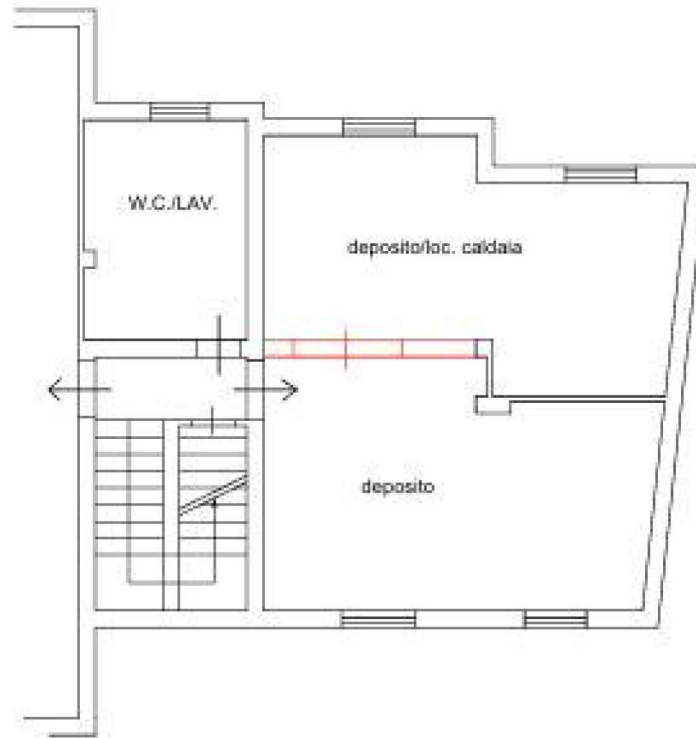


Fig. 5 – Planimetria Sub 6

Deposito Piano S1 seminterrato – Subalterno 5

Piano Seminterrato
h = 2,85 m




 Differenzia rispetto alla documentazione
catastrale



Fig. 6 – Planimetria Sub 5

Pianta Piano T – Subalterno 7

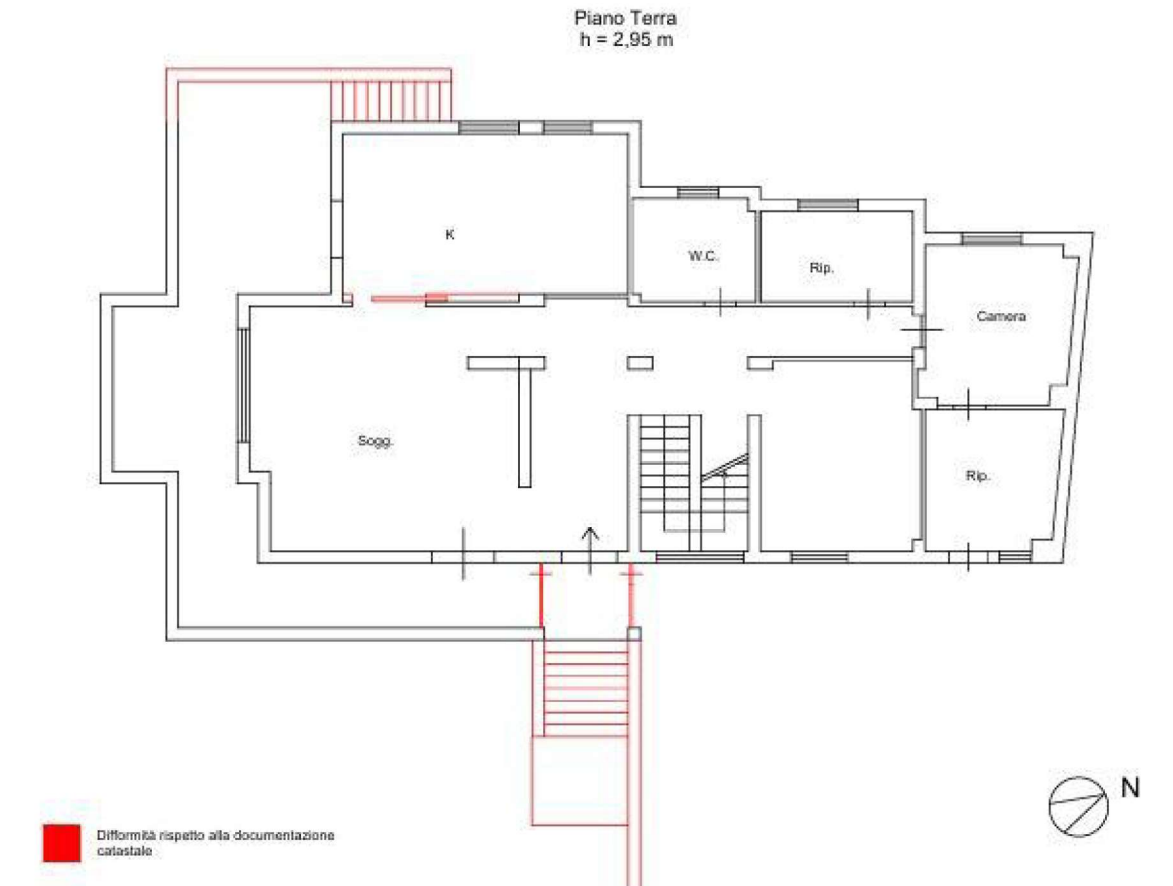
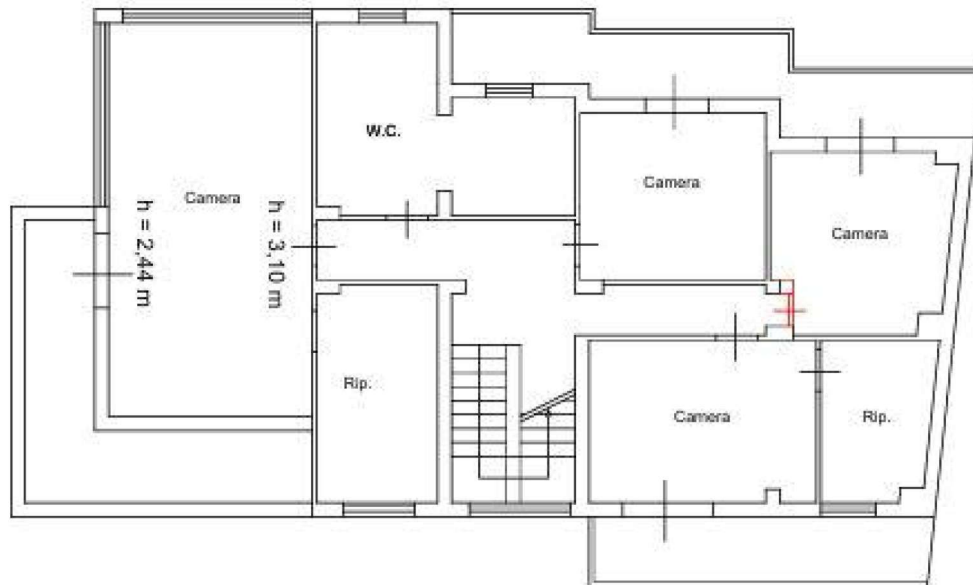


Fig. 7 – Planimetria Sub 7 Piano Terra

Pianta Piano 1° – Subalterno 7

Piano Primo
h = 2,85 m



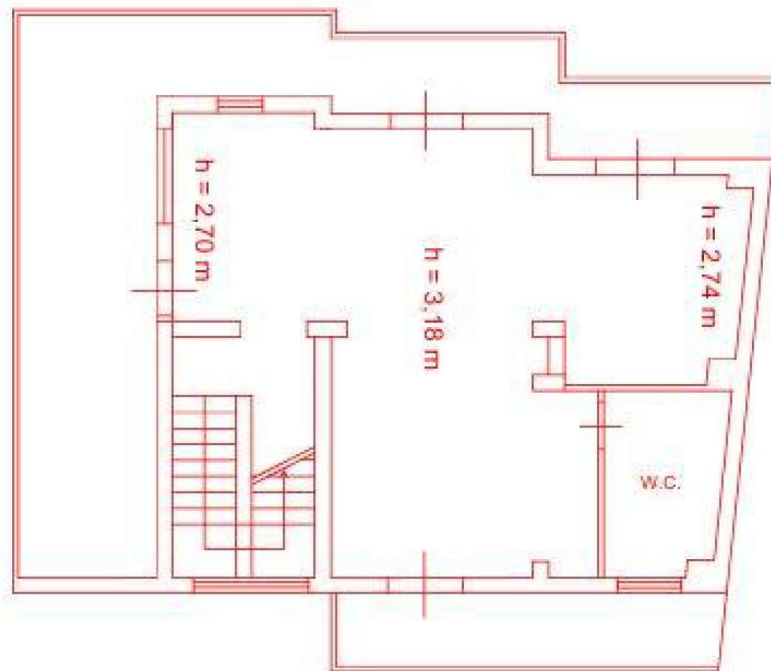
Differenzia rispetto alla documentazione
catastale



