Claudia Coluccio
Architetto

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedura Esecutiva R.G.N. 17/2025

Giudice Dott.ssa Martina Castaldo

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

Premessa

Con la nomina del 16/04/2025 del Giudice Dott.ssa Martina Castaldo, la sottoscritta arch. Claudia Coluccio – regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma col n. 16642 ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale – è stata nominata CTU per la Procedura Esecutiva R.G.N. 17/2025.

Si è accettato l'incarico telematicamente in data 18/04/2025 con il giuramento di rito e con l'impegno di rispondere ai quesiti così formulati:

a) verifichi, prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** 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;

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

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;
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
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;**
o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non**

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

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 a mezzo di posta ordinaria;
r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
s) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

La data di udienza inizialmente era stata fissata per il 13/10/2025, salvo essere stata fatta richiesta di proroga di 30 (trenta) giorni, concessa con accettazione giunta via PEC il 03/10/2025, assegnando alle parti termine **perentorio** entro il 12.01.2026 per il deposito telematico delle note scritte.

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- sopralluogo in data 21/05/2025;
- prima PEC al Comune di Monasterace in data 22/05/2025 per accesso agli atti;
- seconda PEC al Comune di Monasterace in data 25/09/2025 – sollecito per accesso agli atti;
- presa visione documentazione urbanistica presso il Comune di Monasterace con invio alla sottoscritta della documentazione reperita il 25/09/2025;
- stesura, collocazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Risposte ai quesiti

a) *verifichi, prima di ogni attività,* ***controlli la completezza della documentazione ipocatastale*** *di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ.,* ***segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità****;*

La sottoscritta ha verificato la documentazione ipocatastale e risulta completa.

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;*

L'immobile pignorato è un appartamento sito nel Comune di Monasterace (RC) in via Nazionale, snc. Catastalmente l'indirizzo risulta essere STRADA STATALE 110 n. 105.

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

Si riporta immagine di particella su mappa:

L'immobile si trova nella zona centrale di Monasterace e l'appartamento, o meglio, gli appartamenti (vedremo più avanti che ci sono degli abusi e che l'immobile è stato diviso in due unità abitative) sottoposti al pignoramento si trovano al primo piano. E' stato creato un "pianerottolo in comune" all'interno dell'abitazione …..OMISSIS…. di modo che si potessero realizzare i due ingressi per le due abitazioni.

L'appartamento occupato …..OMISSIS…. è composto da in corridoio, due bagni, due camere, un soggiorno, un'ampia cucina, uno stanzino ricavato alla fine del corridoio e un terrazzino angolare con vista sul mare.

L'altro appartamento, occupato da…..OMISSIS…., è composto da due camere, soggiorno, cucina, bagno e un terrazzino angolare che si affaccia sulla statale.

Si riporta di seguito la divisione attuale dell'appartamento (non legittimata, come vedremo in seguito) e la rappresentazione depositata al Catasto.

La superficie utile interna lorda (SIL) è di m^2 199,00 più i terrazzini, di cui verranno calcolati solo il 30% per avere la superficie ponderata, la cui superficie è di m^2 54,00 e di m^2 37,00.
Si avrà che:

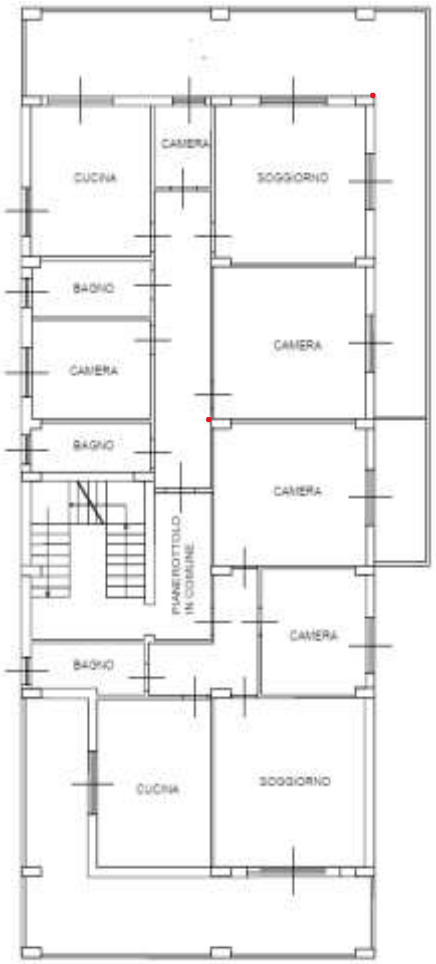
Appartamento → 199,00 m^2
Terrazzini → (54,00 + 37,00) m^2 x 30% = 27,30 m^2

