



TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dell'Esecuzione : Dott. Palmaccio Stefano

PROCEDURA ESECUTIVA N.114/2023

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

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:

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

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:

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

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



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





CITTA' DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza G. Matteotti n. 7 - 01016 - C.F. e P.I. 00129650560 - Tel. 0766/8491
pec:pec@pec.comune.tarquinia.vt.it



ORDINANZA DEL RESPONSABILE DI SETTORE

Registro generale n. 226 del 28/12/2022

OGGETTO: ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI
Rif. Fasc. 29/2022 – SCIA n. 519/2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 9°

Richiamato il Decreto Sindacale n. 38 del 24 giugno 2022, con il quale il sottoscritto è stato nominato Responsabile del Settore 9 – “Pianificazione e assetto del territorio, Urbanistica, Edilizia Privata, Sportello Unico per l’Edilizia, Catasto Comunale, Cave e Torbiere, Autorizzazioni Paesaggistiche”, con contestuale attribuzione delle funzioni dirigenziali di cui all’art. 107 e 109, comma 2, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Premesso che il soggetto, *le cui generalità sono riportate al punto 2) dell’Allegato A alla presente ordinanza, nella sua qualità di Amministratore del soggetto giuridico indicato al punto 1) del medesimo allegato A del quale si omette la pubblicazione, per motivi di tutela dei dati personali, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n.196/2003 e s.m.i., e del GDPR Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016 (giusta Direttiva comunale Prot. n. 12934 del 12/04/2021),* tramite tecnico incaricato in data 12/07/2022 con Prot. n. 25349 ha presentato al Comune di Tarquinia la S.C.I.A. in sanatoria n. 519/2022 per le opere consistenti nelle:

“modifiche prospettive di fabbricato condominiale residenziale, realizzate in difformità rispetto al progetto autorizzato”

ubicazione: **Tarquinia – via dei Graviscani, snc – loc. Marina Velka - Voltone**

su immobile distinto in Catasto Fabbricati: **al Foglio 132 particella 144 - 303 - denominato Blocco C amministrato dal soggetto indicato al punto 2) dell’Allegato A alla presente ordinanza**

Preso atto

- che la SCIA in sanatoria di cui sopra è stata presentata per "interventi di ristrutturazione edilizia (leggera), di cui all'articolo 3, comma 1, lett- d) del DPR 380/2001", così come asseverato dal professionista incaricato nella relazione tecnica asseverata e che tali opere consistono nella: "Sanatoria dei prospetti del fabbricato, realizzati in difformità rispetto al progetto autorizzato"
- che le opere difformi al titolo autorizzativo, quindi abusive, sono state realizzate in data 25.08.1978, così come espressamente dichiarato nella SCIA in sanatoria;
- che le opere realizzate sono quindi difformi rispetto a quanto autorizzato con la Licenza edilizia 1848 del 30/05/1973 e successiva variante 1848/bis del 28/06/1975;

Dato atto

- che le opere abusive realizzate riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale;
- che con nota 27901 del 01.08.2022, e successiva nota 28252 del 03.08.2022, notificata sia al richiedente, che al professionista incaricato, è stata comunicata l'inefficacia amministrativa della

Firmato Da: CECCARELLI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36c8e52a250a166999 Data: 2022.12.28 16:40:06 AC-C9864 - 1 - 2025-01-16 - 0002177



Considerato che l'area su cui è stato realizzato l'abuso

- ricade in zona C, sottozona C4 – Espansioni residenziali - Art. 9” di Piano Regolatore Generale, approvato con DGR 07/11/1975 n. 3865;
- è gravata da Vincolo Paesaggistico imposto con atto di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 134, c. 1 lett. a) e 136, lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004, di cui al D.M. del 19/01/1977;
- è tutelata per legge ai sensi della lett. b) comma 1) dell'art. 134 e dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 in quanto ricompresa in vincolo ricognitivo di legge di cui all'art. 142, comma 1) lett. a) (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 mt. dalla battigia, anche per i terreni elevati sul mare);
- è a pericolo di inondazione elevato – Aree a pericolo B1, così come definite ai sensi dell'art. 7 e art. 24 delle norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali, di cui all'art. 11 della L.R. 39/96;

Dato che

- le opere abusive realizzate riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale;
- per la medesima pratica edilizia sono state richieste da parte di questo Settore chiarimenti ed integrazioni, giuste note prot. n. 27901 del 01.08.2022 e n. 28252 del 03.08.2022, alle quali è stato dato parziale riscontro da parte del tecnico incaricato con nota prot. n. 31225 del 25.08.2022;
- il Responsabile di questo Settore in data 26.09.2022 con nota prot. 35668 ha comunicato al soggetto indicato al punto 1) dell'allegato A alla presente ordinanza, nonché al tecnico incaricato, l'inefficacia amministrativa della SCIA IN SANATORIA n. 519/2022, **con contestuale disposizione di NON sanabilità delle opere realizzate in difformità, per le motivazioni espresse nella medesima nota;**