Fig. 8 – Planimetria Sub 7 Piano Primo

Pianta Piano 2° – Subalterno 7

Piano Secondo
h max = 3,18 m



Differenzia rispetto alla documentazione
catastale



Fig. 9 – Planimetria Piano Secondo

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

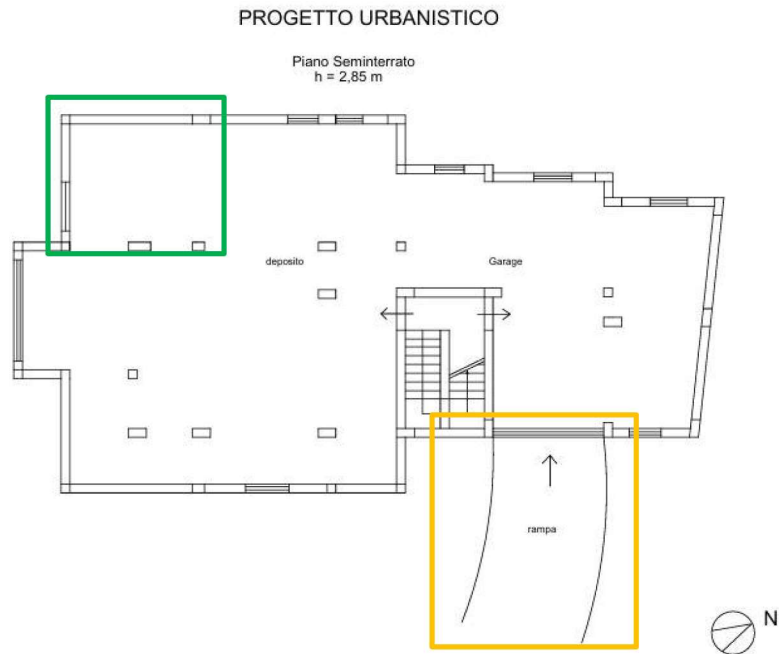


Fig. 10 – Planimetria Sub 5 e 6 unite di fatto Progetto Urbanistico Piano S1

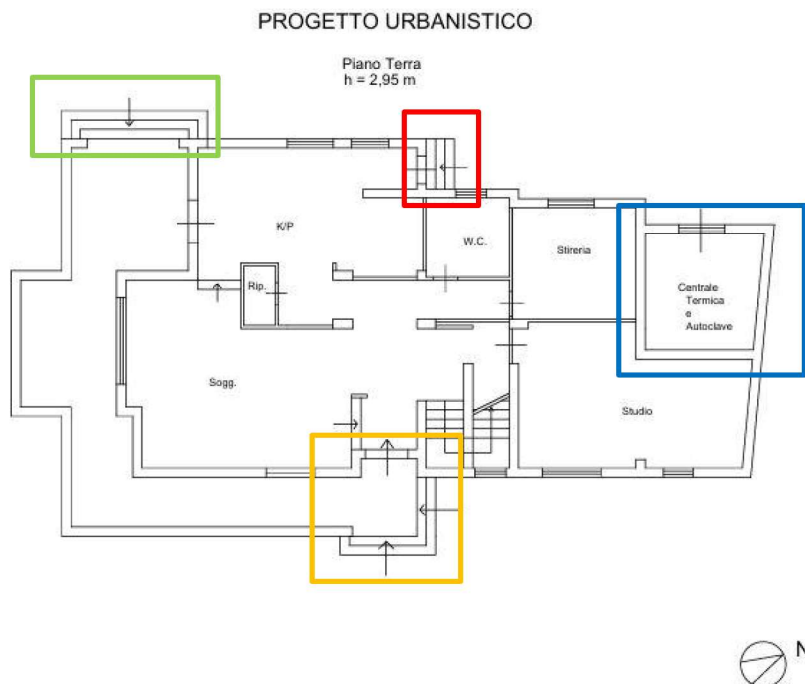


Fig. 11 – Planimetria Sub 7 Piano T Progetto Urbanistico

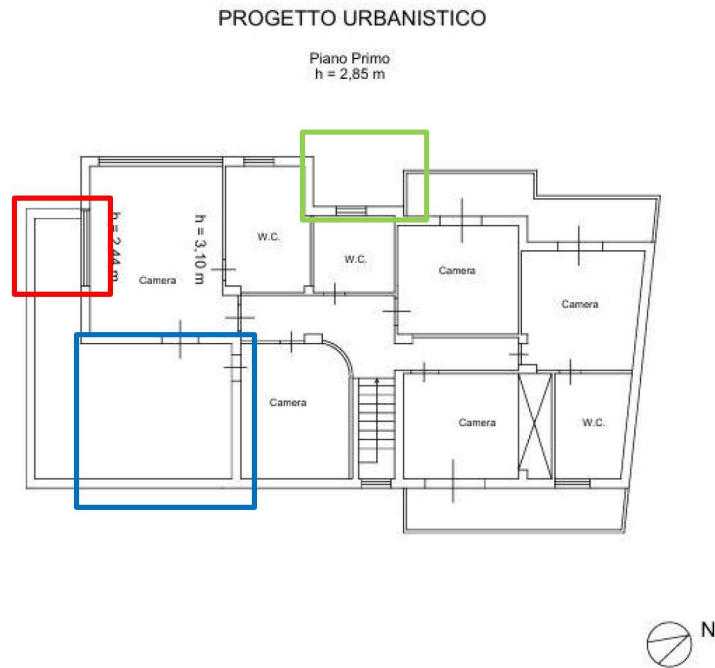


Fig. 12 – Planimetria Sub 7 Piano 1° Progetto Urbanistico

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)

