

CAUSA : N. 686/2019

Promossa da

contro

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**NOTE DEL CTU SU RICHIESTA DEL GIUDICE**

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti della consulenza
3. Conclusioni
4. Allegati

## 1. Premessa

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, VI Sezione Civile del Tribunale di Catania, Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia, con ordinanza del 15/12/2023, notificata tramite Pec in data 18/12/2023, ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4732 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 1237, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dai sig. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] procedura iscritta al n. 686-19 in epigrafe.

Successivamente, in data 16 ottobre 2024 (ricevuta tramite pec in data 17 ottobre 2024), il giudice ha richiamato il sottoscritto consulente per chiarire alcuni aspetti riguardante la CTU in oggetto, nello specifico:

1. Calcolare l'area di sedime e il valore d'uso dei immobili abusivi;
2. Precisare se il comune di Tremestieri Etneo ha emesso ordinanza di demolizione dei fabbricati abusivi.

## 2. Risposte ai quesiti della Consulenza

**Quesito 1): "calcolare l'area di sedime dei due immobili abusivi e il relativo valore d'uso";**

Gli immobili oggetto delle verifiche della presente relazione, sono quelli abusivi e distinti in catasto al foglio 5, part. 1498 sub 6 (deposito), sub 13 (appartamento).

In ambedue i casi gli immobili sono stati dichiarati completamente abusivi e non sanabili, e "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 380/2001), tali immobili possono essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve pertanto essere calcolato come "Valore d'Uso", con quotazioni sicuramente inferiori al valore di mercato di un immobile regolare.

Gli immobili oggetto di causa, come ampiamente descritto nella CTU nel paragrafo inerente la regolarità edilizia, non sono sanabili ed è, allo stesso tempo sono gravati da un Decreto di Demolizione, emessa dal comune di Tremestieri Etneo con n. 26 del 26/06/2012 e notificata alla proprietà in data 05/07/2012 ed avente in oggetto “ *Ingiunzione demolizione e ripristino delle opere edilizie abusive, mansarda via Roma n. 24/b e locale al piano seminterrato via Roma n. 32 – Tremestieri etneo*”.

In quest’ottica si può immaginare una stima pari al Valore d’Uso dell’immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di futura Attuazione del Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Tremestieri, lo scrivente ritiene congruo stimare il Valore d’Uso dell’immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d’uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare prima di tutto il valore del reddito netto annuo che produrrebbe l’immobile e successivamente applicare 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 grado di produrre nei successivi venti anni.

$$Vf = \frac{a * (q^n - 1)}{r}$$

dove:

Vf = valore finale dell’immobile

a = reddito netto annuo

q = montante unitario = 1,03

n = numero di annualità = 20 anni

r = saggio di capitalizzazione = 4% (determinato analiticamente)

Per la determinazione del valore del reddito netto annuo, si è proceduto innanzitutto alla determinazione del valore locativo dell’immobile, tramite indagine di mercato presso agenzia immobiliare di fiducia. Il valore economico unitario da attribuire all’immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione, come termine di confronto finale, inoltre, i valori unitari medi desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio.

Per tutti gli immobili è stato tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trovano gli immobili, l’ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione degli ambienti, e considerando lo stato detentivo dell’immobile in esame, viene stabilito per mq di superficie il prezzo commerciale. Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale.

**Immobile n. 1 – appartamento:**

La superficie dell'immobile in oggetto è costituita, oltre che da quella coperta, pari a 195,10 mq anche da quella occupata dal terrazzo di pertinenza pari a 165,50 mq. Quest'ultima superficie dovrà a sua volta ponderata ed accorpata a quella coperta.