Per una superficie commerciale pari a 199,00 m^2 + 27,30 m^2 = **226, 30 m^2**

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto



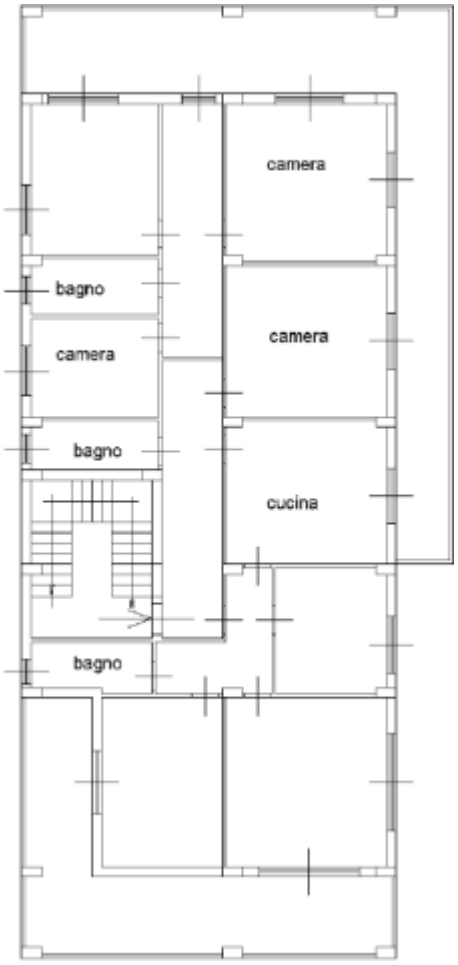
Planimetria stato attuale

Distinzione delle 2 unità abitative

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto



Planimetria catastale rappresentante l'intero appartamento

I dati catastali sono: F. 15 p.lla 185 sub 9 categ. A/2 cl. 3 consistenza 11 vani R.C. € 880, 56. Si allega visura.
I confini sono: a nord con p.lla 187 (altra proprietà) a est con p.lla 664 (ente urbano, corte dell'edificio) a ovest con distacchi su corte sub 10 comune a tutti i sub e a ovest con p.lla 665 (ente urbano, corte dell'edificio).

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;***

L'intestazione catastale rilevata è la seguente:

…..OMISSIS…. - Proprietà 1/1 Regime: bene personale

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

La sottoscritta ha richiesto, effettuato accesso agli atti ed estrapolato copie presso il Comune di Monasterace e da qui si è evidenziato che l'intero fabbricato è stato edificato in virtù di **licenza edilizia Prot. N. 3122 del 07/10/1966**, previo parere favorevole da parte del **Genio Civile con il Nulla-Osta n. 18810 rilasciato il 16/09/1966**, di cui si allegheranno copie.
Gli elaborati grafici però presentano una stranezza: nonostante nella licenza rilasciata si evidenzi che il fabbricato autorizzato sarà di tre piani fuori terra (considerando il livello zero sul retro, lato mare, dove vi è un dislivello, dove si può vedere la facciata del seminterrato) e gli elaborati di facciate e sezioni rispecchiano questa dicitura, non ché lo stato di fatto cioè un edificio su tre piani, a livello di piante risultano depositate solo quella del piano rialzato e del seminterrato escludendo così la pianta del piano primo che è quella oggetto di verifiche.
Probabilmente presentando solo la pianta del piano rialzato si sarebbe voluto intendere una pianta "piano tipo", perché altrimenti non si spiega come abbia ottenuto il Nulla-Osta da parte del Genio Civile e il successivo rilascio della Licenza edilizia.

E' susseguita una SCIA con prot. 1824 del 14/03/2012 per opere di ordinaria manutenzione riguardanti nello specifico l'esterno dell'immobile (intonaco esterno e ringhiere).
Altre pratiche edilizie non risultano, anche se, vista la creazione di due unità abitative scaturite dalla divisione di quello che era un unico appartamento, ci sarebbe dovuta essere quantomeno un'altra SCIA.

Pertanto l'immobile allo stato attuale non risulta conforme urbanisticamente e catastalmente.

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;***

Come già evidenziato, l'appartamento è di proprietà …..OMISSIS…. ed è stato diviso in due unità abitative. In una vi abita il proprietario, …..OMISSIS…., nell'altra una …..OMISSIS…..
Non risultano contratti di affitto registrati.

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;*

Non sussistono formalità, vincoli o oneri di alcun tipo.

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

f) *indichi eventuali* ***vincoli*** *storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

Non sussistono vincoli di alcun tipo.

