



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. R.G. 9/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Martina CASTALDO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ubicazione dei beni: Comune di Caulonia (RC)



Caulonia, 12/01/2026

CTU incaricato

Arch. Michele Macri



Giudice: Dott.ssa Martina Castaldo

Esperto incaricato: Arch. Michele Macri



NARRATIVA

- Con provvedimento del 23/05/2025, il Giudice dell'Esecuzione presso il tribunale di Locri, Dott.ssa Martina Castaldo, con riferimento Procedura esecutiva n. R.G. 9/2025, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio al sottoscritto arch. Michele Macrì iscritto all'Ordine degli Architetti di Reggio Calabria al n. 2988
- **Con verbale di accettazione dell'incarico del 23.05.2025 il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento telematico.**
- Sopralluogo con custode giudiziario in data 09.07.2025 alle ore 18.00.
- In data 09.07. 2025 operazioni peritali.
- In data 10.09.2025 è stata richiesta concessione proroga di 90 giorni per il deposito della relazione peritale.

QUESITI

- a) Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;



- f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;



PREMESSA

Il sottoscritto Arch Macrì Michele, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina Castaldo del 23 Maggio 2025, espone quanto segue in risposta ai quesiti formulati.

L'incarico ha ad oggetto la valutazione di un complesso immobiliare in corso di costruzione, sito in Caulonia Marina (RC), località Marmorè, via Pitagora, di proprietà di [REDACTED]

QUESITO A) - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

Documentazione verificata

Il sottoscritto CTU, unitamente al Custode Giudiziario avv. Pelle Agnese, ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

ESITO VERIFICA: DOCUMENTAZIONE COMPLETA E IDONEA

La documentazione acquisita agli atti risulta completa e comprende:

- Visure catastali aggiornate (Catasto Terreni - Fg. 115, P. 158)
- Certificato di destinazione urbanistica
- Permesso di Costruire n. 39/07 del 05.09.2007
- DIA in Sanatoria prot. 2224 del 30.01.2008 con certificazione regolarità del 11.06.2008
- Autorizzazione Paesistica del 14.01.2008
- Attestazione ex Genio Civile prot. 4301/2007
- Elaborati grafici del progetto (piante, prospetti, sezioni)
- Relazioni tecniche

QUESITO B) - DESCRIZIONE COMPLETA IMMOBILI PIGNORATI

Identificazione catastale

Comune: CAULONIA (RC)

Località: Caulonia Marina - Frazione Marmorè - Via Pitagora

Catasto Terreni: Foglio 115 - Particella 721

Superficie catastale: Ha 00.21.00 (2.100 mq)

Categoria attuale: In corso di costruzione (non ancora accatastato definitivamente)

Corrispondenza con atto di pignoramento

I dati catastali corrispondono pienamente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.



Descrizione tecnica del complesso

Il complesso immobiliare è costituito da DUE FABBRICATI RESIDENZIALI in struttura di cemento armato a 4 PIANI FUORI TERRA ciascuno, in stato di GREZZO AVANZATO.

Composizione unità immobiliari**FABBRICATO N. 1 (EST - lato mare):**

- Piano Terra: 4 appartamenti
- Piano Primo: 4 appartamenti
- Piano Secondo: 4 appartamenti
- Piano Terzo: 4 appartamenti

TOTALE: 16 unità immobiliari

FABBRICATO N. 2 (OVEST - lato monte):

- Piano Terra: 4 appartamenti
- Piano Primo: 4 appartamenti
- Piano Secondo: 4 appartamenti
- Piano Terzo: 4 appartamenti

TOTALE: 16 unità immobiliari

TOTALE COMPLESSO: 32 UNITÀ IMMOBILIARI

Consistenza superficiaria

Descrizione	Fabbricato EST	Fabbricato OVEST
Piano Terra	265,04 mq	265,04 mq
Piano Primo	265,04 mq	265,04 mq
Piano Secondo	265,04 mq	265,04 mq
Piano Terzo	265,04 mq	265,04 mq
TOTALE	1.060,16 mq	1.060,16 mq

SUPERFICIE TOTALE LORDA: circa 2.120 mq

TERRENO LIBERO PERTINENZIALE: circa 1.570 mq

Confini

- NORD: Via Pitagora (accesso principale)
- SUD: Proprietà private
- EST: Proprietà private (lato mare)
- OVEST: Proprietà private (lato monte)