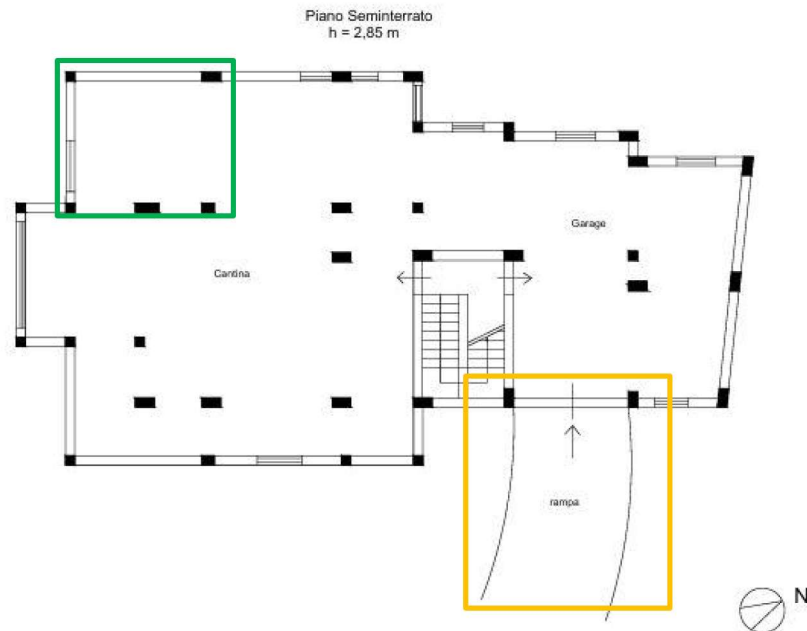


Figura 13 – Piano Piano S1 Variante Urbanistica

Piano Terra

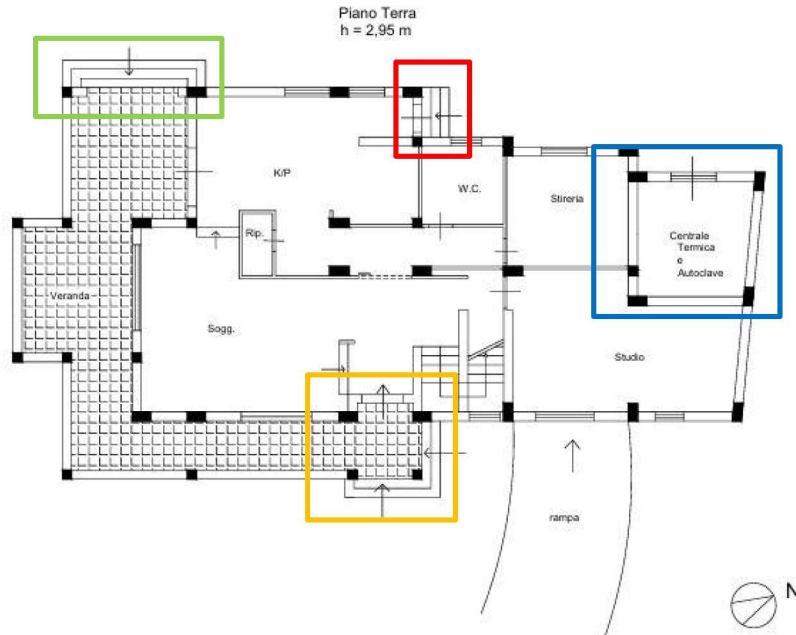


Figura 14 – Piano Piano T Variante Urbanistica

Piano Primo

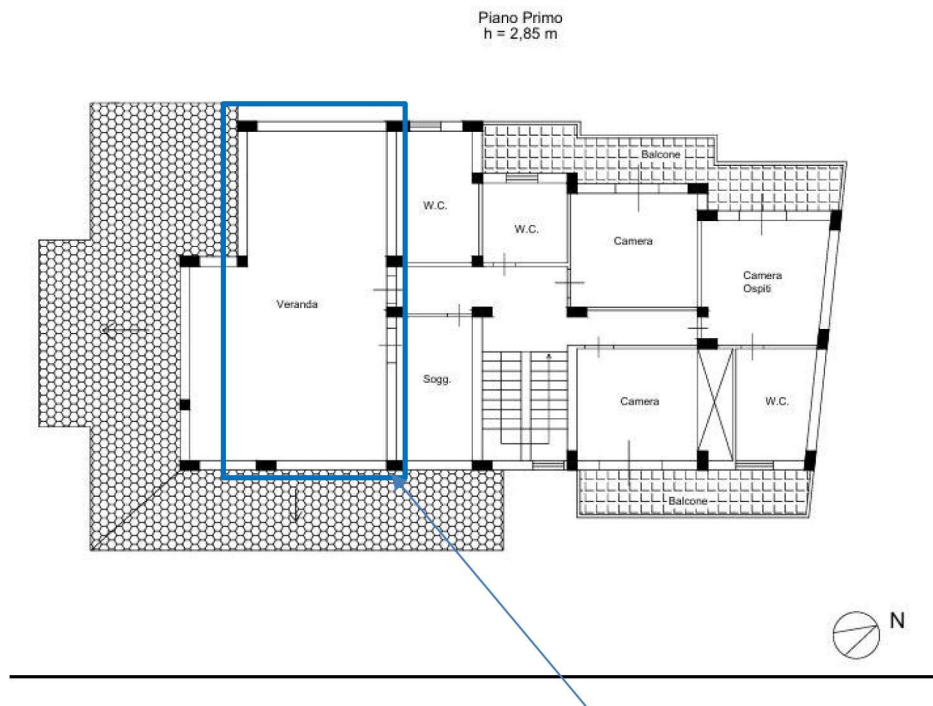


Figura 15 – Piano Piano 1° Variante Urbanistica

Ampliamento sulla veranda di circa mq. 37,40

Piano Secondo

Piano Secondo
h max = 3,18 m

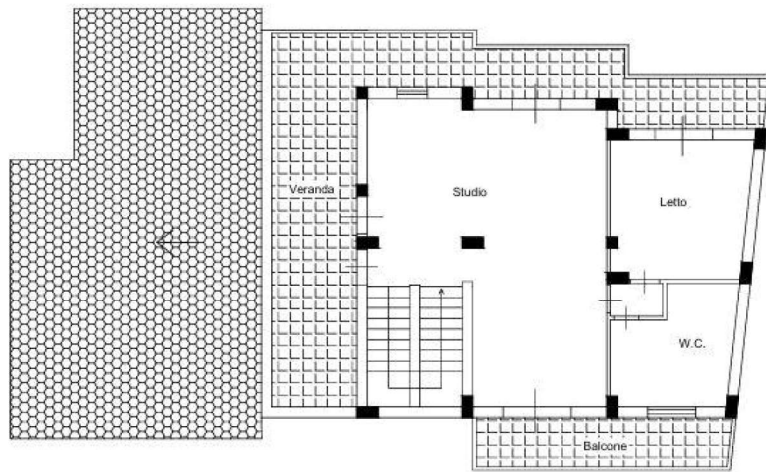


Figura 16 – Piano Piano 2° Variante Urbanistica

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

Piano S1 (seminterrato)

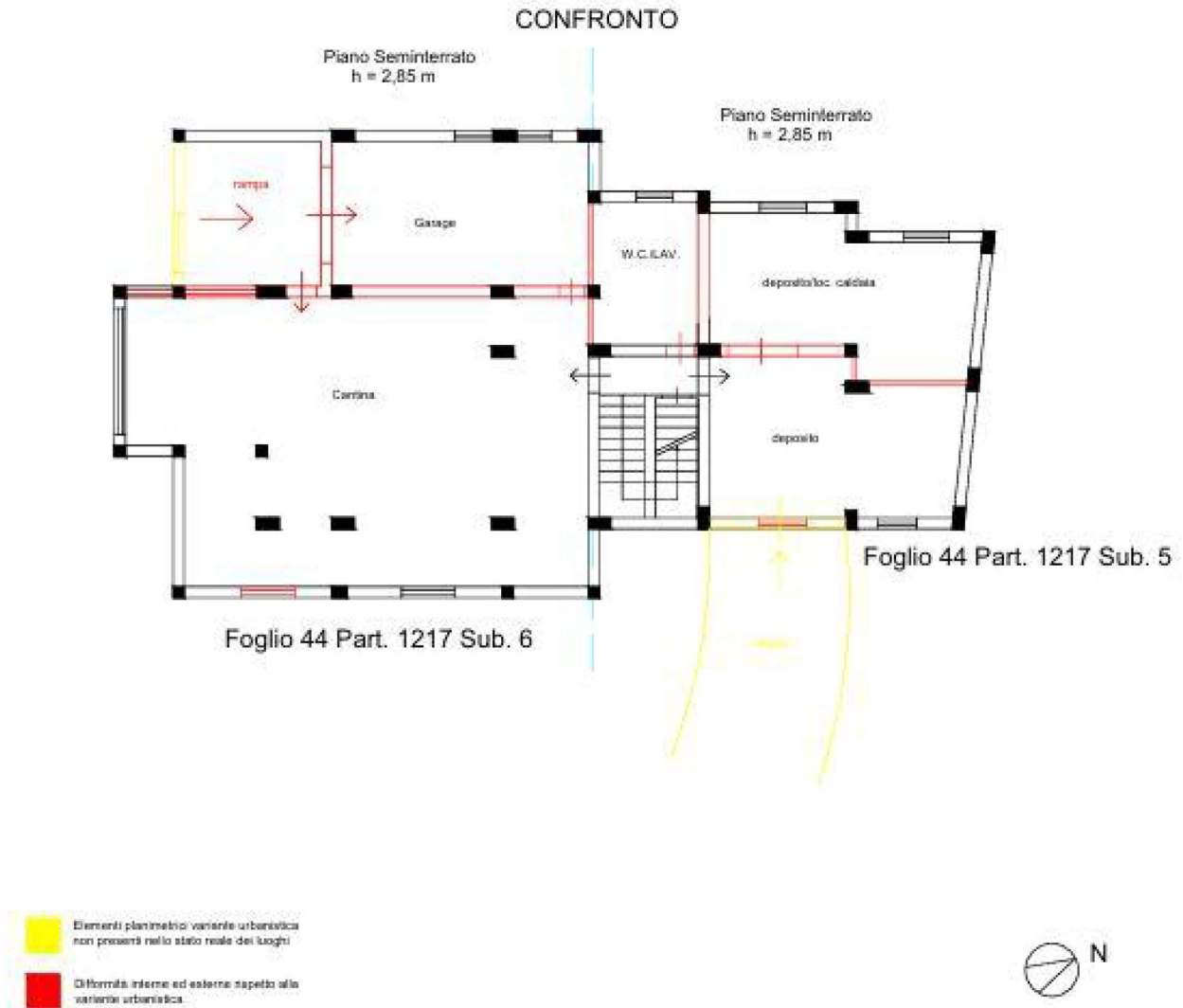


Figura 17 – Piano Piano S1 confronto tra variante urbanistica e stato reale dei luoghi

