

La sottoscritta arch. Francesca Gambera, iscritta all'albo degli Architetti paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Catania, con il numero 1823, quale esperto estimatore nominato dal G.D. nella procedura di Liquidazione controllata di [REDACTED] - R.G. 47/2025 LC, in merito alla "RELAZIONE TECNICA DI REGOLARITÀ URBANISTICA, CONSISTENZA E PROBABILE VALORE DI MERCATO" del 10/07/2026, redatta dal tecnico [REDACTED] ad integrazione della propria relazione di stima del 16/06/2026 espone quanto segue:

lo scrivente esperto estimatore precisa che nella relazione di stima è stato tenuto conto del valore di mercato dell'immobile di cui al LOTTO n°3 operando una riduzione del valore del 15%, non essendoci, come precisato, allo stato attuale, alcuna ordinanza di demolizione emessa dall'UTC del comune di Centuripe (cfr. allegato A06) e non avendo dati certi sull'originaria consistenza del fabbricato di cui al Foglio 36 part. 437 del Catasto Fabbricati.

Ai fini della determinazione della consistenza originaria di un fabbricato, quale un rudere ristrutturato, la sola consistenza catastale non è sufficiente non potendo essere assunta come parametro certo di riferimento, essendo un parametro meramente fiscale, frutto di misurazioni spesso sommarie, non corrispondenti a misurazioni reali e costituendo un dato puramente indicativo; nel caso di specie tale consistenza peraltro non è supportata, allo stato, da documenti certi.

Viste le osservazioni di parte in merito alla presunta consistenza del fabbricato rurale, qualora essa fosse inequivocabilmente definibile, utilizzando a supporto della citata consistenza catastale altri elementi utili alla sua determinazione (attraverso ad esempio l'analisi delle strutture originarie rimaste quali muri e sedime rilevati da parte di un tecnico e il reperimento di idonea documentazione), si potrebbe ipotizzare un altro valore di stima del bene, in alternativa al valore di stima precedentemente esposto. In maniera presuntiva pertanto, in questa sede, in riferimento ai rilievi esposti lo scrivente esperto ritiene opportuno fornire un valore alternativo al valore di stima del bene precedentemente calcolato in relazione al "Valore d'Uso" delle porzioni realizzate in ampliamento in quanto l'immobile conserva comunque la sua utilità economica e una capacità di produrre reddito e/o godimento fino al momento in cui l'autorità non disporrà ed eseguirà l'effettiva demolizione.

In ottemperanza alle Linee Guida delle vendite giudiziarie ed esecutive il valore di un immobile difforme e non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso". Tale valore risulta sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare sotto il profilo urbanistico, come calcolato nella relazione di stima.

Nel caso di specie alcune porzioni realizzate in ampliamento dell'immobile attualmente non sono sanabili ma allo stesso tempo non sono state ancora oggetto di ordinanza di demolizione. Tali porzioni (non inequivocabilmente individuabili ma a cui in questa sede è stata attribuita verosimilmente una consistenza di 87,00 mq), afferenti e strettamente connesse alla porzione di immobile sanabile hanno comunque una loro commerciabilità conservando un apprezzabile "Valore d'Uso" nell'arco di circa un ventennio, essendo il rischio della demolizione estremamente remoto;

Per la determinazione di detto "Valore d'Uso", lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore delle porzioni in "ampliamento" non sanabili dell'immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che le porzioni sono in grado di produrre nei successivi anni.

Essendo la superficie commerciale totale calcolata di 200,00 mq (145,00 mq abitazione + 55,00 mq pertinenze), dovendo estrapolare la presunta superficie in ampliamento sottraendo la porzione di consistenza "legittima" (58,00 mq) come rilevato dalla parte, si avrà la consistenza della superficie in ampliamento, 87,00 mq (145,00 mq – 58,00 mq). Per il calcolo della redditività necessario per calcolare il "Valore d'Uso" si terrà conto della quota di reddito relativa al canone mensile prodotta da tale consistenza in ampliamento, pertanto assunto il canone mensile pari a 500,00 euro al mq, il reddito teorico prodotto in proporzione dalla consistenza in ampliamento (87,00 mq) sarà 217,50 euro. La seguente formula viene utilizzata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