Documentazione fotografica

Si allega documentazione fotografica completa dello stato attuale dell'immobile (Allegato n. 11), comprensiva di:

- Vedute esterne dei due fabbricati
- Viste dei vani scala e pianerottoli
- Dettagli dello stato di avanzamento lavori
- Evidenze dello stato di degrado
- Riprese delle facciate esterne immobili e del lotto

Il complesso immobiliare oggetto di accertamento è ubicato nel Comune di Caulonia (RC) in località Marina di Caulonia – zona Vasi/Marmorè. La zona presenta caratteristiche dei territori pedo-collinari della fascia costiera Jonica. Presso l'agenzia del Territorio, al Catasto Terreni, il fondo è attualmente censito al Foglio 115 particella 721 derivante da atto di aggiornamento per “nuova costruzione” tipo mappale del 29/04/2010. L'estensione catastale del fondo è di mq 2.096,00, la qualificazione catastale è ente urbano. La proprietà degli immobili in costruzione è della [REDACTED] con sede in Caulonia (RC). Agli immobili oggetto di accertamento si accede mediante una strada di previsione al Piano Regolatore Generale Comunale che diparte dalla principale via Pitagora servendo diversi complessi immobiliare. L'area in cui ricadono gli immobili de quo è qualificata nel PRG Comunale come “B4 - Completamento”.

La zona, parzialmente urbanizzata, presenta pendenze del terreno medio alte. Il paesaggio naturale è caratterizzato da piantagioni di alberi di eucalipto e da un terreno di natura argillosa.

All'immobile si accede dal un cancello di cantiere posizionato lungo la strada di piano a monte dei fabbricati dove la quota del piano di calpestio del piazzale dei fabbricati e quella della strada pubblica che serve l'immobile coincidono.

Il confine ovest e nord, sono delimitati da muri continui di cemento armato aventi altezza di circa 1,45 m. Il territorio circostante, fuori dai limiti di confine, è costituito da un versante argilloso con vegetazione rada arbustiva e da piante di eucalipto.

Il complesso è costituito da due strutture specchiate che sorgono su un terreno con unico accesso che ad oggi risulta essere un'area di cantiere. Le strutture si presentano allo stato rustico e sono composte entrambe da 4 piani furì terra. L'ingresso ai fabbricati è posto in una area comune a servizio degli immobili. Entrambi i fabbricati presentano le murature di tom pagno. Il fabbricato lato est (mare) appare intonacato sui muri esterni delle tamponature, mentre il fabbricato lato ovest (monte) presenta le murature a vista. La proiezione planimetrica dei corpi di fabbrica è irregolare, inscrivibile ognuna, in un rettangolo avente lati pari a 26,00 m per 22,00 m. I due fabbricati sono posti a distanza tra loro di circa 10,50 m e planimetricamente speculari.

Risulta installata la rete di adduzione dall'acquedotto comunale e la rete di scarico delle acque reflue fognarie mediante collettore e pozzetto.

Le operazioni di sopralluogo hanno evidenziato uno stato dei luoghi corrispondente a quanto riportato nella documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

Fabbricato EST (lato mare)

Descrizione generale e consistenza planivolumetrica



Il fabbricato è posizionato nella parte est (lato mare) del complesso immobiliare.

Ha la consistenza di quattro piani fuori terra, in pianta di forma irregolare inscritta in un rettangolo avente lati pari a 26,00 metri c.a. per 21,00 metri c.a.

Strutture portanti primarie e secondarie (Fondazioni, Travi, Pilastri, Solai)

Le strutture portanti sono costituite da un telaio iperstatico sviluppato nelle tre dimensioni ed è formato da elementi lineari (Travi e Pilastri) in conglomerato cementizio armato.

Le strutture portanti secondarie (Solai) sono costituiti da elementi bidimensionali formati da solai latero-cementizi gettati in opera.

Le strutture portanti primarie risultano completate nella loro esecuzione.

Chiusure e partizioni esterne (Tompagni, Parapetti, Tetto, Aggetti)

I tompagni del fabbricato, formati da mattoni in laterizio con interposta camera d'aria, risultano eseguiti per tutta la consistenza del fabbricato.

Gli elementi di partizione esterna (Parapetti e Aggetti dei balconi) risultano tutti completati nella loro esecuzione al grezzo mancando degli strati di finitura.

I parapetti dei balconi sono costituiti da elementi in muratura.

