



## **RELAZIONE TECNICA**

Marina di Gioiosa Jonica 07/01/2023

Il Consulente Tecnico  
(ing. Francesco V. Macrì)



## CONSULENZA TECNICA

## PREMESSE

Preso atto di quanto disposto dal sig. Giudice, operati gli opportuni approfondimenti, di seguito forniamo la risposta al quesito.

L'articolo richiamato dal quesito così dispone “*nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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*”.

- fg. 10 p.lla 1113/3 categoria A/7 di vani 10 via Fossecalì 12/A PT – 1

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà di @@@@ @@@@ @@@@

@@@@@@@@ in atto sono riportati nel catasto fabbricati di Siderno in ditta

@@@@@@@@@@@@ @@@@@@@@@@, proprietà 1/1:

-foglio 10 part. 1113 sub 2, ctg C/6 classe 2, 20 m<sup>2</sup>, R. € 46,48, via Fossecalì n. 12A P.T.;

-foglio 10 part. 1113 sub 3, ctg A/7 cl. 1, 10 vani, R. € 748,86, via Fossecalì n. 12A P.T.-1°;

e nel catasto terreni di Siderno, intestati a @@@@ @@@@ @@@@ @@@@,

proprietà 1/1:



-foglio 10 part. 1069, uliveto 2, are 6.36, R.D. € 3,94, R.A. € 2,14.

Nella relazione originaria abbiamo proceduto alla stesura delle planimetrie dell'immobile qui in esame riportando **nell'allegato n. 6.3** le planimetrie catastali dei piani terra e primo e **nell'allegato 7** le planimetrie dei due piani localizzando i due subalterni (1113 sub 2 e sub 3), e per ciascun piano indicando la superficie utile, perimetrale, dei balconi e delle verande. Al capitolo N.2 (valore degli immobili) abbiamo fornito, relativamente al lotto in esame, i dati relativi alla superficie commerciale, calcolata secondo i criteri indicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, e che, per facilità di lettura, vengono riepilogati:

|              |                               |                 |
|--------------|-------------------------------|-----------------|
| Piano terra: | superficie vani principali    | 183,00 mq       |
|              | veranda $39,50 \times 0,30 =$ | 11,85 mq        |
|              | garage $26,00 \times 0,50 =$  | 13,00 mq        |
| Piano primo: | superficie vani principali    | 170,25 mq       |
|              | veranda $28,85 \times 0,30 =$ | 8,66 mq         |
|              | corte $958,50 \times 0,02 =$  | <u>19,71 mq</u> |

Totale superficie commerciale **406.47 mq**

Trattandosi di un immobile abusivo e che, per quanto accertato presso i competenti uffici comunali, non è passibile di sanatoria e che, pertanto, dovrà essere demolito non abbiamo proceduto alla stima del valore di mercato del fabbricato, ma, nel rispetto di quanto richiesto dal quesito n. 10 *“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)”* abbiamo quantificato il valore d'uso del fabbricato aggiornando i valori delle quotazioni immobiliari che, con riferimento al 1° semestre 2022, in atto disponibili, per la tipologia di ville e villini sono: valore di mercato da un minimo di 580 €/mq ad un massimo di 810 €/mq;

valore di locazione da un minimo 2,2 €/mq x mese ad un massimo di 3,2 €/mq x mese.

Pur in una condizione che non rende utilizzabile il valore ai fini della commercializzazione, forniamo il valore del fabbricato ipotizzando la conformità urbanistica ed edilizia.

Applicando quale valore base il maggiore fornito dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pari a 810 €/mq cui si detrae il 10% per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi e non ritenendo di dover operare altri adeguamenti, stante le buone condizioni dell'immobile, il valore unitario è pari a  $(810,00 - 10\% \times 810,00) = 729,00$  €/mq.

Essendo la superficie commerciale di mq. 406,47, il valore così definito ammonta a



$$(729,00 \text{ €/mq} * 406,47 \text{ mq}) = \underline{\underline{296.316,63 \text{ €}}}$$

### VALORE ECONOMICO d'USO

Come già riportato nella relazione originaria, ipotizziamo che il valore economico d'uso si identifica con il ricavato dalla locazione dell'unità, la ricerca del quale si basa sui valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari che per la zona extraurbana in cui ricade l'immobile e per le abitazioni in ville, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2022, stante le buone condizioni dell'immobile, si riconosce nel valore di locazione massimo pari a 3,20 €/mq\*mese di superficie commerciale lorda.

Applicando questo valore di 3,20 €/mq\*mese si ottiene il valore economico d'uso mensile pari a:

$$(406,47 \text{ mq} \times 3,20 \text{ €/mq}) = \underline{\underline{1.300,70 \text{ €/mese}}}$$

Il valore riferito all'anno risulta:  $1.300,70 \times 12 = \underline{\underline{15.608,40 \text{ €/anno}}}$

Ipotizzando un periodo di cinque anni si ottiene il valore d'uso pari a:

$$15.608,40 * 5 = \underline{\underline{78.042,00 \text{ €}}}$$

Questo importo è al lordo delle imposte e tasse che gravano sulla proprietà che possono quantificarsi nel 25%, per cui il valore d'uso netto per cinque anni è:

$$(78.042,00 * 0,75) = \underline{\underline{58.531,50 \text{ €}}}$$

### VALORE RESIDUO del SUOLO

Questo valore consta nel valore di mercato del terreno cui va detratto il costo della demolizione del fabbricato abusivo.

