

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Integrazione dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petronio Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 757/2016 del R.G.E.

Come da richiesta del **G.E Nelly Gaia Mangiameli** inoltrata il 27/11/2023, si richiede per l'immobile abusivo di calcolare con breve relazione scritta il "Valore d'uso" per un ventennio dell'immobile pignorato.

Procedimento di stima analitico.

- **LOTTO 1 ABITAZIONE**

Villa ubicata a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 20, interno A, piano T-1°-2° identificata al N.C.E.U al foglio 7 Part. 571 Sub.1

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

- **Borsino Immobiliare, anno 2023.**

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Giosuè Carducci, ricade in zona semicentrale. Precisamente: valore locativo unitario semicentro, V.L.U. 4,28 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo: 4,28 €/mq x 601 mq = 2.572,28 € valore locativo mensile.

Agenzia Entrate quotazioni O.M.I. I semestre 2023, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Giosuè Carducci, ricade in zona D2, Periferica/ PERIFERICA SUD ETNEA, GRAVINA, PARCO CRISTALLO, CARDUCCI. tipologia ville e villini, Categoria Catastale A/7, 3,9 a 5,8 (€/mq per mese) calcolo per superficie netta.



Utilizzando un valore medio abbiamo: $4,83 \text{ €/mq} \times 601 \text{ mq} = 2.902,83 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo: $(2.572,28 \text{ €} + 2.902,28 \text{ €}) / 2 = 2.737,56 \text{ €}$

VALORE MEDIO 2.737,56 €

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 2.737,56 pari ad un canone lordo annuo € 32.850,66

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a **€ 22.995,46**

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene : $V1 = € 22.995,46 : 0,03 = € 766.515,33$.

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "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), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "**Valore d' Uso**".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa 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 "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

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 Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di TREMESTIERI ETNEO, il sottoscritto 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 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 grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

- **Af** = il valore finale del bene
- **a** = il reddito netto annuo
- **q** = il montante unitario
- **n** = le annualità
- **r** = il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 22.995,46 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo :

$$Af = 22.995,46 \text{ € } (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \mathbf{372.486,13 \text{ €}}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 372.486,13.

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima.	353.862,00

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in € 353.862,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO 2 ABITAZIONE SEMINTERRATO

Appartamento ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18/20, interno C, piano S1, identificato al N.C.E.U al Foglio 7 Part. 571 Sub2.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

- **Borsino Immobiliare, anno 2023.**

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Giosuè Carducci, ricade in zona semicentrale. Precisamente: valore locativo unitario semicentro, V.L.U. 4,28 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo: 4,28 €/mq x 111 mq = 475,08 € valore locativo mensile.

- **Agenzia Entrate quotazioni O.M.I. I semestre 2023, ultimo pubblicato.**

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Giosuè Carducci, ricade in zona D2, Periferica/ PERIFERICA SUD ETNEA, GRAVINA, PARCO CRISTALLO, CARDUCCI. tipologia ville e villini, Categoria Catastale A/7, 3,9 a 5,8 (€/mq per mese) calcolo per superficie netta.

Utilizzando un valore medio abbiamo: 4,83 €/mq x 111 mq = 536,13 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo: (475,08 € + 536,13 €) / 2 = 505,61 €

VALORE MEDIO 505,61 €

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 505,61 pari ad un canone lordo annuo € 6.067,32

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a **€ 4.247,12**

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene : $V1 = \frac{€ 4.247,12}{0,03} = \mathbf{€ 141.571,00}$

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, “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), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come **“Valore d’ Uso”**.

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L’immobile oggetto di causa, 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 “praeter legem”, e conservano un apprezzabile “Valore d’Uso”, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

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 Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di TREMESTIERI ETNEO, il sottoscritto 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 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 grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$\mathbf{Af = a (qn - 1)/r}$$

Dove:

- **Af** = il valore finale del bene
- **a** = il reddito netto annuo
- **q** = il montante unitario
- **n** = le annualità
- **r** = il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 4.247,12 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo :

$Af = 4.247,12 \text{ €} (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 68.795,90 \text{ €}$



Pertanto il Valore d'Usò stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 68.795,90

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima.	65.356,10

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in € 65.356,10

LOTTO 3 LABORATORIO

Laboratorio artigianale ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18, interno B, piano S1. identificato al N.C.E.U al Foglio 7 Part. 571 Sub.3.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

- **Borsino Immobiliare, anno 2023.**

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Giosuè Carducci, ricade in zona semicentrale. Precisamente: valore locativo unitario semicentro, V.L.U. 2,77 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo: $2,77 \text{ €/mq} \times 175,57 \text{ mq} = 486,33 \text{ €}$ valore locativo mensile.

- **Agenzia Entrate quotazioni O.M.I. I semestre 2023, ultimo pubblicato.**

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Giosuè Carducci, ricade in zona D2, Periferica/ PERIFERICA SUD ETNEA, GRAVINA, PARCO CRISTALLO, CARDUCCI. tipologia box /autotorimesse € 2,5 a 3,7 (€/mq per mese) calcolo per superficie netta.

Utilizzando un valore medio abbiamo: $2,935 \text{ €/mq} \times 175,57 \text{ mq} = 515,30 \text{ €}$ valore locativo mensile.

VALORE MEDIO 500,82 €



Operando una media tra i due valori trovati abbiamo: $(486,33 \text{ €} + 515,30 \text{ €}) / 2 = 500,82 \text{ €}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 500,82 pari ad un canone lordo annuo € 6.009,84

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a **€ 4.206,89**

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene : $V1 = € 4.206,89 : 0,03 = € 140.229,67$

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "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), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "**Valore d' Uso**".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente 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 "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

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 Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di TREMESTIERI ETNEO, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto 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 grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

- **Af** = il valore finale del bene
- **a** = il reddito netto annuo
- **q** = il montante unitario
- **n** = le annualità
- **r** = il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 4.206,89 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo :

$$Af = 4.206,89 \text{ € } (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \mathbf{68.144,24 \text{ €}}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 68.144,24

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima.	64.737,03

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in € 64.737,03

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO 1 € 353.862,00

LOTTO 2 € 65.356,10

LOTTO 3 € 64.737,03

TOTALE (LOTTO 1 – 2 e 3) € 483.955,13

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



Biancavilla, li 12/12/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petronio Carmelo