Il pavimento dei balconi non è posto in opera. Sono presenti delle aperture nei parapetti in muratura dei balconi (non in tutti) al fine di facilitare l'evacuazione delle acque meteoriche. Tuttavia, a causa del fermo dei lavori, non sono state ancora eseguite le opere di completamento e di protezione (opportune pendenze, impermeabilizzazione, pavimentazione e scarichi delle acque meteoriche), questa circostanza lascia prevedere un repentino deterioramento, tra l'altro già visibile, di ammaloramento dei fondelli dei solai dei balconi, un possibile e probabile distacco degli intonaci esterni e formazione di efflorescenze saline.

Sono eseguiti tutti i gocciolatoi posti all'intradosso dei solai dei balconi, a parte una piccola porzione posta su un prospetto secondario al Piano secondo.

Sui parapetti dei balconi in muratura, sono installati tutti i corrimano in ferro, e gli ammorsamenti terminali risultano in corso di esecuzione.

I corrimano dei balconi risultano totalmente ossidati ed il collegamento agli elementi portanti in corso di esecuzione.

Tutti gli intonaci delle parti esterne risultano eseguiti, risultano altresì poste in opera le reti paraspigoli. Non risulta posta in essere alcuna opera riferibile alla coloritura esterna.

Il tetto è costituito dalla sola struttura del solaio e risulta privo di qualsiasi strato ulteriore di protezione dagli agenti esterni.

Risultano posti in opera le soglie in granito dei balconi, delle finestre e del vano scala. Alcune aperture tuttavia, probabilmente a seguito di atti occasionali di vandalismo, sono state private delle soglie o in alcuni casi risultano danneggiate.

Risultano posti in opera tutti i telai metallici degli infissi di accesso ai balconi e delle finestre.

Partizioni, Collegamenti e Chiusure interne (Scale, Ascensore, Tramezzi)

Il fabbricato, a quattro piani fuori terra, è suddiviso ad ogni piano in quattro alloggi da adibire ad residenze per civile abitazione.

Ad ogni alloggio si accede mediante ingresso posto sul pianerottolo di piano.



Le parti interne comuni del fabbricato (ingresso scala/pianerottoli, vano scala, vano ascensore) risultano al rustico e prive di finiture.

Il vano ascensore, costituito da setti in calcestruzzo armato, risulta al rustico.

Le scale, a soletta piena rampante ed incastrata a travi a ginocchio ed ai setti del vano ascensore, sono al rustico.

Risultano eseguite tutte le partizioni interne degli alloggi formate da muratura in mattoni forati in laterizio (tramezzi). È tuttavia necessaria, in fase di completamento, la verifica di solidità e funzionalità delle stesse poiché, potrebbero essere state compromesse da fattori usuranti agenti nel tempo.

Risultano posti in opera i controtelai in legno delle porte interne.

Gli intonaci interni (completi di finitura finale) risultano realizzati solo per i quattro alloggi posti al Piano Terra e per le parti comuni di piano (ingresso, corridoio, scale, vano ascensore).

I tramezzi e gli elementi di partizione dei piani primo, secondo e terzo (secondo, terzo e quarto f.t.), risultano realizzati ma privi di intonaci.

Tutti gli alloggi risultano privi di pavimentazione.

Non risultano posti in opera i telai dei portoncini d'ingresso agli alloggi.

Impianto idrico

L'impianto idrico risulta predisposto per tutti gli alloggi. Non è possibile procedere con la verifica al funzionamento.

Impianto di smaltimento reflui

L'impianto idrico/scarico risulta predisposto per tutti gli alloggi. Non è possibile procedere con la verifica al funzionamento.

Impianto di condizionamento

La rete dell'impianto di condizionamento risulta predisposto per tutti gli alloggi. Non è possibile procedere con la verifica al funzionamento.

Impianto elettrico

La rete dell'impianto elettrico (cassette incassate, tubazioni corrugate per l'alloggiamento dei conduttori) risulta predisposto per tutti gli alloggi.

Fabbricato OVEST (lato monte)

Descrizione generale e consistenza planivolumetrica

Il fabbricato è posizionato nella parte ovest (lato monte) del complesso immobiliare.

Il fabbricato si presenta con lo scheletro struttura ed i muri di compagno a vista.

Ha la consistenza di quattro piani fuori terra, in pianta di forma irregolare inscritta in un rettangolo avente lati pari a 26,00 metri c.a. per 21,00 metri c.a.

