

Ing. Giorgio Sammito

Via Vanella 11, n° 11

97015 MODICA (RG)



# TRIBUNALE DI RAGUSA

## Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari



### INTEGRAZIONE ALLE NOTE DEL 21.11.2024 per la



### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LOTTO 2



**Proc. es. Imm. n. 04/2024 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari**



promossa da: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**C.F.: 00026870881**



creditori: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*



contro: \*\*\*\*\*

**C.F. :\*\*\*\*\***

Terzi datore di ipoteca:



\*\*\*\*\*

**C.F. : \*\*\*\*\***

\*\*\*\*\*

**C.F. : \*\*\*\*\***



Modica, 02 Ottobre 2025



(ing. Giorgio Sammito)  
Ragusa





## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Sommario

1	QUESITO A: Stima secondo il criterio del valore d'uso.....	3
1.1	PREMESSA.....	3
1.2	Valore capitalizzazione redditi .....	3
1.3	Valore d'uso .....	4
2	QUESITO B: Valuti l'opportunità di accorpate il lotto 2 al lotto 1, con costituzione di unico lotto.....	5





*pagina lasciata volutamente bianca*



**OGGETTO: Risposta ai quesiti posti dal G.E. nell'udienza del 21.11.2024.**

**QUESITI:**

- a) : Determini il valore di vendita del lotto 2 secondo il criterio del valore d'uso (cioè di un valore di mercato ridotto in ragione del riscontrato abuso edilizio insanabile);**
- b) : Valuti l'opportunità di accorpate il lotto 2 al lotto 1, con costituzione di un unico lotto.**

**1 QUESITO A: STIMA SECONDO IL CRITERIO DEL VALORE D'USO**

**1.1 PREMESSA**

Tenendo conto di quanto descritto nella perizia agli atti, i corpi di fabbrica ricadenti all'interno del lotto 2 rimangono attualmente completamente abusivi e non condonabili; nonostante ciò, ed in ragione delle note in osservazione prodotte dal creditore SPV Project 2401, e del quesito posto dal G.E. Carlo Di Cataldo, nell'udienza del 21.11.2024, appare opportuno approfondire la stima dello stesso mediante il criterio del valore d'uso.

**1.2 Valore capitalizzazione redditi**

Si procede dunque alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo dapprima all'applicazione del criterio di stima analitico e successivamente alla stima del valore d'uso.

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.

E' possibile determinare il reddito annuale fornito dal Lotto 2, a partire dal valore attuale del canone di locazione in corso, rapportando il canone dapprima alla superficie al momento della stipula del contratto, per determinarne il costo unitario, e successivamente alle nuove ed intere superfici dell'immobile come se regolari, corrispondente dunque un canone annuo pari a **1.210,00 €** (valore congruo in quanto inserito in un contratto di affitto

comprendivo di estesi lotti di terreno con l'obbligo di coltivare gli stessi, eliminare la desertificazione ecc....condizioni consuetudinarie nell'affitto di lotti di terreno)

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 6,5% - 7,5% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato, nel caso in esame si considera adeguato un saggio di capitalizzazione pari al 7,0%.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo noto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 7,0 %, si ottiene:

$$V = 1.210,00 : r\% = € 17.285,71$$

### 1.3 Valore d'uso

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'art. 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 può essere calcolato come "valore d'uso", il cui valore è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Di fatto non è stato accertato il Decreto di Demolizione, pertanto tale immobile ha un proprio commercio "praeter legem", e conserva un apprezzabile "valore d'uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si procede alla stima del valore d'uso dell'immobile per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene 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 vent'anni.

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



<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda [m<sup>2</sup>]</i>	<i>x1, x2 [%]</i>	<i>Sup. comm. [m<sup>2</sup>]</i>
<b>LOTTO 1</b>			
Superfici lorde abitazione (sup. calpestabile + muri)	101,89	100%	101,89
Garage collegati all'abitazione (sup. calpestabile + muri)	41,25	60%	24,80
balconi e verande coperte	49,56	30%	17,30
Pertinenze esterne	25	10%	2,50
Pertinenze esterne	1256	2%	25,10
<b>LOTTO 2</b>			
Pertinenze esterne	1271	2%	25,42
Strutture e costruzioni	799	3%	24,00
<b>SOMMA Sc =</b>			<b>218,52</b>

Applicando le medesime correzioni e considerazioni svolte per la relazione di cui al lotto 1, quali coefficienti di merito, abbattimento forfettario del 15% per tener conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché la detrazione delle spese necessarie per la regolarizzazione del solo fabbricato principale (Lotto 1), si giunge ad un valore finale e complessivo dei due lotti unificati pari a € 70.971 ,77, ovvero un valore aggiunto al Lotto 1 di € 17.612,08

### 3 CONCLUSIONI

In conclusione della presente, **poiché il LOTTO 2 abusivo e non sanabile, può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita**, si stima:

- il più probabile valore d'uso in € 13.000,00 (euro tredicimila,00);
- altresì se tale cespite accorpato all'abitazione (Lotto 1), si arriva ad una valore aggiunto allo stesso di € 17.612,08 (euro diciassettemilaseicentododici,08).



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.



Modica, li 13.01.2025



Il C.T.U.  
(ing. **GIORGIO SAMMITO**)  
Sammico  
1241  
Ragusa