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;*

Non sussistono formalità, vincoli o oneri di alcun tipo.

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;*

Le spese di gestione possono riguardare il mantenimento e la pulizia dei beni comuni come le scale, l'elettricità sempre dei beni comuni, la corte esterna sul retro e quella lato strada.
Le scale e la corte posta sul retro non sono in buone condizioni di manutenzione per cui si stima che non ci siano costi da evidenziare sostenuti finora.
Non risultano neanche spese arretrate.

Per il futuro si possono ipotizzare dei costi di gestione per un mantenimento dignitoso, come evidenziato nello schema sotto riportato:

Voce di Spesa	**Costo Minimo (Annuo)**	**Costo Ottimale (Annuo)**
Pulizia Scale	€960	€1.440
Energia Elettrica	€180	€300
Corte e Giardinaggio	€600	€900
Manutenzione Ordinaria	€200	€400
TOTALE	**€1.940**	**€3.040**

Suddivisione: Se l'immobile è diviso in 3 unità abitative (una per piano), la spesa per ogni proprietario sarebbe di circa **€650 - €1.000 all'anno** (circa 55-80€ al mese).

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;*

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

Il bene non è gravato da censo, livello e uso civico.

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;*
in caso di abuso assolutamente non sanabile *l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

Come già accennato, l'appartamento è stato diviso in due unità abitative e non risulta alcuna pratica edilizia. Per regolarizzare (sanare) il frazionamento di un appartamento già diviso in due unità senza autorizzazioni, è necessario intraprendere prima un iter amministrativo e successivamente uno catastale.

Per sanarlo servono tre pilastri fondamentali:

- **Accertamento di Conformità (Sanatoria Edilizia):** Bisogna presentare in Comune una **SCIA in sanatoria**. Il tecnico deve dichiarare che le due nuove unità rispettano i requisiti igienico-sanitari (superficie minima, rapporti aeroilluminanti) e le norme urbanistiche vigenti.
- **Aggiornamento Catastale (DOCFA):** Una volta ottenuta la sanatoria comunale, è obbligatorio presentare la variazione al Catasto per sopprimere il vecchio subalterno e crearne due nuovi.
- **Certificazioni degli Impianti:** Ogni nuova unità deve avere impianti (elettrico, idrico, gas) autonomi e certificati. Se non sono presenti, vanno realizzati o messi a norma.

Il costo totale è dato dalla somma di sanzioni amministrative, onorari professionali e tasse.

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

Voce di Spesa	Costo Stimato (Min - Max)	Note
Sanzione Amministrativa	**€516 – €5.164**	Dipende dal tipo di difformità e se c'è "doppia conformità".
Onorari Tecnico (Architetto/Geometra)	**€1.500 – €3.000**	Include rilievo, progetto, relazione tecnica e presentazione pratiche.
Variazione Catastale (DOCFA)	**€140 – €210**	Diritti fissi (circa 70€ per ogni nuova unità creata).
Diritti di Segreteria Comunali	**€250 – €500**	Variano in base al Comune di appartenenza.
Oneri di Urbanizzazione	Variabile	Se il frazionamento comporta un aumento del carico urbanistico, il Comune può richiedere il pagamento degli oneri.

Questi i costi indicativi, nello specifico si ritiene che:
- la sanzione amministrativa sarà di € 516,00;
- per l'eventuale variazione catastale ci sarà un costo di € 140,00 (deposito di due planimetrie)
- il costo del tecnico è davvero variabile per cui si manterrà un costo medio di € 2.500,00.

Il tutto per un totale di spese per la regolarizzazione pari a **€ 3.156,00**, che verranno detratti dal valore stabilito per l'immobile.

Se invece si volesse **RIPRISTINARE** lo stato di fatto, le spese da affrontare sarebbero le seguenti:

Per regolarizzare il tutto bisognerà presentare una CILA per "ripristino dello stato legittimo". In questo modo si comunica al Comune che l'immobile è tornato conforme alla planimetria catastale, quindi, dato che catastalmente è già un'unica unità, non bisogna fare alcuna "unione" formale, ma si deve far sì che l'appartamento torni a essere realmente uno solo.

Quindi:

- **Demolizione del tramezzo/bussola**: abbattimento della parete che separa i due ingressi e rimozione della seconda porta blindata.
  Costo: €600 – €1.200 (incluso trasporto in discarica delle macerie e della porta). Si calcolerà il costo medio → **€ 900,00**.

- **Riunificazione impianto elettrico**: bisognerà ricondurre tutti i magnetotermici sotto un unico quadro e un unico contatore.
  Costo: €500,00 – €1.000,00.Si calcolerà il costo medio → **€ 750,00**.