Superficie immobile:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| - Superficie coperta -                        | 195,10 mq;                  |
| - Terrazzi (30% della superficie fino a 25mq) | $30\% * 25 = 7,50$ mq;      |
| - Terrazzi (10% della superficie oltre 25 mq) | $10\% * 145,50 = 14,50$ mq; |
| - Superficie totale                           | 217,10 mq                   |

In base alle considerazioni appena svolte ed a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche del medesimo, sia quelle che incidono positivamente che negativamente, il valore unitario lordo mensile di affitto sia congruo pari a 2 €/mq, pertanto:

$$2,3 \text{ €/mq} * 217,10 \text{ mq} = \text{€ } 499,33 = \text{Valore lordo mensile di affitto}$$

Pertanto annualmente si avrà:

$$\text{€ } 499,33 * 12 = \text{€ } 5.991,96 = \text{Valore lordo annuo di affitto}$$

Dovendolo considerare come valore netto annuo, al valore appena determinato vanno decurtate le spese di gestione di un immobile, ossia spese di manutenzione, oneri fiscali, etc, il tutto quantificabile in una percentuale del 30%, a cui ne consegue che il valore netto annuo di affitto sarà pari a:

$$\text{€ } 5.991,96 - 30\% = \text{€ } 4.194,372 \text{ valore netto annuo di affitto}$$

Avendo determinato il valore di affitto netto annuo, per la determinazione del potenziale valore commerciale dell'immobile si procede alla capitalizzazione dello stesso, avendo ipotizzato una produzione di reddito per un ventennio.

$$V_f = \text{€ } 4.194,372 * (1,03^{20} - 1) / 0,04 = \text{€ } 84.528,219$$

Il valore appena determinato va infine decurtato del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto. Pertanto il valore definitivo dell'immobile destinato a civile abitazione, sito in Tremestieri Etneo, in Via Roma, 24/B – registrato al NCEU al foglio n.5, particella n. 1498, sub 13; Categoria A/3, ha un valore economico di mercato pari a: **€ 67.622,57**

**Immobile n. 2 – deposito:**

La superficie dell'immobile in oggetto è costituita da 174,00 mq.

Quest'ultima superficie dovrà a sua volta ponderata ed accorpata a quella coperta.

Superficie immobile:

- Superficie coperta -

174,00 mq;

In base alle considerazioni già sopra descritte, si considera che il valore unitario lordo mensile di affitto sia congruo pari a 2 €/mq, pertanto:

$$2 \text{ €/mq} * 174,00 \text{ mq} = \text{€ } 348,00 = \text{Valore lordo mensile di affitto}$$

Pertanto annualmente si avrà:

$$\text{€ } 348,00 * 12 = \text{€ } 4.176,00 = \text{Valore lordo annuo di affitto}$$

Dovendolo considerare come valore netto annuo, al valore appena determinato vanno decurtate le spese di gestione di un immobile, ossia: spese di manutenzione, oneri fiscali, etc, il tutto quantificabile in una percentuale del 30%, a cui ne consegue che il valore netto annuo di affitto sarà pari a:

$$\text{€ } 4.176,00 - 30\% = \text{€ } 2.923,2 \text{ valore netto annuo di affitto}$$

Avendo determinato il valore di affitto netto annuo, per la determinazione del potenziale valore commerciale dell'immobile si procede alla capitalizzazione dello stesso, avendo ipotizzato una produzione di reddito per un ventennio.

$$Vf = \text{€ } 2.923,2 * (1,03^{20} - 1) / 0,04 = \text{€ } 58.910,60$$

Il valore appena determinato va infine decurtato del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto. Pertanto il valore definitivo dell'immobile destinato a civile abitazione, sito in Tremestieri Etneo, in Via Roma, 24/B – registrato al NCEU al foglio n.5, particella n. 1498, sub 13; Categoria A/3, ha un valore economico di mercato pari a: **€ 47 128,48**

Complessivamente si ha dunque il seguente valore dei due immobili:

