

**Ing. Fortunato Ivan di Benedetto**

Via Mantova, 11 – 93012 Gela (CL)

Tel. 388-3423718

**Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Gela**

**Dott.ssa Castellano Patrizia**

Oggetto: Proc. R.G.Es. n. 54/2021

**MOLINO ROCCASALVA GAETANO S.R.L.** (avv. E. Guerrieri)

Contro

**Xx XXXXXXXX XXXXXXXX**

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Ing. Fortunato Ivan di Benedetto

\*\*\*\*\*



## **1) PREMESSA**

All'udienza del 07.09.2022 il sottoscritto ing. di Benedetto Fortunato Ivan, già nominato CTU in data 30.03.2022, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. B106, veniva invitato a integrare la relazione peritale con la stima dell'immobile sito in c/da Mulara e a formare un unico lotto insieme al terreno limitrofo.

## **2) RICHIAMO DELLA PERIZIA DEPOSITATA IL 28.07.2022**

Con atto di pignoramento immobiliare del 28.10.2021 repertorio n. 54 trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03.1.2022 al Registro generale n. 8 e Registro particolare n. 5, sono stati pignorati diversi immobili tra cui i seguenti:

1. Abitazione, con annessi fabbricati a servizio, a piano terra di c.da Mulara snc in Mazzarino (CL), in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 483, contro Xx XXXXXXXX XXXXXXXX, natx a XXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/2, e contro XXXXXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/2;
2. Terreno sito in c.da Mulara snc in Mazzarino (CL), in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 482, contro Xx XXXXXXXX XXXXXXXX, natx a XXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/2, e contro XXXXXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/2;

I beni di cui al punto 1, anche se trattasi di un fabbricato principale con annessa cantina e legnaia, saranno chiamati al singolare perché identificati tutti come unica particella catastale.

Così come specificato nella relazione del 28 luglio u.s., il fabbricato di cui al punto 1 è stato costruito su una porzione di suolo dell'originaria p.lla 218, rientrava tra i c.d. edifici fantasma individuati dall'Agenzia del Territorio, nello specifico il 30.12.2008,



e accatastato per obbligo dell’Agenzia delle Entrate in base alla legge 286/2006, dello stesso negli archivi comunali non risulta alcuna pratica. Si è verificata la possibilità di sanare amministrativamente il complesso di fabbricati non avendo trovato alcuna possibilità di regolarizzare i manufatti in oggetto. **Gli immobili in questione sono stati costruiti SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO**, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarino, nella perimetrazione relativa a ZONA E.1 – Zona agricola produttiva e E.5 Zona delle colture specializzate. Così come da attestazione del 05.07.2022 dell’Ufficio tecnico del Comune di Mazzarino, agli atti non vi sono pratiche edilizie relative ai predetti fabbricati (Allegato 1).

**Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE.**

**L’abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia. Esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, .47.**

### **3) STIMA**

---

**Il presente lotto sostituisce il Lotto B della relazione peritale depositata il 28.07.2022.**

**Lotto B - Immobili individuati in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 482-483:**

Gli immobili sono situati nelle campagne mazzarinesi e precisamente in c.da Mulara, urbanisticamente ricadono in zona agricola. Il fabbricato principale è composto da n. 3 camere, soggiorno, cucina e WC, accanto vi è un altro fabbricato adibito a legnaia e nella parte ovest vi è una cantina seminterrata. Il fabbricato è stato costruito su una porzione di suolo dell’originaria p.lla 218, dello stesso **negli archivi comunali non risulta alcuna pratica**. Si è verificata la possibilità di sanare amministrativamente il fabbricato non avendo trovato alcuna possibilità di regolarizzare il manufatto in oggetto. Annesso al fabbricato vi è un terreno adibito a Uliveto di ca. 4.096 m<sup>2</sup>. A



Nord confina con la p.lla 403; a Ovest con la p.lla 325; a Sud con la p.lla 219 e a Est con strada pubblica.

***Risposta al quesito k)***

**Lotto B** – Fabbricato composto da quattro camere più servizi, con sottostante cantina e accanto edificio adibito a legnaia; annesso uliveto composto da ca. 50 piante, anche se non piantate rispettando le distanze ideali per la produzione questi risultano ben curate. Il complesso è comodamente raggiungibile dalla strada provinciale n.27 Mazzarino-Riesi o dalla Strada Statale delle solfare n.190 proseguendo sulla strada comunale che collega queste ultime.

È stato possibile accertare che i beni pignorati non risultano soggetti al pagamento dell'I.V.A. dato che il trasferimento proviene da persone fisiche.

***Risposta al quesito n)***

Allegato n. 2

***Risposta al quesito o)***

**Lotto B**

Catastalmente gli immobili sono censiti al foglio di mappa n.111:

- p.lla 482, qualità Uliveto classe 2, consistenza 40 are e 96 centiare, reddito dominicale € 19,04;
- p.lla 483, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 232,41.

Il lotto confina a Nord con la p.lla 403; a Ovest con la p.lla 325; a Sud con la p.lla 219 e a Est con strada pubblica.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

***Risposta al quesito r)***

**Lotto B**

**Per la stima dei fabbricati in oggetto, essendo questi completamente ABUSIVI E NON SANABILI, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.**



Il valore di mercato degli immobili si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati della superficie commerciale dell'immobile esistente e/o realizzabile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro possa influire la corretta determinazione del valore di stima. Per la stima di mercato il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie. Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti, da 600 € a 800 € al mq di superficie commerciale. Per la stima degli immobili in oggetto, considerando la mediocrità delle finiture, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 670 €.