- **Idraulica:** visto che è stata creata una seconda cucina, si dovranno rimuovere gli attacchi o semplicemente tapparli.
  Costo: €200,00 – €400,00. Si calcolerà il costo medio → **€ 300,00**.

  In più le sanzioni burocratiche:

- Sanzione (CILA tardiva/omessa): **€ 516,00**

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

- Onorario Architetto/Geometra: **€ 800,00 – € 1.200,00.**

Per il **RIPRISTINO** si calcolerà una spesa media pari a circa **€ 3.450,00**.

k) *dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*

L'immobile può essere dotato di APE. Al momento non si è in possesso di tale attestato.

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)****;*

Per stimare il bene si procederà col metodo comparativo, vale a dire confrontando immobili in vendita con caratteristiche simili all'appartamento oggetto di perizia, tenendo anche conto dei valori OMI rilevati in zona.
Dapprima si valuterà l'intero appartamento così come è legittimato.
Poi si procederà ad attribuire un valore ad entrambe le unità abitative, nel caso si volesse procedere alla vendita in due lotti, visto che vi è già una divisione. Per fare ciò si dovrà prima procedere con la SCIA in sanatoria, passaggio propedeutico al frazionamento utile per ricavare i due nuovi sub che verranno assegnati alle due nuove unità abitative.

La zona OMI a cui appartiene l'immobile è la B2 - Centrale/ZONA MARINA: VIA REGINA ELENA, LOC. LE CAPANNE E LUPO.

Coi seguenti valori:

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: MONASTERACE
Fascia/zona: Centrale/ZONA MARINA: VIA REGINA ELENA, LOC. LE CAPANNE E LUPO.
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	840	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	720	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	375	530	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	660	930	L	2	3	L

Avremo quindi per le abitazioni civili in stato conservativo "normale" un range di valore al m^2 che va da **€ 590,00** a **€ 840,00** con un **valore medio** pari a **€ 715,00** al m^2.

Si riportano adesso tre comparabili relativi ad appartamenti in vendita nel Comune di Monasterace:

1) Quadrilocale via M. la Cava 6, Monasterace Marina, Monasterace
Superficie: 85 m^2
Prezzo: € 65.000,00
Valore al m^2: € 764,71

2) Appartamento in vendita in Viale delle Libertà, 43
Superficie: 130 m^2
Prezzo: € 95.000,00
Valore al m^2: € 730,77

3) Monolocale viale della Libertà, Monasterace Marina, Monasterace
Superficie: 200 m^2
Prezzo: € 150.000,00
Valore al m^2: € 750,00

Dai valori al m^2 sopra riportati si estrapola una media paria a **€ 748,49**.

L'appartamento, o meglio, la porzione abitata dal …..OMISSIS…. è stata trovata in disordine e in condizioni igieniche precarie, ma se ci si dovesse concentrare sulle parti strutturali e le finiture, esse risulterebbero in condizioni accettabili.
La pavimentazione interna e quella esterna del terrazzino è di epoca abbastanza recente, così come i bagni. Giusto gli infissi esterni probabilmente risalgono all'epoca della costruzione ma nonostante ciò il loro stato di manutenzione è sufficiente.

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Ist. n. 9 dep. 13/01/2026

Claudia Coluccio
Architetto

mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Per quanto riguarda l'altra porzione abitata …..OMISSIS…. si rilevano le stesse caratteristiche. Giusto la pavimentazione del terrazzino lato strada Nazionale sembra sia rimasta quella originaria, ma nonostante non sia di epoca recente, si presenta in buono stato.

Insomma con una manutenzione ordinaria si ristabilirebbe una condizione sufficiente.

Fatte le considerazioni sullo stato di manutenzione generale, che è quello che influisce maggiormente sulla determinazione del prezzo e quindi del valore dell'immobile, andiamo ora a determinare la valutazione dell'immobile.

I comparabili rispecchiano abbastanza la condizione dell'immobile da periziare, anch'essi senza ascensore con finiture simili.

Si potrà così tranquillamente stabilire che il valore al m^2 sarà pari a **€ 750,00** (arrotondamento utile per il calcolo).