Piano Terra

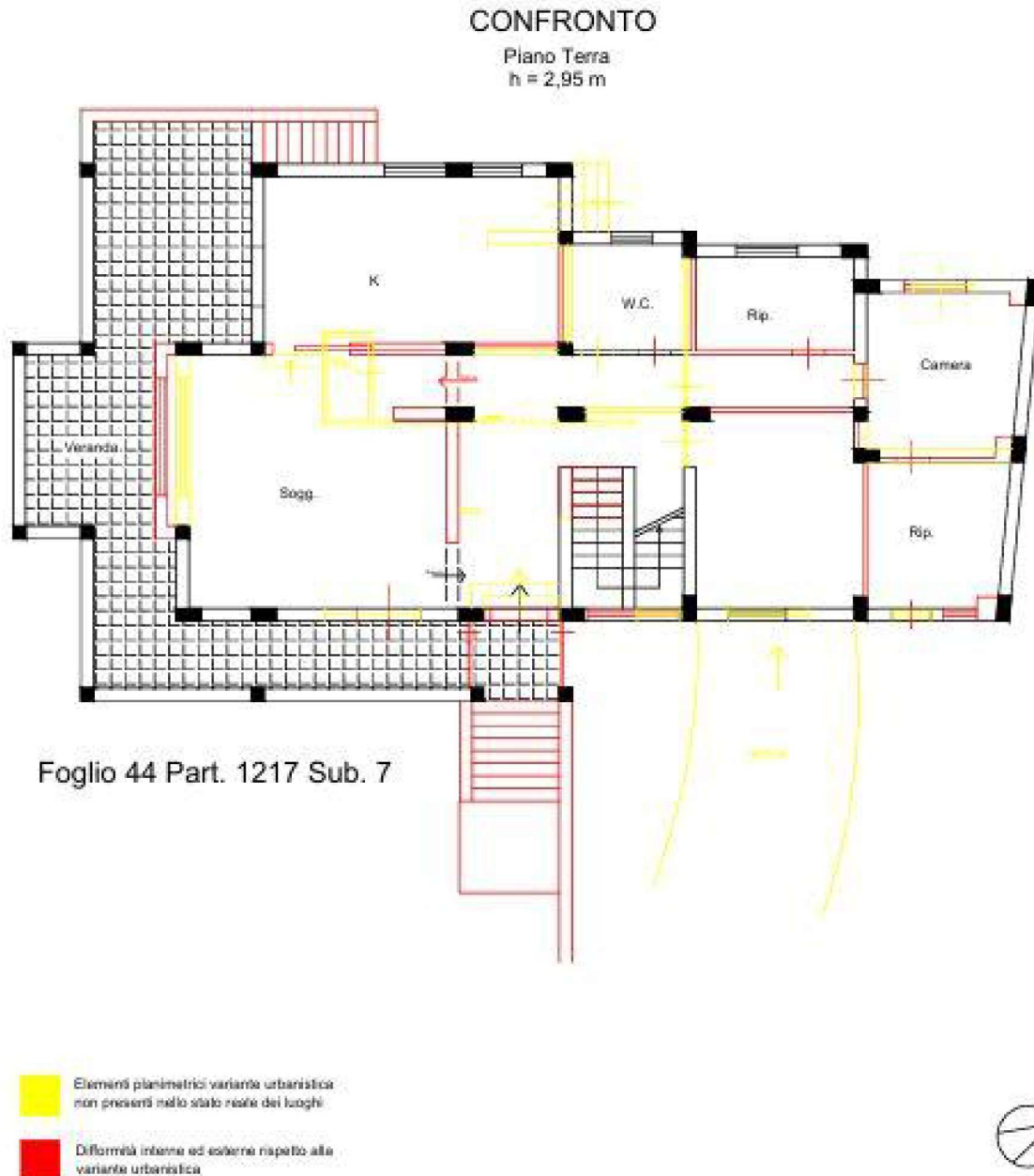
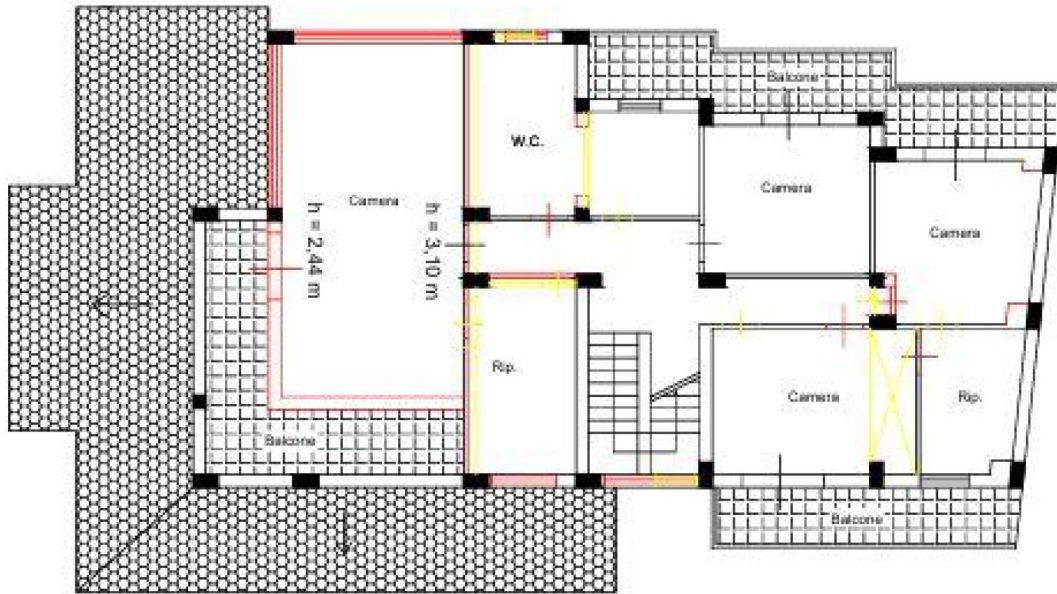


Figura 18 – Piano Piano T confronto tra variante urbanistica e stato reale dei luoghi

Piano Primo

CONFRONTO

Piano Primo
h = 2,85 m



Foglio 44 Part. 1217 Sub. 7



-  Elementi planimetrici variante urbanistica non presenti nello stato reale dei luoghi
-  Differenzia interna ed esterna rispetto alla variante urbanistica

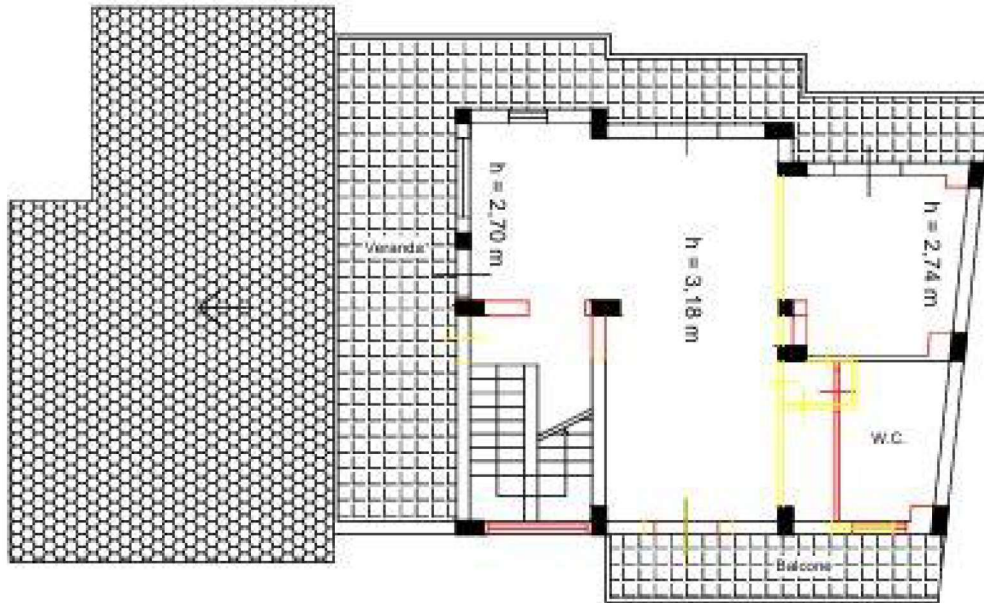


Figura 19 – Piano Piano 1° confronto tra variante urbanistica e stato reale dei luoghi