D'impianto strutturale ed architettonico è simmetrico rispetto al fabbricato gemello ubicato sul lato est del complesso immobiliare e da questo distante circa 10.50 metri.

Strutture portanti primarie e secondarie (Fondazioni, Travi, Pilastri, Solai)



Le strutture portanti sono costituite da un telaio iperstatico sviluppato nelle tre dimensioni ed è formato da elementi lineari (Travi e Pilastrì) in conglomerato cementizio armato.

Le strutture portanti secondarie (Solai) sono costituiti da elementi bidimensionali formati da solaio latero-cementizi gettati in opera.

Le strutture portanti primarie risultano completate nella loro esecuzione.

Chiusure e partizioni esterne (Tompagni, Parapetti, Tetto, Aggetti)

I Tompagni del fabbricato, formati da mattoni in laterizio con interposta camera d'aria, risultano eseguiti per tutta la consistenza del fabbricato.

Gli elementi di partizione esterna (Parapetti e Aggetti dei balconi) risultano tutti completati nella loro esecuzione al grezzo mancando degli strati di finitura.

I parapetti dei balconi sono costituiti da elementi in muratura.

E' visibile il riquadro di ammorsamento (cordolo + pilastrì) dei parapetti di tutti i balconi.

Il pavimento dei balconi non è posto in opera. Sono presenti delle aperture nei parapetti in muratura (non in tutti) dei balconi al fine di facilitare l'evacuazione delle acque meteoriche. Anche per questo corpo di fabbrica, a causa del fermo dei lavori, non sono state ancora eseguite le opere di completamento di protezione orizzontale dei balconi, questa circostanza lascia prevedere un repentino deterioramento dei fondelli dei solai dei balconi e la formazione di efflorescenze saline.

Sono stati eseguiti i gocciolatoi posti all'intradosso dei solai dei balconi.

Sui parapetti dei balconi in muratura, sono installati tutti i corrimano in ferro e gli ammorsamenti terminali risultano in corso di esecuzione.

I corrimano dei balconi risultano totalmente ossidati.

Nessuna delle parti esterne risulta essere intonacata.

Il tetto è costituito dalla struttura del solaio e risulta privo di protezione dagli agenti esterni.

Risultano posti in opera tutte le soglie in granito dei balconi, delle finestre e del vano scala.

Risultano posti in opera tutti i telai metallici degli infissi di accesso ai balconi e delle finestre, su molte unità risulta incompleto il solo ammorsamento murario sul traverso.

Non risultano posti in opera i telai dei portoncini d'ingresso agli alloggi.

Partizioni, Collegamenti e Chiusure interne (Scale, Ascensore, Tramezzi)

Il fabbricato, a quattro piani fuori terra, è suddiviso ad ogni piano in quattro alloggi da adibire ad alloggi per civile abitazione.

Ad ogni alloggio si accede mediante ingresso posto sul pianerottolo di piano.

Le parti interne comuni del fabbricato (ingresso scala / pianerottoli, vano scala, vano ascensore) risultano al rustico e prive di finiture.

Il vano ascensore, costituito da setti in calcestruzzo armato, risulta al rustico.

Le scale, a soletta piena rampante ed incastrata a travi a ginocchio ed ai setti del vano ascensore, sono al rustico.

Risultano eseguite tutte le partizioni interne degli alloggi formate da muratura in mattoni forati in laterizio (tramezzi).

Risultano posti in opera i controtelai in legno delle porte interne.

Gli intonaci interni risultano totalmente assenti.

Tutti gli alloggi risultano privi di pavimentazione.



Impianto idrico

L'impianto idrico risulta predisposto per tutti gli alloggi. Non è possibile procedere con la verifica al funzionamento.

Impianto di smaltimento reflui

L'impianto idrico/scarico risulta predisposto per tutti gli alloggi. Non è possibile procedere con la verifica al funzionamento.

Impianto di condizionamento

La predisposizione della tubazione di rete dell'impianto di condizionamento risulta predisposto per tutti gli alloggi. Non è possibile procedere con la verifica al funzionamento.

Impianto elettrico

La rete dell'impianto elettrico (cassette incassate, tubazioni corrugate per l'alloggiamento dei conduttori) risulta predisposto per tutti gli alloggi ad esclusione dell'alloggio ubicato al secondo piano (terzo f.t.) quadrante di sud/est e in tutti gli alloggi ubicati al piano terzo (quarto f.t.).

