

## PERIZIA GIURIDICA \_ Relazione tecnica integrativa

### Esecuzione immobiliare n.426/2018

Ill.mo sig.r Giudice dott. Carlo Di Cataldo

#### 1) Premessa

Il sottoscritto, dott. ing. Giovanni Luca Nobile iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.426/2018 del ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, in data 02/12/2019 ha ricevuto a mezzo p.e.c. dalla S.V., l'incarico di redigere e depositare la presente relazione integrativa in merito ai due seguenti punti:

- a) "chiarisca se è stato determinato il valore di stima della proprietà superficiaria del lotto 1 e, in caso contrario, provveda a determinarlo";
- b) "determini il valore d'uso dell'immobile sito in \*\*\*\*\* \*\*\*, in catasto al foglio 85, part. 283, sub.1.

#### 2) Risposta ai quesiti.

##### I. Determinazione del valore di stima della proprietà superficiaria del Lotto 1.

In merito al primo quesito, il punto a), il sottoscritto fa presente che il valore di stima della proprietà superficiaria è già stato determinato e precisamente si trova a pag. 38 della relazione tecnica già depositata.

Il valore di stima della proprietà superficiaria è stato determinato a partire dal prezzo di cessione di un lotto vicino; il sottoscritto stima il valore della cessione della proprietà superficiaria in 23'400,00 €; tale valore è già stato decurtato dal valore di stima dell'opificio stesso.

In definitiva dal valore di stima medio (930'208,73 €), già decurtato del 15% per vizi occulti, si devono sottrarre anche il valore di stima della proprietà

superficiaria (23'400,00 €) ed il costo necessario alla regolarizzazione delle  
difformità urbanistiche riscontrate (1'988,16 €):

$$930'208,73 - 23'400,00 - 1'988,16 \text{ €} = 904'820,57 \text{ €}$$

ed in cifra tonda: **905'000,00 € (novecentocinquemila/00€).**

II. *Determinazione del valore d'uso dell'immobile sito in c.da \*\*\*\*\* a  
Chiaramonte Gulfi.*

L'immobile in esame è composto da un fabbricato per civile abitazione con  
la relativa pertinenza; è sito in c.da \*\*\*\*\* , in territorio del Comune di  
Chiaramonte Gulfi, in zona omogena Agricola del Piano Regolatore Generale di  
Chiaramonte Gulfi.

Come ampiamente illustrato nella relazione del sottoscritto già depositata,  
tale immobile è stato edificato in assenza di titoli abilitativi e non può essere  
soggetto a sanatoria edilizia applicando il comma 6 dell'art.40 della L. 47/85, né  
tantomeno può essere ammesso a sanatoria in quanto non rispetta i requisiti  
dettati all'art.36 della D.P.R. 380/2001 recepito dall'art.14 della Legge Regionale  
16/2016 della Regione Sicilia.

Tuttavia, è possibile determinare un valore di stima a partire dal valore  
d'uso dell'immobile stesso, infatti il futuro acquirente acquisirebbe un bene che  
di fatto potrà essere utilizzato solo fino al momento della sua demolizione o fino  
al termine della sua funzionalità, non essendo possibile effettuare opere edilizie  
di manutenzione straordinaria.

Per le operazioni di vendita si può attribuire a tale immobile l'etichetta  
"Lotto 5".

Per la determinazione di tale valore si può applicare la seguente formula:

$$V = \frac{\sum Rab}{(1+i)^n} - \frac{\sum Rcom}{(1+i)^{t-m}} - \frac{Crim}{(1+i)^t}$$

in cui:

- $R_{ab}$  è il canone di affitto mensile a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;
- $R_{com}$  è il canone di affitto mensile che potrebbe essere corrisposto al comune in caso di acquisizione forzata al patrimonio indisponibile;
- $C_{rim}$  è il costo di rimozione dell'abuso, ossia il costo di demolizione del bene;
- $i$  è il tasso di capitalizzazione;
- $n$  è il tempo, espresso in anni, prima che l'immobile perda la sua funzionalità;
- $t$  è il tempo, espresso in anni, atteso prima che l'immobile possa essere soggetto a demolizione;
- $m$  è il tempo atteso di acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile comunale, anch'esso espresso in anni.

A questo punto bisogna, innanzitutto, determinare il tasso di capitalizzazione  $i$ , che è dato dal rapporto fra il reddito netto che potrebbe dare l'immobile ed il valore commerciale dello stesso nel caso in cui fosse regolare.

Per la determinazione del valore commerciale, si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa per la zona agricola del Comune di \*\*\*\*\* ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta e superfici scoperte quali cortili e pertinenze, attribuendo a questi ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte; per la parte di terreno da destinarsi a giardino è stato considerato un valore pari al 10% del valore attribuito alle superfici coperte.

Come accennato, in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, e, ripeto, nell'ipotesi che l'immobile fosse regolare, si è ritenuto opportuno attribuire un valore pari a 400,00 €/mq; la superficie coperta è pari a 177.00 mq, la superficie del cortile e delle verande scoperte è di 275.00 mq, mentre la superficie del terreno circostante è di 350.00 mq; di conseguenza:

$$(177.00 \text{ mq} + 275.00 \text{ mq} \times 0.25 + 350.00 \text{ mq} \times 0.10) \times 400,00 \text{ €/mq} = 112'300,00 \text{ €}$$

Supponendo un canone mensile di affitto pari a 400,00 €/mese, il reddito lordo è pari a 400,00 €/mese x 12 mesi = 4'800,00 €; per determinare il reddito netto, occorre detrarre le spese che si possono quantificare nella misura del 10% del reddito lordo stesso, ossia 4'800,00 - 0,10 x 4'800,00 € = 4'320,00 €

In definitiva il tasso di capitalizzazione  $i$  vale:

$$4'320,00 \text{ €} / 112'300,00 \text{ €} = 3.85 \%$$

Determinato il tasso  $i$ , si ipotizzano gli altri valori della formula che restituisce il valore d'uso più probabile dell'immobile abusivo:

- $R_{ab}$  pari a 400,00 €/mese;
- $R_{com}$  pari a 150,00 €/mese;
- $C_{rim}$  pari 12'000,00 €;
- $i$  pari a 3.85 %, come appena determinato;
- $n$  pari a 10 anni;
- $t$  pari a 6 anni;
- $m$  pari a 4 anni.

Applicando la formula  $V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$ , si ottiene che il valore d'uso più probabile della villetta di c.da \*\*\*\*\* realizzata in assenza di titoli abilitativi e non sanabile è di 20'002,29 €; a questo punto si applica la riduzione del 15% per vizi occulti e si ottiene il valore di 17'001,95 €.

In definitiva il valore di vendita del Lotto 5 è di **17'000,00 €**  
**(diciassettemila/00 €).**

Per le operazioni di vendita si ritiene necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); non è stato ipotizzato nessun intervento volto a migliorare la classe energetica dell'immobile, in quanto, come già accennato, non possibile intervenire con opere edili di manutenzione straordinari.

La classe energetica dell'immobile è **G**

### **3) CONCLUSIONI**

Con quanto esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico conferito e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale ulteriore delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, lì 20/02/2020

Il C.T.U.

(dott. ing. Giovanni Luca Nobile)

Si allega alla presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