Il valore di stima ammonta a  $114 \text{ m}^2 \times 670 \text{ €} = 76.380 \text{ €}$

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile completamente abusivo e non sanabile**, il cui valore deve essere calcolato come “Valore d’Uso”. Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. Gli immobili oggetto di causa, come ampiamente descritto, non sono sanabili ma allo stesso tempo non sono ancora gravati da un Decreto di Demolizione, così come non risulta dall’attestazione ricevuta dagli uffici comunali. 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 Mazzarino, 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:

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

Dove:

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

Per ricavare il valore locativo di un immobile con le stesse caratteristiche, ubicazione e servizi, il sottoscritto ha effettuato un'analisi di mercato dalla quale è risultato che nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, gli importi di locazione variano da 3,00 €/mq a 5,00 €/mq; considerando la mediocrità delle finiture il CTU reputa congruo applicare un valore pari a di 3,50 €/mq.

$$114 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ €} = 399,00 \text{ € valore locativo mensile}$$

Al valore locativo mensile di 399,00 € corrisponde un canone lordo annuo di 4.788 €. Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare (spese di manutenzione, oneri fiscali, etc), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a 3.351,60 €.

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.

Tornando al calcolo del Valore d'Uso avremo:

$$Af = 3.351,60 \text{ €} (1,02^{20} - 1)/0,03 = 54.290 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 54.290.

Detratto dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi:  $54.290 \text{ €} - 10\% = \underline{\underline{48.861 \text{ €}}}$



Per quanto riguarda la stima dell'uliveto, il costo unitario al m<sup>2</sup> oscilla tra 9,65 € e 9,85 €. Per la stima del terreno in oggetto, considerando che la superficie non è interamente coperta né la piantumazione è effettuata con le giuste distanze, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario minimo ridotto del 15%.

Superficie 4.096 m<sup>2</sup> x 9,65 = 39.526,40 €

Stima 39.526,40 – 15% = **33.597,44 €**

Totale valore di stima **LOTTO B** = 48.861 € + 33.597,44 € = **82.458,44 €**

***Risposta al quesito s)***

**Lotto B**

Fabbricato composto tre camere da letto, soggiorno, cucina e wc; sottostante una cantina e accanto edificio indipendente adibito a legnaia; contiguo lotto di terreno adibito a uliveto; il tutto sito nel Comune di Mazzarino, c/da Mulara, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale delle solfere n.190 o dalla strada provinciale n.27 Mazzarino-Riesi proseguendo sulla strada comunale che collega queste ultime (coordinate 37.274465, 14.174151). Il terreno è coltivato a uliveto composto da n.50 piante ben curate. Gli immobili catastalmente sono censiti in catasto al foglio di mappa n. 111:

- p.lla 482, qualità Uliveto, classe 2, Superficie 4.096 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 19,04 €;
- p.lla 483, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 232,41.

***Risposta al quesito t)***

Allegato n. 3-4

***Risposta al quesito u)***

I beni pignorati per cui è stato predisposto il piano di vendita al punto precedente risulta occupato dalla Sig.a XXXXXXXXXXXX XXXXX, ivi residente dal 29.07.2022



(Allegato 5). Nelle ricerche non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene. Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

***Risposta al quesito x)***

**Lotto B**

Lotto composto da un fabbricato di tre camere, soggiorno, cucina e bagno; edificio adibito a legnaia e cantina seminterrata; il tutto immerso in un uliveto di ca. 50 piante e sito nel Comune di Mazzarino, c/da Mulara, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale delle solfare n.190 o dalla strada provinciale n.27 Mazzarino-Riesi proseguendo sulla strada comunale che collega queste ultime (coordinate 37.274465, 14.174151). Il complesso di edifici è **COMPLETAMENTE ABUSIVO E NON SANABILE, in futuro saranno passibili di sanzioni nonché ordinanza di demolizione ovvero acquisizione al patrimonio comunale.** Il fabbricato principale è mediocrementemente rifinito e abitabile, il terreno contiguo è coltivato a uliveto composto da n.50 piante ben curate. 3

Gli immobili catastalmente sono censiti al foglio di mappa n. 111:

- p.lla 482, qualità Uliveto, classe 2, Superficie 4.096 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 19,04 €;
- p.lla 483, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 232,41.

**Prezzo a base d'asta lotto B 82.458,44 €**

***Risposta al quesito aa)***

Allegato 6

***Risposta al quesito dd)***

Una copia della presente relazione è stata inviata il 13.10.2022, a mezzo raccomandate n. 153598312400 - 153598312411, ai debitori e, a mezzo pec, al legale del creditore procedente, Molino Roccasalva Gaetano s.r.l., e creditori intervenuti: Agenzia delle entrate-riscossione e Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei (Allegato 7).





La precedente raccomandata, contenente la relazione peritale del 28.07.2022, è tornata indietro per compiuta giacenza (Allegato 8), la stessa è stata consegnata brevi manu in occasione del sopralluogo, svolto insieme al custode Avv. di Benedetto Nicola, dell'immobile di c/da Mulara svolto il 19.09.2022.

***Risposta al quesito kk)***

L'immobile sito in c/da Mulara è abitato, dal 29.07.2022 dalla Sig.a XXXXXXXXXXXX  
XXXX (Allegato 5).

Gela, 13 Ottobre 2022

Il C.T.U.  
ing. di Benedetto Fortunato Ivan