QUESITO C) - INTESTAZIONE CATASTALE E CONFORMITÀ URBANISTICA**Intestazione catastale**

Proprietario intestatario:

[REDACTED]

Amministratore Unico:

[REDACTED]

Acquisizione proprietà: Atto di compravendita del 02.10.2007 (Notaio [REDACTED] studio Roccella Ionica)

Conformità urbanistica ed edilizia**L'IMMOBILE RISULTA CONFORME AI TITOLI EDILIZI ACQUISITI**

Titoli edilizi verificati

1. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 39/07

- Rilasciato: 05.09.2007 (Protocollo Comunale n. 9428/2007) (copia allegata);
- Oggetto: Realizzazione di due fabbricati con struttura in c.a. a n. 3 piani f.t. oltre sottotetto da adibire a civile abitazione

2. VOLTURA PERMESSO DI COSTRUIRE - 28.02.2008

- Il Permesso di Costruire n. 39/07 è stato volturato a favore di [REDACTED] quale nuovo titolare

3. DIA IN SANATORIA - 30.01.2008

- Protocollo n. 2224 del 30.01.2008



- Oggetto: Lavori di recinzione e variante planimetrica al Permesso n. 39/07

4. CERTIFICAZIONE REGOLARITÀ: 11.06.2008 (copia allegata)

- Il Comune di Caulonia ha certificato la regolarità della DIA attestando la compatibilità con la vigente legislazione urbanistica ed ambientale

5. AUTORIZZAZIONE PAESISTICA - 14.01.2008

- Rilasciata ai sensi delle L.R. n. 3/95, 19/2000, 34/2002 e D.Lgs. n. 42/2004
- Vincolo paesistico eliminato con Decreto Regionale n. 7157 del 28.5.2003

6. ATTESTAZIONE EX GENIO CIVILE

- Prot. N. 4301 del 02.10.2007 - Pratica N. 0730434
- Attestazione presentazione dichiarazione inizio attività per opere strutturali

Certificato di abitabilità / agibilità**NON PRESENTE**

L'immobile, essendo in stato di grezzo avanzato con lavori sospesi dal 2009, non dispone di certificato di agibilità. Il certificato potrà essere richiesto dall'acquirente successivamente al completamento dei lavori e all'ottenimento dei collaudi delle opere strutturali e degli impianti.

Accatastamento

L'immobile è attualmente censito al Catasto Terreni come particella unica (Fg. 115, P. 721) nella categoria "in corso di costruzione". Non è ancora stato frazionato e accatastato in categoria definitiva (A/2 o A/3 - Abitazione civile). L'accatastamento definitivo delle singole unità immobiliari dovrà essere effettuato dall'acquirente al completamento dei lavori.

QUESITO D) - STATO DI POSSESSO DEL BENE**STATO ATTUALE: LIBERO E NON OCCUPATO**

Il sottoscritto CTU ha effettuato sopralluogo in data 09.07.2025 alla presenza del Custode Giudiziario avv. Pelle Agnese.

L'immobile risulta completamente libero, non occupato da persone o cose, e accessibile senza impedimenti.

Occupazioni abusive

Non si rilevano segni di occupazione abusiva. Tuttavia, l'assenza totale di serramenti esterni espone l'immobile al rischio deprezzamento dovuto al libero accesso di animali randagi e di occupazioni future da parte di estranei, ecc. Si raccomanda la vigilanza da parte del Custode Giudiziario.

QUESITO E) - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla visura ipotecaria e dalla documentazione urbanistica acquisita risultano i seguenti vincoli e oneri:

Ipotecche iscritte

Risultano iscritte ipoteche giudiziali a favore dei creditori procedenti e intervenuti nella presente procedura esecutiva. Tali ipoteche verranno cancellate con il decreto di trasferimento.



Vincoli urbanistici e paesistici

- Vincolo paesistico: **ELIMINATO** con D.R. n. 7157/2003
- Vincolo forestale: **DECADUTO** (restituzione Consorzio Bonifica RC)
- Vincolo idrogeologico: **SUPERATO** (parere favorevole Commissione Regionale)

Destinazione urbanistica

- Piano Regolatore Generale: Zona B4 - "Completamento e ristrutturazione edilizia"
- Destinazione d'uso: Residenziale - Civile abitazione

Oneri condominiali**NON APPLICABILI**

L'immobile non è configurato come condominio costituito. Non risultano oneri condominiali pregressi o delibere di spese straordinarie. Al termine dei lavori, l'acquirente dovrà provvedere alla costituzione del condominio e alla nomina dell'amministratore.