Per cui si avrà un valore per l'intero appartamento così calcolato:

- superficie commerciale: 226,30 m^2
- valore al m^2: € 750,00

Valore: 226,30 m^2 x €/m^2 750,00 = **€ 169.725,00**

A questo si dovranno detrarre le spese per la **REGOLARIZZAZIONE** già precedentemente stabilite in **€ 3.156,00**, per cui il **valore finale** sarà pari a **€ 166.569,00.**

Quindi per le superfici delle due unità abitative si terrà conto della superficie della *bussola* attribuendone la proprietà in percentuale alla dimensione delle due abitazioni, 54,31% per l'appartamento abitato …..OMISSIS…. (parte rossa) e 45,69% per l'altra abitazione (parte verde):

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Per stabilire il valore delle due unità abitative bisognerà tenere conto della cosiddetta *bussola di distribuzione* che corrisponde alla porzione di quello che era originariamente l'ingresso dell'appartamento adesso diventato un disimpegno/pianerottolo in comune, unico modo per poter accedere alle due abitazioni.

La situazione è la seguente:

- **Comproprietà tra le due unità:** lo spazio del nuovo disimpegno (il "pianerottolo privato") appartiene esclusivamente ai proprietari delle due nuove unità. Tecnicamente diventa una **pertinenza comune** solo a quei due subalterni.
- **Non è parte del condominio:** poiché questo spazio è stato sottratto alla metratura dell'appartamento originario (proprietà privata), esso **non diventa condominiale**. Gli altri condomini del palazzo non hanno alcun diritto su di esso, né devono pagare per la sua luce o pulizia.
- **Vantaggio:** gestire l'ingresso in questo modo è la soluzione migliore perché non modifica il muro maestro condominiale né l'estetica del vano scale comune, evitando potenziali liti.

- Appartamento …..OMISSIS….: m^2 105,00 + (m^2 48,00 x 30%) + (m^2 7,00 x 54,31%) = **m^2 123,20**

Dove:
- m^2 105,00 è la superficie utile dell'appartamento
- m^2 48,00 la consistenza del terrazzino che verrà ponderata calcolandone il 30%
- m^2 7,00 la consistenza della bussola di distribuzione calcolata al 54,31%.

Per cui il valore di questa unità sarà:

m^2 123,20 x €/m^2 750,00 = **€ 92.400,00**

Per l'altra abitazione si avrà: m^2 87,00 + (m^2 43,00 x 30%) + (m^2 7,00 x 45,69) = **m^2 103,10**

Per cui il valore di questa unità sarà:

m^2 103,10 x €/m^2 750,00 = **€ 77.325,00**

Dove:
- m^2 87,00 è la superficie utile dell'altro appartamento
- m^2 43,00 la consistenza del terrazzino ed ella porzione di terrazzino di …..OMISSIS…. che verrà ponderata calcolandone il 30%
- m^2 7,00 la consistenza della bussola di distribuzione calcolata al 45,69%.

A questi valori si dovranno detrarre le spese per la regolarizzazione e la somma da detrarre (€ 3.156,00) sarà stabilita sempre in proporzioni:

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

- pari al **54,31%** per l'appartamento abitato dal …..OMISSIS…. che corrisponderà a **€ 1714,02**;
- pari al **45,69%** per l'altro appartamento che corrisponderà a **€ 1441,98**.

Per cui avremo come valore finale per i due eventuali appartamenti:

- € 92.400,00 - € 1714,02 = € 90.685,98 → arrotondato a **€ 90.700,00**
- € 77.325,00 - € 1441,98 = € 75.883,02 → arrotondato a **€ 75.900,00**

Se invece si dovesse pensare a un **RIPRISTINO** si detrarranno le spese già calcolate in precedenza per tale operazione e si avrà:

€ 169.725,00 - € 3.450,00 = **€ 166.275,00**

m) *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

Per i fabbricati oggetto di perizia sono state riportate e rappresentate nei punti precedenti le planimetrie catastali e gli elaborati grafici conformi allo stato di fatto.

n) *indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*

L'immobile non è assoggettabile a IVA.

La sottoscritta incaricata come tecnico esperto, con la presente, ritiene di aver assolto l'incarico affidatole. Resta comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento.

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d

Claudia Coluccio
Architetto

Allegati

1. Nomina;
2. Giuramento;
3. Raccomandata per sopralluogo;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Richieste via PEC documentazione al Comune di Monasterace;
6. Documentazione urbanistica;
7. Richiesta e accettazione proroga;
8. Documentazione catastale (planimetria catastale, visura ed elaborato planimetrico);
9. Ispezione ipotecaria;
10. Copia comparabili utilizzati;
11. Rilievi fotografici

Gioiosa Ionica, 09/01/2026

Il C.T.U.
Arch. Claudia Coluccio

Contrada Rubina, 8 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
claudiacoluccio@gmail.com – c.coluccio@pec.archrm.it
mobile 339.48.25.452 - P.Iva: 02422050803

Firmato Da: CLAUDIA COLUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20698d8723cbc50d