Piano Secondo

CONFRONTO

Piano Secondo
h max = 3,18 m





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



Figura 20 – Piano Piano 2° confronto tra variante urbanistica e stato reale dei luoghi

STATO REALE DEI LUOGHI

Piano S1 (seminterrato)

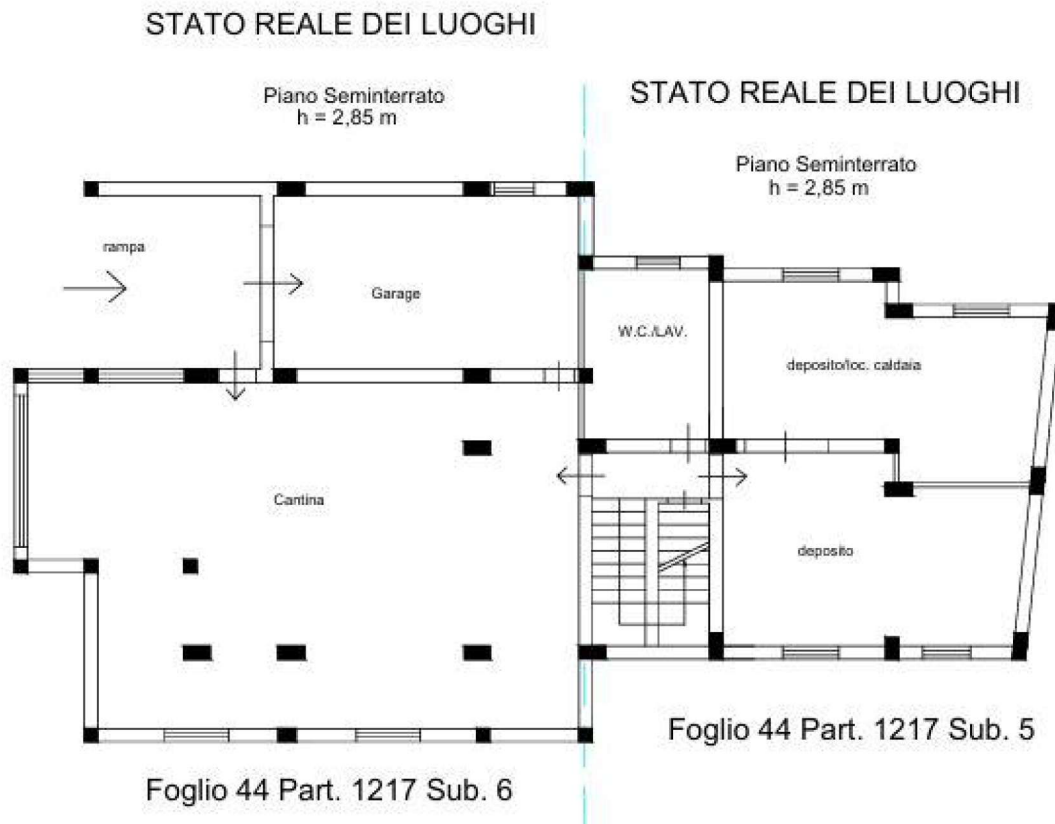


Figura 21 – Piano Piano S1 Stato reale dei luoghi

Piano Terra

STATO REALE DEI LUOGHI

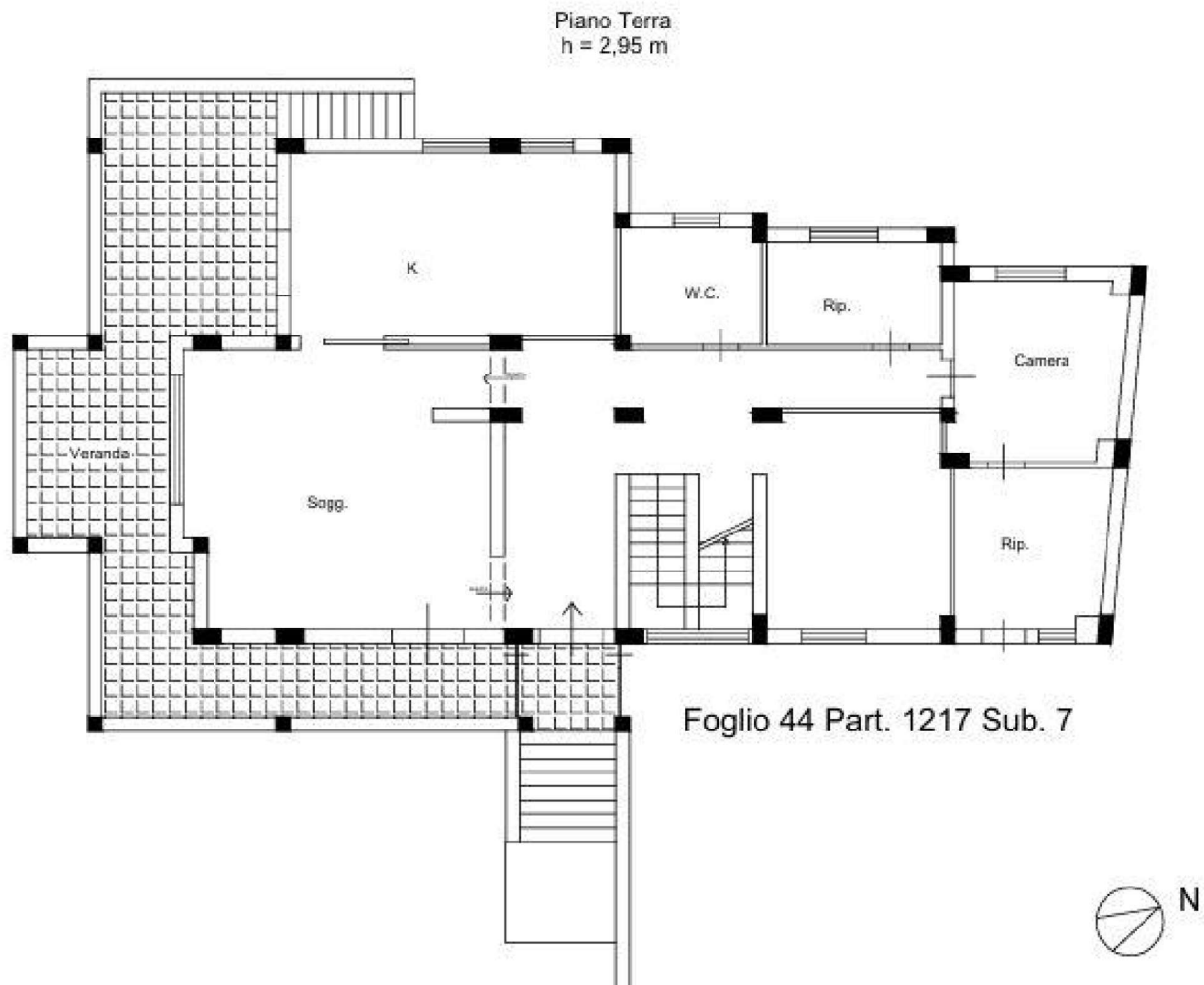
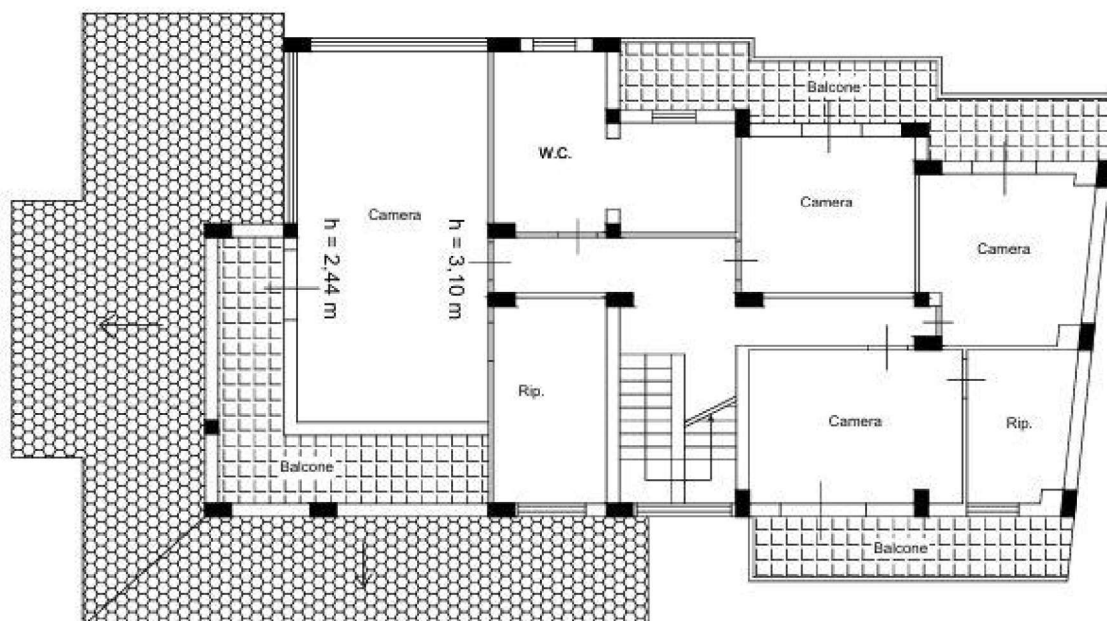


