TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Proc. Es. 48/2022

Ill.mo G.E. dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro.

Il sottoscritto C.T.U. in relazione alla perizia già depositata in data 21/11/2022, l'08/07/2024, veniva richiamato per chiarimenti. Al termine della camera di consiglio, assenti gli Avvocati, e dopo avere rilevato l'insanabilità dell'immobile pignorato censito nel C.E.U del Comune di Ramacca, il G.E formulava il quesito che qui di seguito viene riportato: "Ritenuto che pur essendo abusivo l'immobile può essere ugualmente in vendita, atteso che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2021), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purchè ciò sia espressamente dichiarato nel'avviso di vendita.

1) Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato adoperando la media tra due criteri, il primo, come "Valore d'Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. L'immobile oggetto di causa, come ampliamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "practer legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'uso", perché il rischio della demolizione effettiva non è così certo. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al ***Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Per la determinazione de valore d'uso appare opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

grado di produrre nei successivi venti anni. Partendo dal valore locativo annuo netto.

2) ***Il secondo criterio prevede che il valore di un immobile totalmente abusivo è convenzionalmente determinato in un importo pari al valore commerciale decurtato di una percentuale non inferiore al 30%, percentuale da aumentare in misura direttamente proporzionale al rischio di demolizione; ritenuto che il rischio di demolizione va stimato in base al numero di ordini di demolizione emessi ed eseguiti dall'ente competente; ritenuto pertanto che l'esperto estimatore dovrà verificare presso il Comune quanti ordini di demolizione sono ostati eseguiti negli ultimi cinque anni.***

In caso di assenza di demolizioni sul valore commerciale sarà applicata una riduzione del 30%, l'eventuale aggiudicatario sarà reso edotto dell'irregolarità urbanistica del bene e del rischio più o meno elevato che possa essere demolito. Invita l'esperto a determinare il prezzo base operando una media con riguardo ai due criteri di cui sopra"..

CALCOLO – PRIMO CRITERIO

Il C.T.U. in premessa fa rilevare che, l'immobile pignorato, come già detto nella perizia presentata in data 21/11/2022, ha una superficie di mq. 394,00 e mc. 1.426,02 circa, La costruzione ammissibile e sanabile non avrebbe dovuto superare i mc. 472,80, mentre esso supera di circa mc. 953,22 la cubatura ammissibile, così come calcolato e non sanabile. E' chiaro ed evidente che trattasi di grande abuso in violazione dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 201, n. 380.

Fatta questa dovuta premessa e seguendo il calcolo suggerito dal G.E. il sottoscritto ha potuto eseguire il seguente calcolo:

1° metodo

Dalle indagini eseguite sia in zona e prendendo in considerazione i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, il valore locativo dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ramacca, Fascia/zona: Periferica: C.de Coda di Volpe - Ficuzza - Cuticchi ECC. - MICROZONA CATASTALE N° 2 - Tipologia prevalente ville e villini è di 1,4 ad 2,1 al mq.. Chiaramente i valori OMI si riferiscono a situazioni di valori medi normali. Nel caso in specie trattandosi di un immobile ricadente in un'area dotata di pochi servizi, mancano infatti le strade comunali ancora oggi non asfaltate del tutto, manca di toponomastica e parzialmente di illuminazione, e dopo avere fatto ulteriore ricerche in tal senso in Ramacca, si ritiene di dover dare un valore più basso di quanto riportato. Pertanto alla luce del sopralluogo già effettuato l'area è stata valutata dal sottoscritto in €. 0,9 al mq. valore che sembra essere quello più corrispondente alla realtà, cioè corrispondente ad una abitazione di tipo economico. Al fine di avere un valore locativo annuo netto il canone sopra citato va ridotto di un ulteriore 15%, per renderlo al netto di oneri, così come suggerito dall'Agenzia delle Entrate.

Pertanto il valore locativo d'uso congruo, al netto è €. 0,765 circa al mq. che sembra essere il più corrispondente alla realtà. Per quanto su esposto si avrà:

Mq. 394,00 (superficie dell'immobile pignorato) x 0,765 (valore locativo netto al mq.) x 12 (mesi) = €. 3.616,92

Il reddito annuo netto va capitalizzato in 20 anni e scontato all'attualità, cioè al momento della stima.

Considerando un tasso di capitalizzazione pari allo r = 0,03, si procederà al calcolo secondo la seguente formula di matematica finanziaria:

€. 3.616,92 x $(1+r)^{20} - 1 : (1+r)^{20} x\ r$ = €. 3.616,92 x 14,877 = **€. 53.808,91**.

Il valore d'uso dell'immobile calcolato per un ventennio dei redditi futuri ottenibili e capitalizzandolo ad un saggio opportuno di capitalizzazione, e scontato all'attualità è di **€. 53.808,91.**

CALCOLO – SECONDO CRITERIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il secondo criterio di calcolo prevede che l'immobile totalmente abusivo è convenzionalmente determinato in un importo pari al valore commerciale decurtato di una percentuale non inferiore al 30%, percentuale da aumentare in misura direttamente proporzionale al rischio di demolizione.

In caso di assenza di demolizioni sul valore commerciale sarà applicata una riduzione del 30%.

Il C.T.U. aveva calcolato nella perizia del 21/11/2022 un valore commerciale dell'immobile, considerandolo completamente in regola con la normativa urbanistica lo aveva distinto in due lotti:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano T in €. 159.561,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano 1 - 2 in €.212.800,00.

Totale del valore commerciale dell'immobile vendibile se in regola con le norme urbanistiche in €. 371.361,00.

Dalle indagini eseguite presso il Comune di Ramacca il sottoscritto C.T.U. ha potuto appurare che ad oggi vi è assenza di demolizione per cui ha applicato solo la riduzione del 30%, così come da mandato del G.E.

€. 371.361,00 – 30% = €. 371.361,00 - €. 111.408,00 = **€. 259.953,00**

CALCOLO DELLA MEDIA DEI DUE CRITERI CALCOLATI

Il valore d'Uso dell'immobile in questione viene ottenuto dalla media tra i due metodi di stima operati secondo i dettami del G.E., che è il seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1° metodo **€. 53.808,91**. + 2°metodo **€. 259.953,00 = €. 313.761,91**

La media della somma dei valori ottenuti con il primo e il secondo metodo è pari ad €. 313.761,91 : 2 = **€. 156.880,96**

L'immobile abusivo, alla luce di quanto disposto dal G.E., può essere venduto ad un prezzo di **€. 156.881,00** (valore arrotondato), con l'avvertimento all'aggiudicatario che esso è completamente abusivo in quanto presenta irregolarità urbanistiche non sanabili e che pertanto il rischio di ordine di demolizione da parte del Comune di Ramacca, potrebbe arrivare dall'oggi al domani.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltagirone, lì 24/07/2024

Distinti saluti

Il C.T.U.
Aurelio dott. D'Asta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009