**67 622,57 + 47 128,48 = 114 751,05 € (diconsi euro Centoquattordicimila Settecento cinquantuno, 05 euro).**

Catania 17/11/2024

Firma  


**ALLEGATI**

- istanza n. 26 del 26/06/2012 di demolizione dei fabbricati

## COMUNE DI TREMESTIERI ETNEO

Città della pace e del dono  
PROVINCIA DI CATANIADIREZIONE 9<sup>A</sup> - PIANIFICAZIONE GENERALE - 095/7544245Prot. n. 14.58/9218  
DEL 26/06/12

ORDINANZA N 26 DEL 26.06.2012

IL RESPONSABILE DIREZIONE 9<sup>A</sup>

**Oggetto: ingiunzione demolizione e ripristino opere edilizie abusive - mansarda**  
Via Roma n. 24/B e locale a piano seminterrato Via Roma n. 32  
Tremestieri Etneo- Sig. [REDACTED]

**Premesso** che con nota prot. n. 41/gab/ del 24.01.2012, registrata al protocollo della 9<sup>a</sup> Direzione in data 31.01.2012 al n. 225, il commissario straordinario nominato, disponeva l'emissione di provvedimenti previsti dalla normativa vigente, a cura di questa direzione, conseguenti al provvedimento di diniego di sanatoria emanato nel giugno 2005 nei confronti del sig. [REDACTED]

**Atteso** che la dit. [REDACTED] presentato istanza di condono edilizio con nota prot. n. 15865 del 29.12.1986 (prat. N. 1106/86) ai sensi della L. 47/85 e della L. R 37/85 relativamente alle seguenti opere edilizie abusive: una mansarda a piano secondo sita in Tremestieri Etneo Via Roma n. 24/B e un locale per attività commerciale a piano seminterrato sito in Tremestieri Etneo in Via Roma n. 32;

**Atteso** che con provvedimento prot. n. 11227 del 29.06.2005, notificato in data 04.07.2005 al sig. [REDACTED] nella sua residenza [REDACTED] dirigente della già 3<sup>a</sup> Unità di Progetto-Sanatoria e Condono Edilizio - comunicava il diniego della concessione edilizia;

**Visto che** il sopracitato provvedimento di diniego, al quale l'interessato ha prestato acquiescenza, veniva emesso in quanto "le opere di che trattasi non sono suscettibili di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. R 37/85 e s.m. i per la realizzazione delle stesse dentro la fascia di rispetto cimiteriale e per la rilevanza delle omissioni ed inesattezze riscontrate che obbligano a ritenere l'istanza de qua dolosamente infedele e pertanto improcedibile";

**Considerato** che, dagli atti presenti nel fascicolo della sanatoria, tali inesattezze consistevano nel fatto che il locale seminterrato in parola veniva denunciato con maggiore estensione di superficie e con destinazione ad autorimessa;

Dott. Ing. l. [REDACTED]  
Email: [ing.luca.palma@hotmail.it](mailto:ing.luca.palma@hotmail.it) - pec: [lucagiuseppe.palma@ingpec.eu](mailto:lucagiuseppe.palma@ingpec.eu)  
Tel: 349/3788459

Considerato che l'immobile, su cui insistono le opere de quibus, censito al foglio 5 mappale n. 1488 e 2087 del N. C. E. U., è dotato di licenza edilizia del 17.01.1968;

Atteso dunque che alla luce delle superiori premesse, le opere di che trattasi sono abusive e dunque insanabili;

Atteso che responsabile della violazione è: il sig. [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED]

Visto che con nota prot. n. 1127/9^ Direzione del [REDACTED] questa direzione commemorava il sig. [REDACTED]

[REDACTED] avvio del procedimento di repressione;

Visto altresì che con nota prot. n. 8420 del 01.06.2012, registrata al protocollo di questa direzione al n. 1255 del 04.06.2012, il sig. [REDACTED] aveva pervenire a questo ente osservazioni all'avvio del procedimento, non pertinenti e comunque smentite, nel corso dei giudizi dallo stesso istaurati contro questa amministrazione;

Ritenuto pertanto che della nota sopracitata non può tenersi conto;