Figura 22 – Piano Piano T Stato reale dei luoghi

Piano Primo

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

Piano Secondo

STATO REALE DEI LUOGHI

Piano Secondo
h max = 3,18 m

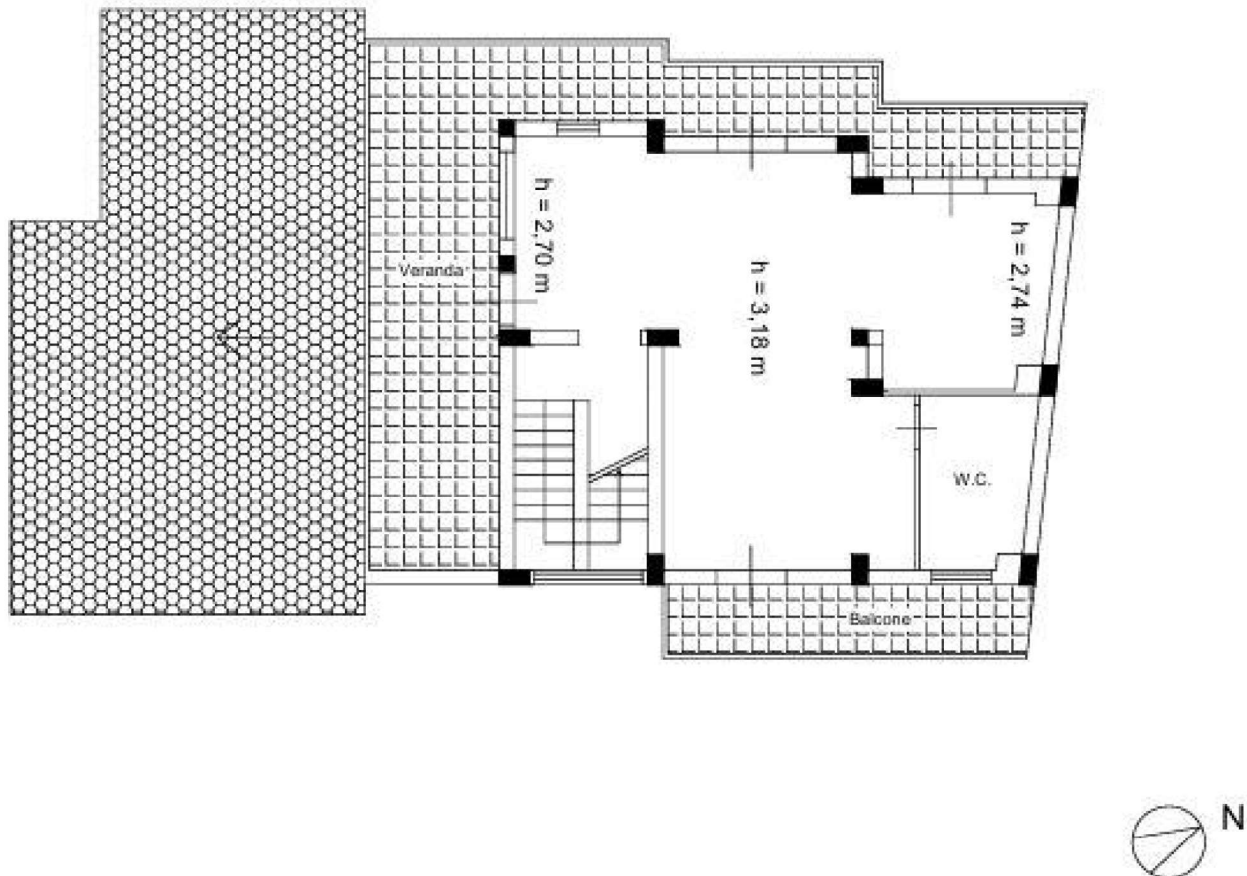


Figura 24 – Piano Piano 2° Stato reale dei luoghi

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.

Quesito 4 – Aggiornamento Catastale

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. A seguito di sopralluogo effettuato, lo stato reale dei luoghi non rispecchia la conformità planimetrica catastale e per poter correggere la documentazione catastale come evidenziato nella risposta al quesito 2 e come in premessa, è necessario avere parere preventivo per poter presentare eventuale SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria per le difformità sopraelencate facendo riferimento all'art. 36 o 36 bis del D.P.R. 380/01. (Vedi confronto tra Planimetrie Catastale e Stato reale dei luoghi).

L' Unità immobiliare identificata come villino categoria A/7 (subalterno 7) e le altre due u.i. poste al piano seminterrato facenti parti di un unico corpo di fabbrica categoria C/2 (subalterno 5) e categoria C/6 (subalterno 6) sono posti in Via Giuseppe Garibaldi (ex. Via Della Saitta), sono difformi rispetto alla Concessione Edilizia n. 58 del 17 Giugno 1994 e rispetto alle planimetrie catastali nonché all'ultima variante depositata presente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Motta San Giovanni (Variante pratica n. 30/98 del 1998) sia per modifiche relative alle tramezzature interne alle unità immobiliari ma anche per quanto concerne le scale d'accesso al piano terra, lo spostamento della rampa per l'ingresso al garage piano seminterrato, la differenza di aperture o traslazioni delle stesse (infissi) e quindi lievi differenze dei prospetti esterni del fabbricato, avanzamento di una porzione di parete al piano seminterrato e la riduzione della superficie del garage, lievi ampliamenti al piano terra con spostamento di parte di tramezzature esterne, ampliamento sulla veranda al piano primo per una superficie lorda di circa 40,16 mq (rientrante comunque nel 2% della volumetria complessiva).

E' possibile 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 quanto concerne le difformità all'esterno nonché gli ampliamenti rientranti nel 2% della volumetria complessiva del fabbricato è possibile invece sanarli con una SCIA o un Permesso di Costruire in Sanatoria previa autorizzazione da parte degli Uffici Competenti del Comune di Motta San Giovanni e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Reggio Calabria, poiché ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale. Per sanare tali abusi dunque è possibile adoperare l'art. 36 o 36 bis del D.P.R. 380/01 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali. In tal caso presentando una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o un Permesso di Costruire in Sanatoria, sarebbe prevista una sanzione amministrativa pari ad €. 500,00 al Comune di Motta San Giovanni

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

sanare gli abusi all'esterno invece è possibile adoperare l'art. 36 o 36 bis del D.P.R. 380/01 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali. In tal caso, presentando una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o un Permesso di Costruire in Sanatoria, sarebbe prevista una sanzione amministrativa pari ad €. 500,00 al Comune di Motta San Giovanni 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.

