



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dell'Esecuzione : Dott. Palmaccio Stefano

PROCEDURA ESECUTIVA N.114/2023

████████████████████
Contro
████████████████████

RELAZIONE DEL C.T.U.

(ad Integrazione della precedente C.T.U. del 11/10/2024)

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella persona del dott. Stefano Palmaccio all'udienza del 29/10/2024 mi ONERAVA di rispondere ai seguenti punti:

- 1) di stimare il valore d'uso dell'immobile pignorato, quantificando il canone di locazione ritraibile dal cespite e individuando l'orizzonte temporale entro cui è ragionevolmente prevedibile l'acquisizione dei frutti civili del bene;
- 2) altresì l'esperto, previo interpello dei competenti uffici, di verificare se allo stato dall'autorità comunale sia stato emesso l'ordine di demolizione del fabbricato o se comunque risulti avviato il relativo procedimento amministrativo.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE

- 1) Per calcolare il più probabile valore locativo dell'immobile è stato applicato il valore medio, riferendomi allo strumento utilizzando per determinare valore di mercato e cioè l'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre 2023, per quanto concerne le unità abitative con tipologia "Abitazioni Civili – stato conservativo normale", il

valore min. di locazione è €4,5/mq. x mese, mentre il valore max. di mercato è €5,5/mq. x mese.

Sintesi valutativa canone di affitto

Superficie commerciale mq. 47,50

Canone mensile unitario medio 5,00 €/ mq.

Valore Locativo mensile arrotondato 250,00 €

Canone Lordo annuo 3.000,00 €

Valore capitalizzazione redditi

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc. ecc.) analiticamente tradotte nella **percentuale del 30%**, ne consegue che il **reddito annuo netto corrisponde a 2.100,00 €**.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 4,5% - 7,5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato, nel caso in esame si considera adeguamento un saggio di capitalizzazione pari a 5,5%.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il **saggio di capitalizzazione pari al 5,5%** si ottiene:

$$V = \frac{\text{€ } 2.100,00}{0,055} = \text{€ } 38.181,81 \text{ arrotondati pari a } \text{€ } 38.182,00$$

Valore D'uso dell'immobile per un decennio

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 dieci anni, utilizzando la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a \frac{(q^n - 1)}{r}$$

Dove: **Af** è il valore finale del bene; **a** è il reddito netto annuo, **q** è il montante unitario; **n** sono le annualità; **r** è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (**pari a 2.100 €**), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica e avremo:



$$\text{Af} = 2.100 \text{ €} \times (1,0550-1) / 0.055 = 27.094,22$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 27.094,22

Tale valore, per assenza di garanzia per vizi (pari al 5% del valore di stima), viene inoltre corretto ed adeguato come segue: **€ 27.094,22 – (5%) = € 25.739,50**

2) Il sottoscritto ha inoltrato la richiesta tramite PEC prot. n. 51085 del 13/12/2024, in data 16/01/2025 ho ricevuto per PEC il riscontro della richiesta, prot. AOO.ACC9864.16/01/2025.0002177, con allegata documentazione tecnica.

Il Comune in riferimento al diniego delle pratiche edilizie in questione (SCIA in Sanatoria n.519/2022) ha emesso una Ordinanza Registro Generale n.226/2022, **ORDINANDO** che il **ripristino dovrà avvenire in conformità ai titoli abilitativi rilasciati e precisamente alla Licenza Edilizia 1848 del 30/05/1973 e successiva variante n.1848/bis del 28/06/1975, (vedi Allegato).**

Certo di aver espletato l'incarico affidatomi secondo scienza e coscienza

Il C.T.U.

Geom. Ceccarelli Claudio

(documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs 82/05)

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ASSEVERAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Geom. Ceccarelli Claudio, nominato C.T.U. dal Tribunale di Civitavecchia nella Procedura Esecutiva **N. 114/2023**, deposita presso codesta cancelleria la presente relazione peritale oltre ai vari allegati, con procedura telematica, firmati digitalmente.

Il C.T.U.

Geom. Ceccarelli Claudio

(documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs 82/05)

ALLEGATI :

- Ordinanza del Responsabile di Settore



Data: 13 dicembre 2024, 13:15:37

Da: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

A: claudio.ceccarelli@geopec.it

Oggetto: Protocollo: AOO.ACC9864.13/12/2024.0051085 - NOTIFICA DI AVVENUTA
PROTOCOLLAZIONE - OGGETTO ORIGINALE: Richiesta per Accesso Atti Urbanistici

Allegato: conferma.xml (775 B)



La mail/PEC ricevuta e' stata protocollata con numero: **51085** in data: **13/12/2024**

Il protocollo e' stato inviato ai seguenti destinatari:
SETTORE 9 - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA



Serial ID : dic-13-2024 14:52:18 opec210312.20241213131537.235915.80.2.58@pec.aruba.it





Data: 16 gennaio 2025, 19:45:41
Da: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it
A: claudio.ceccarelli@geopec.it



Oggetto: Protocollo: AOO.ACC9864.16/01/2025.0002177 - A RISCONTRO ISTANZA ACCESSO ATTI PERVENUTA AL PROT 51085/2024 SI COMUNICA CHE A SEGUITO DINIEGO DI SCIA IN SANATORIA 519/2022 E CILAS 555/2022 E' STATA EMESSA ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 226 DEL 28/12/2022 RIFERIT...

Allegati: Ordinanza_226_28_12_2022_Riva_Pavone_Blocco_C.pdf (313.9 KB)
Segnatura.xml (7.9 KB)



Protocollo: AOO.ACC9864.16/01/2025.0002177

A RISCONTRO ISTANZA ACCESSO ATTI PERVENUTA AL PROT 51085/2024 SI COMUNICA CHE A SEGUITO DINIEGO DI SCIA IN SANATORIA 519/2022 E CILAS 555/2022 E' STATA EMESSA ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 226 DEL 28/12/2022 RIFERITA A IMMOBILE FG. 132 P. 144-303



Serial ID : gen-17-2025 08:58:57 opec210312.20250116194542.210554.361.1.58@pec.aruba.it