Visto che con determina sindacale n. 65 del 30.06.2009, prot. n. 19341 del 30.06.09 il sottoscritto geometra [REDACTED] veniva incaricato quale responsabile della direzione 8^ Pianificazione generale, oggi Direzione 9^;

Attesa pertanto la propria competenza all'adozione del presente atto in base all'art. 51 della L. 142/1990 come recepito nella Regione Siciliana dalla L.48/91 e succ. mod e int;

Visto l'art. 7 della L. 47/85 così come recepito nella Regione Siciliana;

Vista la L. 47/85;

Visto il D. P. R 380/2001;

#### Ingiunge

Al [REDACTED] come sopra generalizzato, di provvedere, ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85, entro il termine di novanta giorni dalla notifica del presente atto:

- 1) alla demolizione della mansarda sita al piano secondo in Via Roma n. 24/B, riportando la stessa alla copertura piana come da licenza edilizia n. 1/68 del 16.03.1968;
- 2) al ripristino del locale, identificato nell'istanza di sanatoria al piano seminterrato, riportando lo stesso allo stato di fatto legittimato nella licenza edilizia sopra citata. Si avverte che in mancanza si procederà all'acquisizione delle opere di che trattasi al patrimonio del Comune in ossequio alle disposizioni normative vigenti.

Si rappresenta che ai sensi del D. L.vo n. 251 del 06.10.2004, prima dell'inizio dei lavori di demolizione, occorre trasmettere a questa direzione 9^ il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla dichiarazione dell'organico medio annuo e al certificato di regolarità contributiva; nonché, alla chiusura dei lavori, in ossequio all'ordinanza contingibile e urgente emessa dal Presidente della Provincia Regionale di Catania ai sensi dell'art. 191 del D. L. 152/06, la documentazione attestante la corretta gestione dei rifiuti

D. [REDACTED]  
Email: [ing.luca.palma@hotmail.it](mailto:ing.luca.palma@hotmail.it) – pec: [lucagiuseppe.palma@ingpec.eu](mailto:lucagiuseppe.palma@ingpec.eu)  
Tel: 349/3788459

prodotti, accompagnata da una relazione del direttore dei lavori attestante la congruità del quantitativo dei  
 rifiuti generali in relazione dei lavori eseguiti;

DEMANDA

Al Corpo di Polizia Locale di effettuare la verifica dell'osservanza degli obblighi di cui alla presente  
 ordinanza;

DISPONE

- 1) La notifica del presente atto al responsabile dell'abuso come sopra generalizzato;
- 2) L'invio di copia della presente ordinanza alla Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di  
 Catania, nonché alle autorità ed enti previsti dai commi 5, 6 e 7 dell'art. 2 della Legge Regionale  
 10/08/1985 n. 37.

Il presente provvedimento è impugnabile con ricorso giurisdizionale avanti il TAR di Catania entro il termine  
 di sessanta giorni decorrenti dalla notifica ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Regione  
 entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine.

L'istruttore amministrativo

( Sig. Antonio Di Vita )

Il responsabile amm.vo del procedimento  
 (Avv. Letizia Scannaliato)

Il Responsabile 9<sup>a</sup> Direzione  
 ( Geom. Giovanni Naccarato)

RELATA DI NOTIFICA

L'anno 2012 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
 alle ore \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ io sottoscritto Messo comunale  
 di \_\_\_\_\_ ho notificato copia del su esteso atto per tutti gli effetti di  
 legge al Sig. \_\_\_\_\_ nel suo domicilio e/o  
 residenza in \_\_\_\_\_ nel modo che  
 segue \_\_\_\_\_

Li,

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe  
 Email: [ing.luca.palma@hotmail.it](mailto:ing.luca.palma@hotmail.it) – pec: [lucagiuseppe.palma@ingpec.eu](mailto:lucagiuseppe.palma@ingpec.eu)  
 Tel: 349/3788459