QUESITO F) - VINCOLI STORICI, ARTISTICI, ALBERGHIERI E FINITURE DI PREGIO**NON PRESENTI**

L'immobile NON è sottoposto a vincoli di natura storica, artistica o culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali).

NON è presente vincolo alberghiero o destinazione ricettiva.

Trattandosi di immobile allo stato grezzo avanzato, NON sono presenti finiture di particolare pregio o elementi di carattere ornamentale. Le finiture previste da progetto sono di tipo standard (intonaci civili, ceramiche, infissi in alluminio).

QUESITO G) - FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Le seguenti formalità verranno cancellate con il decreto di trasferimento e NON saranno opponibili all'acquirente:

- Tutte le ipoteche giudiziali iscritte a favore dei creditori precedenti e intervenuti
- Tutti i pignoramenti trascritti anteriormente e posteriormente alla trascrizione del pignoramento
- Eventuali trascrizioni di domande giudiziali pregiudizievoli

QUESITO H) - SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**Spese fisse di gestione****NON APPLICABILI**

L'immobile, essendo grezzo e non ultimato, non genera spese ordinarie di gestione o manutenzione. Non sono presenti contratti di fornitura attivi (luce, gas, acqua).

Spese straordinarie**NESSUNA**

Non risultano deliberate spese straordinarie condominiali.

Spese condominiali insolute

NON PRESENTI

Non esistendo condominio costituito, non risultano spese condominiali insolute.

Procedimenti giudiziari

Salva la presente procedura esecutiva, NON risultano altri procedimenti giudiziari pendenti relativi all'immobile pignorato.

QUESITO I) - CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

NON PRESENTI

L'immobile NON è gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene è di PIENA PROPRIETÀ in capo al debitore [REDACTED] come risulta dall'atto di compravendita del 02.10.2007.

QUESITO J) - OPERE ABUSIVE E POSSIBILITÀ DI SANATORIA

NESSUNA OPERA ABUSIVA RILEVATA

L'immobile risulta CONFORME ai titoli edilizi acquisiti:

- Permesso di Costruire n. 39/07 del 05.09.2007
- Voltura del 28.02.2008 a favore di [REDACTED]
- DIA in Sanatoria prot. 2224/2008 con certificazione di regolarità del 11.06.2008

Le opere di recinzione e la variante planimetrica, inizialmente realizzate in difformità, sono state regolarizzate mediante DIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Comune di Caulonia, in data 11.06.2008, ha certificato la regolarità della DIA attestando la compatibilità con la vigente legislazione urbanistica ed ambientale.

CONCLUSIONE: Non vi sono opere abusive. Non sono necessarie sanatorie o istanze di condono.

QUESITO K) - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

NON PRESENTE

L'immobile, essendo in stato di grezzo avanzato e non ultimato, NON dispone di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'APE potrà e dovrà essere redatta dall'acquirente al termine dei lavori di completamento, prima della richiesta del certificato di agibilità, conformemente al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. L'immobile PUÒ essere dotato di APE dopo il completamento delle opere di coibentazione, installazione infissi e impianti termici.

QUESITO L) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Premessa metodologica

La stima del valore di mercato è stata effettuata tenendo conto di tutti i seguenti fattori rilevanti:



- Valori di mercato OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)
- Stato di conservazione dell'immobile (grezzo avanzato con degrado)
- Costi di completamento necessari per rendere l'immobile finito e agibile
- Deprezzamento dovuto a 16 anni di abbandono
- Consistenza immobiliare (32 unità abitative + terreno)
- Andamento mercato immobiliare locale
- Natura giudiziaria della vendita

Calcolo della superficie commerciale

Superficie lorda totale: 2.120 mq

Composizione: 32 appartamenti + 2 vani scala + terreno pertinenziale 1.570 mq

Superficie commerciale considerata: 2.120 mq (superficie lorda coperta)

Valori OMI - Caulonia Marina

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Anno 2024-2025

Tipologia	€/mq MIN	€/mq MAX	€/mq MEDIO
Nuove/ristrutturate	€ 800	€ 1.200	€ 1.000
Buone condizioni	€ 600	€ 900	€ 750
Da ristrutturare	€ 400	€ 700	€ 550
Grezzo avanzato	€ 250	€ 450	€ 350
Grezzo	€ 150	€ 300	€ 225

Il presente immobile si colloca nella categoria "Grezzo avanzato" con degrado da abbandono.