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 per le sole porzioni non sanabili (500 euro per l'intera unità immobiliare), scorporando le porzioni si avrà 500/200,00 euro/mq che moltiplicati per i mq delle superfici non sanabili 87,00 mq x 2,50 € = 217,50 € costituiscono il canone di locazione teorico di riferimento

pertanto il canone annuo lordo sarà pari a 217,50 € x 12 = 2.610,00 €

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di : 2.610,00 € - 30 % = 1.827,00 €

avremo :

$$Af = 1.827,00 € (1,02^{25} - 1) / 0,035 = 33.439,63 €$$

Pertanto il "Valore d'Uso" stimato delle porzioni in ampliamento dell'immobile oggetto della presente relazione di stima è pari a 33.439,63 €

Il valore della porzione sanabile + le pertinenze viene calcolato con i criteri già esposti nella relazione di stima pertanto:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile in oggetto può essere assunto pari a 550,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 2° semestre anno 2025 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale (considerando solo la parte "legittima" come da osservazione di parte) mq 113,00, data dall'abitazione + pertinenze (superficie omogeneizzata), si avrà:

$$\text{mq } 113,00 \times \text{€}/\text{mq } 550,00 = \text{€ } 62.150,00 \text{ (valore A1)}$$

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 500,00 per la superficie totale dell'unità immobiliare in oggetto (200,00 mq), scorporando le porzioni si avrà 500/200,00 euro/mq che moltiplicati per i mq delle superfici sanabili (58,00 mq + 55,00 pertinenze) 113,00mq x 2,50 = 282,5 alle attuali condizioni calcolato in proporzione, si ha un reddito annuo lordo di:

$$\text{€ } 282,50 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.390,00$$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di : € 3.390,00 - 30 % = € 2.373,00

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: € 2.373,00 / 0,035 = € 67.800,00 (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene: $\frac{1}{2}$ (valore A1 + valore A2) = $\frac{1}{2}$ (€ 62.150,00 + € 67.800,00) = € 64.975,00

Il valore dell'intero immobile pertanto si compone del valore della parte "legittima" + il valore d'uso delle parti in ampliamento non sanabili, pertanto:

$$\text{€ } 64.975,00 + 33.439,63 \text{ €} = 98.414,63 \text{ €}$$

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha € 98.414,63 € - 15%= € 83.652,43

Al valore di stima del bene sopra ricavato, inoltre bisogna sottrarre i costi per l'istanza in sanatoria relativa alla regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio che ammontano presuntivamente a € 10.000,00, le spese per la demolizione delle parti non sanabili e il ripristino dei luoghi che ammontano presuntivamente a 20.000,00 euro

Pertanto: € 83.652,43 - € 30.000,00 = € 53.652,43

IN CIFRA TONDA € 54.000,00 - VALORE FABBRICATO

CONCLUSIONI

In sintesi lo scrivente esperto stimatore fornisce integrazione alla propria relazione di stima ritenendo opportuno prevedere una valutazione del bene alternativa sulla base dei rilievi esposti riguardo alle porzioni dell'immobile realizzate "in ampliamento". Pur ritenendo legittimo il riferimento alla metratura della consistenza catastale lo stesso esperto non si può esprimere sulla consistenza originaria, non potendola stabilire con certezza, non avendo parametri sufficienti per stabilirla in quanto la metratura riportata in catasto da sola non è sufficiente per la determinazione certa della consistenza dell'immobile pre ristrutturazione, essendo il Catasto un istituto fiscale e non edilizio non utilizzando uguali parametri per detto calcolo, non essendo pertanto probatorio ai fini edilizi. Non risulta possibile, in questa sede, l'accertamento della consistenza originaria del fabbricato, che, come prospettato nella relazione di stima sarà oggetto di valutazione al momento della presentazione della documentazione necessaria per l'istruttoria della pratica da parte degli competenti. Pertanto in questa sede lo scrivente esperto può solo ipotizzare lo scenario (sopra riportato) in cui dovesse essere stabilita con certezza l'originaria consistenza dell'immobile così come rilevato nella relazione [redacted] prevedendo l'attribuzione del "Valore d'Uso" e la successiva demolizione delle parti definite "in ampliamento".

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

Catania, li 16/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gambera Francesca