(Vedi planimetrie di confronto tra variante urbanistica e stato reale dei luoghi presenti nella risposta al quesito 2).

Quesito 7 – Verifica dei beni su censi, livelli, usi civici, ecc

Considerando le ricerche effettuate sul bene pignorato risulta essere di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED]. Recatomi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (vedi Allegato A4 – Ricerca Storica Conservatoria ed Archivio di Stato), risulta essere presente alla data del 21/03/2007 una costituzione di Fondo Patrimoniale (Registro Particolare 3589 Registro Generale 6394 Pubblico ufficiale Federico Salvatore Repertorio 14129 del 05/03/2007 quale atto tra vivi) ed una trascrizione del 16/04/2025 quale atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili (Registro Particolare 5667 Registro Generale 6992 Pubblico ufficiale UNEP c/o Corte D'Appello di Reggio Calabria Repertorio 743). In riferimento al sopradetto Fondo Patrimoniale si precisa che la costituzione dello stesso è un atto notarile con cui i coniugi o terzi vincolano determinati beni immobili, mobili registrati o titoli nominativi per far fronte ai bisogni della famiglia. Crea di fatto un patrimonio separato inattaccabile dai creditori per debiti estranei ai bisogni familiari. Con ulteriore ricerca presso l'Archivio di Stato è stato verificato che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata alcuna affrancazione e che il proprietario del bene è il Signor [REDACTED].

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.

Quesito 14 – Stima dell’immobile:

Immobili ex via Della Saitta, n. 19 (oggi Via Giuseppe Garibaldi)

In base al sopralluogo effettuato e secondo l’esperienza tecnica dello scrivente CTU è stato determinato il valore economico degli immobili, che viene esplicito come segue:

Il calcolo del più probabile del valore di mercato, sarà formulato attraverso una **stima comparativa**:

- 1) con riferimento ai prezzi estrapolati dalle tabelle pubblicate dall’Osservatorio del Valori Immobiliari redatto dall’Agenzia del Territorio e individuato per la fascia in esame,
- 2) di tipo sintetico-comparativo, basata sui valori di mercato attuali di immobili con caratteristiche simili.

Metodo di stima:

1) Sviluppo della Valutazione Sub 5 Deposito

| | |
|------------------------------------------|--------------------|
| Superficie commerciale (mq) | 70,00 mq |
| Range 1 Agenzia del territorio (Euro/mq) | 405,00 €/mq |
| Range 2 Agenzia del territorio (Euro/mq) | 550,00 €/mq |
| | |
| Valore unitario di riferimento (Euro/mq) | 477,50 €/mq |

2) Sviluppo della Valutazione Sub 6 Garage

| | |
|------------------------------------------|--------------------|
| Superficie commerciale (mq) | 126,00 mq |
| Range 1 Agenzia del territorio (Euro/mq) | 405,00 €/mq |
| Range 2 Agenzia del territorio (Euro/mq) | 550,00 €/mq |
| | |
| Valore unitario di riferimento (Euro/mq) | 477,50 €/mq |

3) Sviluppo della Valutazione Sub 7 Appartamento comprensiva del Vano Tecnico

| | |
|------------------------------------------|--------------------|
| Superficie commerciale (mq) | 361,00 mq |
| Range 1 Agenzia del territorio (Euro/mq) | 690,00 €/mq |
| Range 2 Agenzia del territorio (Euro/mq) | 970,00 €/mq |
| | |
| Valore unitario di riferimento (Euro/mq) | 830,00 €/mq |

| Piani | Superficie (calcolata al 100%) | Superficie Balconi (calcolata al 25 %) | Superficie Veranda (calcolata al 60 %) | Totale a piano |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Piano S1 seminterrato (sub 5 Deposito) | 70,00 mq | | | 70,00 mq |
| Piano S1 seminterrato (sub 6 Garage) | 126,00 mq | | | 126,00 mq |
| Piano Terra, Primo e Secondo (sub 7 Appartamento) | 345,00 mq | 12,00 mq | | 357,00 mq |

Planimetrie Stato di Fatto

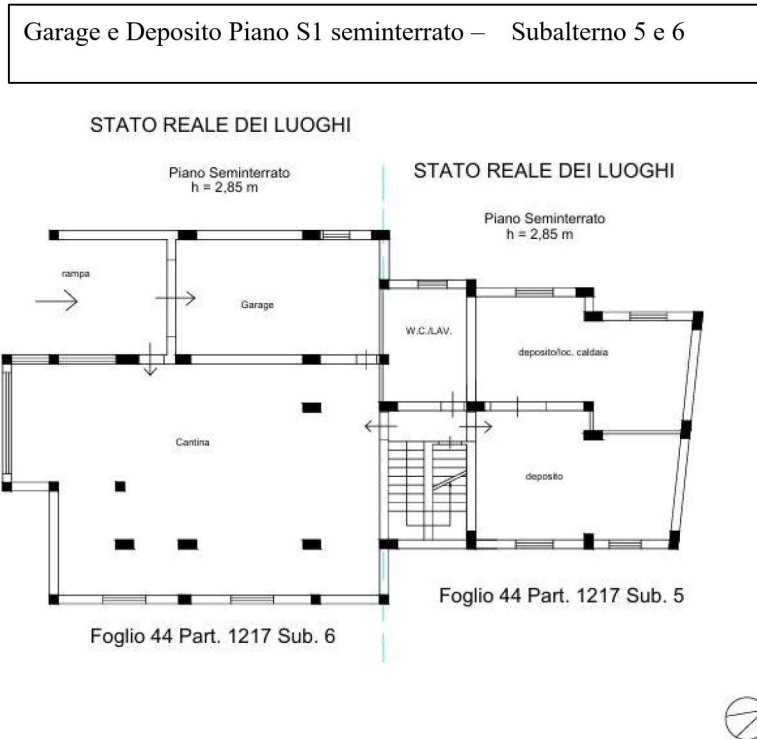


Fig. 14 – Planimetria Sub 5 e 6

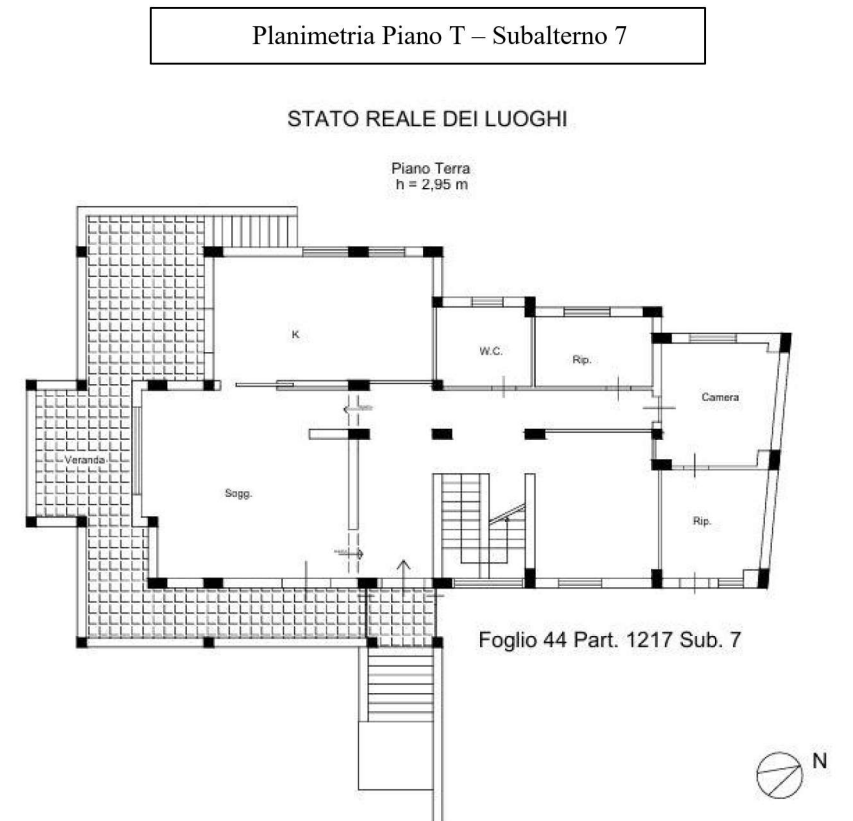
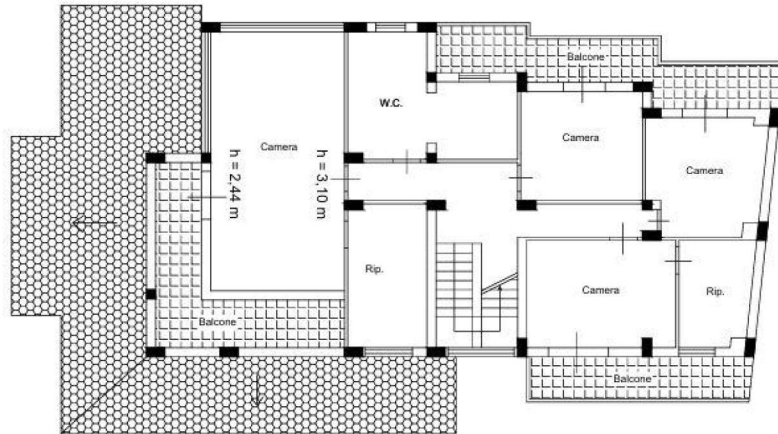