Stato di conservazione e avanzamento lavori

DATA INIZIO LAVORI: 30.11.2007

DATA SOSPENSIONE: Fine 2009

ANNI DI ABBANDONO: circa 16 anni (2009-2025)

Categoria Opera	% Completamento	Note
Strutture portanti	100%	Completate
Murature	100%	Completate



Categoria Opera	% Completamento	Note
Intonaci	25%	Molto parziali
Pavimentazioni	0%	Da eseguire
Serramenti esterni	0%	Da eseguire
Impianti	15%	Tracce parziali
Finiture	0%	Da eseguire
Opere esterne	15%	Solo recinzione
MEDIA PONDERATA	circa 40%	Grezzo avanzato

PERCENTUALE DEPREZZAMENTO STIMATO PER DEGRADO: 25-30% del valore delle opere realizzate

Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato lo stato di grezzo avanzato con degrado (40% completamento + 16 anni abbandono), si è ritenuto congruo applicare un valore unitario di:

€ 300,00/mq

Tale valore tiene già conto di:

- Valori OMI per immobili al grezzo avanzato (€ 250-450/mq)
- Deprezzamento per stato di conservazione (-25%)
- Deprezzamento per degrado da abbandono prolungato (-30%)
- Necessità di ingenti lavori di completamento
- Mercato locale con domanda medio-bassa
- Natura giudiziaria della vendita

Calcolo del valore

Superficie lorda totale: 2.120 mq

Valore unitario applicato: € 300,00/mq

2.120 mq × € 300,00/mq = € 636.000

Arrotondamento per difetto: € 600.000

Ulteriore abbattimento prudenziale (-35%) per:

- Difficoltà di vendita complesso residenziale incompleto
- Necessità investimento importante per completamento
- Crisi attuale del mercato immobiliare di zona



- Oneri amministrativi e urbanistici da perfezionare

$$€ 600.000 \times 65\% = € 390.000$$

VALORE DI MERCATO DETERMINATO: € 390.000,00

(trecentonovantamila/00)

Assenza garanzia per vizi

Il valore stimato tiene già conto della riduzione prudenziale praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tipica delle vendite giudiziarie. L'acquirente dovrà accettare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Vendita in lotto unico o frazionato

SI PROPONE LA VENDITA COME LOTTO UNICO INSCINDIBILE

MOTIVAZIONI:

RAGIONI TECNICHE:

- Interconnessione strutturale: i due fabbricati condividono opere di fondazione e muri di sostegno comuni
- Interdipendenza impiantistica: allacci utenze comuni, sistema fognario convergente
- Necessità completamento unitario: opere esterne comuni (parcheggi, illuminazione, verde)
- Lotto catastale unico, da apportare variazioni qualora sia necessario renderli indipendenti.

RAGIONI ECONOMICHE:

- Massimizzazione del valore: vendita lotto unico valorizza l'insieme
- Riduzione costi: evitati costi di frazionamento catastale e separazione impianti
- Appetibilità: costruttori/investitori interessati a recupero integrale e rivendita frazionata

RAGIONI GIURIDICO-URBANISTICHE:

- Unitarietà titoli edilizi: Permesso n. 39/07 rilasciato per DUE FABBRICATI contestualmente
- Conformazione catastale: particella unica
- Destinazione urbanistica: Zona B4 unitaria, indici edilizi calcolati sul lotto complessivo

QUESITO M) - PIANTE PLANIMETRICHE

Si allegano alla presente relazione gli elaborati grafici relativi ai fabbricati in oggetto, comprendenti:

- Planimetria generale del lotto con posizionamento dei due fabbricati
- Piante dei singoli piani Stato di Fatto al 2025 (Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo)
- Sezioni e prospetti dei fabbricati Stato di Fatto al 2025
- Elaborati grafici del Permesso di Costruire n. 39/07

Gli elaborati suddetti sono contenuti negli Allegati n. 13, n. 14 e n. 15 della presente relazione.

QUESITO N) - ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

SÌ, ASSOGGETTABILE AD IVA



L'immobile pignorato, essendo un fabbricato residenziale di nuova costruzione (anche se non ultimato), è soggetto ad IVA nella misura del 10% (aliquota ridotta per prima casa) o del 22% (aliquota ordinaria per seconde case), a seconda della natura dell'acquirente e delle dichiarazioni rese.