Il valore del terreno definito nella relazione originaria è pari a:

$$1.207 \text{ mq} * 70,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{84.490,00 \text{ €}}}.$$

Il costo di demolizione del fabbricato per come calcolato nella relazione originaria (vedi pagina 48) è pari a **56.459,10 €**

### VALORE dell'IMMOBILE

Dalla sommatoria dei valori delle singole voci si ottiene il valore dell'immobile non passibile di sanatoria riportato al foglio 16 particella 1113 sub 2 e sub 3:

|                                         |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Valore economico d'uso                  | 58.531,50 €               |
| Valore di mercato del terreno           | <u>84.490,00 €</u>        |
| Sommano                                 | 143.021,50 €              |
| a detrarre costi demolizione fabbricato | <u>56.459,10 €</u>        |
| Valore dell'immobile                    | <u><b>86.562,40 €</b></u> |



**- LOTTO N. 1**

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'area di sedime e cortilizia dell'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla via Fossecalì costituito da una villa a due piani fuori terra con annesso al piano terra locale garage, individuato dai sub 2 e 3 della particella 1113, foglio 10, avente superficie commerciale di mq. 406,47, superficie utile al P.T. di mq. 161,45 distribuita in quattro vani, WC, lavanderia, disimpegno oltre due verande di mq. 38,60, garage di mq. 20,80, al piano primo la superficie utile è mq. 153,70 con 4 vani, 2 WC, disimpegno, oltre a veranda e balconi, immobile abusivo non sanabile di cui è prevista la demolizione, in atto riportato nel catasto fabbricati di Siderno, ditta @@@@ @@@@ @@@@ @@@@ @@@@ @@@@ @@@@, proprietà 1/1:

-foglio 10 part. 1113 sub 2, ctg C/6 classe 2, 20 m<sup>2</sup>, R. € 46,48, via Fossecalì n. 12A P.T.;

-foglio 10 part. 1113 sub 3, ctg A/7 cl. 1, 10 vani, R. € 748,86, via Fossecalì n. 12A P.T.-1°.

Confinante a Sud con il tracciato di via Fossecalì, a Est con part. 1033 e 1032, a Nord con part. 1069 (stessa ditta) – 1070, 1074, 1064, ad Ovest la part. 1722 (ex 1061):

**prezzo € 86.562,40**

ALLEGATI: Valori OMI 1° semestre 2022 Comune di Siderno  
Ricevute trasmissione atti (n. 3)

Marina di Gioiosa Jonica 07/01/2023

Il Consulente Tecnico  
(ing. Francesco V. Macrì)





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCONSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                          | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 510                   | 720 | L                | 1,8                          | 2,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 480                   | 670 | L                | 1,7                          | 2,2 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 390                   | 540 | L                | 1,5                          | 2   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 580                   | 810 | L                | 2,2                          | 3,2 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettificata.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo

**INGPEC**

---

**Da:** Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>  
**Inviato:** lunedì 9 gennaio 2023 12:06  
**A:** francescovincenzo.macri@ingpec.eu  
**Oggetto:** CONSEGNA: Es. n. 54-2016 BNL vs @@@@ @@@@ @@@@ ed  
altri - Tribunale di Locri  
**Allegati:** daticert.xml; postacert.eml (741 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/01/2023 alle ore 12:05:53 (+0100) il messaggio  
"Es. n. 54-2016 BNL vs @@@@ @@@@ @@@@ ed altri -  
Tribunale di Locri" proveniente da "francescovincenzo.macri@ingpec.eu"  
ed indirizzato a "mariadanielagrillo@pecstudio.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21004.20230109120550.297210.422.1.53@pec.aruba.it



**INGPEC**

---

**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**Inviato:** lunedì 9 gennaio 2023 12:06  
**A:** francescovincenzo.macri@ingpec.eu  
**Oggetto:** CONSEGNA: Es. n. 54-2016 BNL vs @@@@ @@@@ @@@@ ed  
altri - Tribunale di Locri  
**Allegati:** postacert.eml (741 KB); daticert.xml

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 09/01/2023 alle ore 12:05:54 (+0100) il messaggio "Es. n. 54-2016 BNL vs @@@@ @@@@ @@@@ ed altri - Tribunale di Locri" proveniente da "francescovincenzo.macri@ingpec.eu" ed indirizzato a "giulio.rossetto@avvocatiperugiapec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec21004.20230109120550.297210.422.1.53@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "Es. n. 54-2016 BNL vs @@@@ @@@@ @@@@ ed altri - Tribunale di Locri" sent by "francescovincenzo.macri@ingpec.eu", on 09/01/2023 at 12:05:54 (+0100) and addressed to "giulio.rossetto@avvocatiperugiapec.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec21004.20230109120550.297210.422.1.53@pec.aruba.it





## RICEVUTA DI POSTALIZZAZIONE RACCOMANDATA R.R.

MITTENTE

STUDIO MACRI E ASSOCIATI  
VIA CARLO ALBERTO 38  
89046 MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

DESTINATARIO

COMMISSO STEFANIA  
VIA FOSSECALI' 12/A  
89048 SIDERNO (RC)

## Data Accettazione

09/01/2023

## Servizio/Prodotto

Raccomandata R.R. 21-50 gr

## Prezzo

€. 8,15

Distinta nr. 28



08904610230000045

## IESBOX SRL

CORSO MONTEZEMOLO,8  
89046 MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)  
Tel.0964415797 - 3207169793 Fax.  
Part. Iva: 03066560800  
Cod. Fisc: 03066560800