Fig. 15 – Planimetria Sub 7 Piano Terra

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

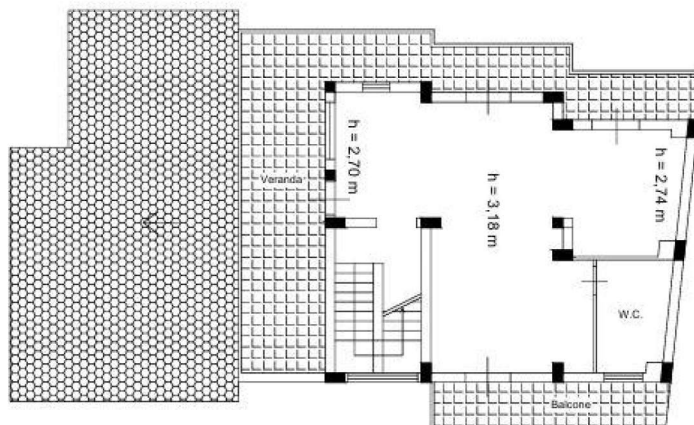


Fig. 17 – Planimetria Sub 7 Piano Secondo

I range per la località di Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni (RC) ove sono ubicati gli immobili sono compresi tra: 405,00 €/mq e 550,00 €/mq, per unità immobiliari a destinazione garage con normale stato conservativo. (Allegato C - OMI).

I range per la località di Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni (RC) ove sono ubicati gli immobili sono compresi tra: 405,00 €/mq e 550,00 €/mq, per unità immobiliari a destinazione deposito con normale stato conservativo. (Allegato C - OMI).

I range per la località di Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni (RC) ove sono ubicati gli immobili sono compresi tra: 690,00 €/mq e 970,00 €/mq, per unità immobiliari a destinazione Ville e Villini con normale stato conservativo. (Allegato C - OMI).

4) *Immobili di comparazione*

Per la determinazione del valore degli immobili, è stata eseguita una stima considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: posizione, appetibilità commerciale, stato di conservazione e manutenzione, grado di finiture ed epoca di costruzione, stabilità strutturale, dotazione di impianti. L'indagine di mercato è stata svolta acquisendo dati circa le compravendite di beni simili ubicati nella stessa zona, da consultazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e dal mercato immobiliare così come rilevato dal Borsino Immobiliare e agenzie immobiliari.

| Descrizione | Zona | Comune di Reggio Calabria Indirizzo: | Stato di conservazione | Sup. (mq) | Val. unitario (€/mq) | Val. comm. Totale (€) |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|------------------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| Deposito | periferica | Via Nazionale | Buono | 50,00 | 300,00 € | 15.000,00 € |
| Box - Garage | periferica | Via Magna Grecia | Buono | 80,00 | 320,00 € | 25.600,00 € |
| Ville e Villini | periferica | Via Magna Grecia | Buono | 190,00 | 900,00 € | 171.000,00 € |
| Valore unitario medio deposito (Euro/mq) | | | 300,00 €/mq | | | |
| Valore unitario medio (Euro/mq) corretto * | | | 330,00 €/mq | | | |
| Valore unitario medio Box - Garage (Euro/mq) | | | 320,00 €/mq | | | |
| Valore unitario medio (Euro/mq) corretto * | | | 352,00 €/mq | | | |
| Valore unitario medio Ville e Villini (Euro/mq) | | | 900,00 €/mq | | | |
| Valore unitario medio (Euro/mq) corretto * | | | 990,00 €/mq | | | |

* il valore unitario medio è stato corretto applicando un coefficiente pari ad 1,10 in quanto gli immobili comparativi sono ubicati in zona periferica e non in una zona centrale.

Dalla suddetta indagine si è rilevato un valore di mercato quantificato in 300,00 euro/mq per deposito, di 320,00 € per Box – Garage e di 900,00 € per Ville e Villini, non congruo con quello riportato dall’OMI, determinando un valore medio di €/mq 477,50 per Deposito, di €/mq 477,50 per Box – Garage e di €/mq 830,00 per Ville e Villini. Viene così stabilito il più probabile valore di mercato quantificato in **403,75 euro/mq per Deposito**, in **414,75 euro/mq per Garage** e in **910,00 euro/mq per Ville e Villini** risultanti tra il valore unitario medio degli immobili oggetto di comparazione e quello dell’OMI.

Per la valutazione è necessario, dunque, calcolare la superficie commerciale dell’immobile intesa come la sommatoria della superficie lorda dell’unità immobiliare e delle superfici accessorie omogeneizzate scoperte. Come prevede la *norma UNI 10750, verranno così calcolati:*

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni;
- 25% balconi e terrazze scoperte

In tal modo la superficie commerciali dell’immobile sarà uguale a 553,00 mq.

Considerato quanto sopra riportato, Comune di Motta San Giovanni Foglio: 44 Particella: 1217 Subb: 5 – 6 – 7 al Piano S1 (seminterrato) – T – 1° - 2°, si ottiene la seguente stima:

Calcolo del valore di mercato dell’unità immobiliare = valore della superficie commerciale (in mq) moltiplicata per il valore unitario medio dei prezzi dell’OMI e della comparazione degli immobili della stessa zona con uguali caratteristiche, per il coefficiente di riduzione.

| Piani | Superficie (mq) | Valore unitario (€/mq) |
|-------------------------|-----------------|------------------------|
| Piano S1 (seminterrato) | 70,00 mq | 403,75 €/mq |
| Piano S1 (seminterrato) | 120,00 mq | 414,75 €/mq |
| Piano T – 1 - 2 | 357,00 mq | 910,00 €/mq |

V.m. sub 5 = **28.262,50 euro**
(Ventottomiladuecentosessantadue/50)
V.m. sub 6 = **49.770,00 euro**
(Quarantanovemilasettecentosettanta/00)
V.m. sub 7 = **324.870,00 euro**
(Trecentoventiquattromilaottocentosettanta/00)

Bisognerebbe tuttavia considerare che a seguito delle difformità, dei vincoli presenti e l'incertezza sulla complessiva sanabilità dell'opera oltre alle sanzioni previste, converrebbe utilizzare un coefficiente di riduzione pari ad almeno il 40% su ciascun immobile.

Per cui si avrà:

Sub 5 = 28.262,50 euro x - 40% = **16.957,50 € (Sedicimilanovecentocinquantesette/50)**

Sub 6 = 49.770,00 euro x - 40% = **29.862,00 € (Ventinovemilaottocentosessantadue/00)**

Sub 7 = 324.870,00 euro x - 40% = **194.922,00 € (Duecentoventisettequattrocentonove/00)**

Quindi il valore complessivo di tutte le unità immobiliari oggetto di perizia sommando gli importi su indicati ammonta a:

€. 241.741,50 (Duecentoquarantunomilasettecentoquarantuo/50)

Quesito 15 – Stato dell'immobile – Canone di locazione:

Il bene oggetto di perizia risulta occupato attualmente solo dal proprietario, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] così come constatato al momento del sopralluogo. Non vi è alcun contratto di locazione in attivo.

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