Ai sensi dell'art. 10, comma 8-bis del D.P.R. 633/1972 e dell'art. 40 del D.L. 331/1993, le cessioni di fabbricati abitativi, anche da ristrutturare o al grezzo, effettuate dalle imprese costruttrici entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione, sono assoggettate ad IVA e non ad imposta di registro.

QUESITO O) - RICHIESTA PROROGA TERMINI

Il sottoscritto CTU si riserva di formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza e/o di proroga del termine concesso per il deposito, qualora sopraggiungessero difficoltà oggettive nell'osservanza del termine prescritto, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

QUESITO P) - DESCRIZIONE COMPLETA UNITÀ DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Comune: CAULONIA (RC)

Località: Caulonia Marina - Frazione Marmorè

Via e numero civico: Via Pitagora (s.n.c.)

Dati catastali: Catasto Terreni - Foglio 115, Particella 721

Superficie: Ha 00.21.00 (2.100 mq)

Descrizione: Complesso immobiliare costituito da DUE FABBRICATI RESIDENZIALI in struttura di cemento armato a 4 piani fuori terra ciascuno, per complessivi 32 APPARTAMENTI, in stato di GREZZO AVANZATO, con terreno pertinenziale di circa 1.570 mq

Diritto reale: PIENA PROPRIETÀ (quota 1/1)

PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00

QUESITO Q) - TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto CTU provvederà, terminata la presente relazione, ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore esecutato, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, come prescritto dall'ordinanza di nomina.

QUESITO R) - DEPOSITO COPIA CON DATI OSCURATI

Il sottoscritto CTU provvederà al deposito telematico anche di una copia della presente relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati, in conformità alle disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

QUESITO S) - COMPARIZIONE ALL'UDIENZA

Il sottoscritto CTU si rende disponibile a comparire qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità indicate.



CONCLUSIONI

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia, costituito da due fabbricati residenziali per complessivi 32 appartamenti in stato di grezzo avanzato, ubicato in Caulonia Marina - località Marmorè - via Pitagora, identificato al Catasto Terreni al Foglio 115 Particella 158, presenta:

✓ CONFORMITÀ URBANISTICA:

Conforme ai titoli edilizi acquisiti (Permesso di Costruire n. 39/07 + DIA Sanatoria certificata 11.06.2008).

STATO DI CONSERVAZIONE:

Grezzo avanzato (circa 40% completamento) con degrado dovuto a 16 anni di abbandono (2009-2025).

CONSISTENZA:

Superficie lorda totale circa 2.120 mq + terreno pertinenziale circa 1.570 mq.

VALORE STIMATO:

BASE D'ASTA: € 390.000,00

Tale valore è stato determinato considerando:

- Valori di mercato OMI per zona e tipologia
- Stato di conservazione e necessità di importanti lavori di completamento
- Deprezzamento per degrado da prolungato abbandono
- Difficoltà di collocazione sul mercato
- Natura giudiziaria della vendita

Si propone la VENDITA COME LOTTO UNICO per ragioni tecniche, economiche e giuridiche ampiamente illustrate nella presente relazione.

Tanto si doveva relazionare in risposta ai quesiti formulati.

ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Permesso di Costruire n. 39/07 + Voltura 28.02.2008
- ALLEGATO 2: Elaborati Grafici Progetto permesso di costruire
- ALLEGATO 3: Attestazione ex Genio Civile Prot. 4301/2007
- ALLEGATO 4: Autorizzazione Paesistica del 14.01.2008
- ALLEGATO 5: DIA in Sanatoria Prot. 2224/2008
- ALLEGATO 6: Certificazione regolarità DIA dell'11.06.2008
- ALLEGATO 7: Asseverazione DIA
- ALLEGATO 8: Elaborati Grafici Dia in sanatoria
- ALLEGATO 9: Elaborati Permesso di Costruire Planimetrie
- ALLEGATO 10: Visura Catastale Aggiornata ed EDM
- ALLEGATO 11: Documentazione fotografica stato attuale (2025)
- ALLEGATO 12: Valori OMI 2025 Caulonia
- ALLEGATO 13: Planimetria Generale Lotto Stato di fatto (2025)
- ALLEGATO 14: Piante Singoli piani Stato di fatto (2025)



- ALLEGATO 15: Sezioni e Prospetti Stato di fatto (2025)

Caulonia, lì 12/01/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Michele Macrì