Visto

- la Legge 17/08/1942 n.1150 e ss.mm.ii.;
- la Legge 28/01/1977 n.10 e ss.mm.ii.;
- la Legge 28/02/1985 n.47 e ss.mm.ii.;
- la Legge 07/08/1990 n.241 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 06/07/1998 n.24 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 06/06/2001 n.380 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 11/08/2008 n.15 e ss.mm.ii.;
- il P.R.G. (D.G.R. n. 3865/1975) e il R.E.C. vigenti in questo Comune;

Richiamati e confermati i motivi descritti nella comunicazione di inefficacia amministrativa prot. 35668 del 26.09.2022;

Accertato che ricorrono, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 31 e 37 del D.P.R. n.380/01, nonché dagli artt.15 e 19 della L.R. n.15/08 e ss.mm.ii., gli estremi e le condizioni per disporre la demolizione e/o il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati;

Valutato quanto disposto dall'art. 17 comma 1 della L.R. 15/2008, in merito alle variazioni essenziali;

Dato atto che, nel caso in esame, trova quindi applicazione:

- l'art. 31, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, che testualmente recita: “*Il Direttore o il Responsabile del competente Ufficio comunale, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art. 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione*”;
- l'art. 37, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, che testualmente recita: “*Quando le opere realizzate in*



assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro”

Ritenuto quindi che ricorrono i presupposti di fatto e di diritto per ingiungere la demolizione delle opere abusive, così come indicate nella SCIA in sanatoria n. 519/2022, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato con la licenza edilizia 1848 del 30.05.1973 e successiva variante 1848/bis del 28.06.1975;

Ritenuto inoltre che ricorrono i presupposti per ingiungere la sanzione di cui al succitato art. 37 comma 2 del DPR 380/2001, nella misura media tra quella minima e quella massima, ovvero dell'importo di € 5.422,50;

Dato atto che l'applicazione della sanzione pecuniaria è disposta anche dal dettato normativo sancito dall'art. 19 della L.R. 15/2008;

per le motivazioni sopra esposte

ORDINA

ai soggetti indicati ai punti 1) e 2) dell'Allegato A, in qualità rispettivamente di proprietario – soggetto giuridico responsabile dell'abuso e di suo Amministratore di Condominio, **la demolizione delle opere abusive, così come indicate nella SCIA in sanatoria n. 519/2022, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla licenza edilizia 1848 del 30.05.1973 e successiva variante 1848/bis del 28.06.1975, sull'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Tarquinia al Fg. 132 p.lla 144-303, denominato Blocco C, entro 90 (novanta) giorni** dalla notifica del presente provvedimento;

ORDINA E INGIUNGE

ai soggetti indicati ai punti 1) e 2) dell'Allegato A, in qualità rispettivamente di proprietario – soggetto giuridico responsabile dell'abuso e di suo Amministratore di Condominio, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 37 comma 2 del DPR 380/2001, il pagamento della sanzione pecuniaria di € 5.422,50 **entro 30 (trenta) giorni dalla notifica del presente provvedimento;**

sul C/C n. 11614013 – IBAN conto corrente postale (IBAN IT74S0760114500000011614013) intestato a:

Comune di Tarquinia, indicando in causale: Abuso edilizio - art.37 c. 2 DPR 380/2001

Qualora non sarà effettuato il versamento entro i termini previsti, l'ente attiverà le procedure di incameramento coattivo della somma dovuta.

Nei successivi 30 (trenta) giorni dalla data del pagamento dovrà essere consegnata a questo Settore copia della ricevuta di versamento.

Dato atto

- che per la SCIA in sanatoria 519/2022 è stata emessa comunicazione di inefficacia amministrativa e **disposizione di NON sanabilità delle opere realizzate in difformità**, rispetto alle originarie licenze edilizie, giusta nota prot. 35668 del 26.09.2022;
- **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;**

Se i destinatari del presente atto non provvederanno alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi, o alla presentazione di nuova istanza di sanatoria, con le modifiche e le integrazioni necessarie per renderla



conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, nel termine di 90 (novanta) giorni dall'ingiunzione del presente provvedimento, si procederà all'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria per inottemperanza all'ordine demolitorio, ai sensi del combinato disposto del DPR 380/2001 e della L.R. 15/2008.

Il Comando di Polizia Locale è incaricato di effettuare la necessaria sorveglianza sul rispetto degli obblighi in questione.

DISPONE

che copia del presente provvedimento venga notificato ai soggetti indicati ai punti 1) e 2) dell'Allegato A.

Oltre ai soggetti suindicati,

venga inviata copia al seguente ufficio del Comune di Tarquinia, per quanto di competenza:

- al Comando di Polizia Locale – Ufficio 4° Polizia Giudiziaria – SEDE.

Venga inviata copia altresì ai soggetti sottoindicati, per quanto di rispettiva competenza:

- *Procura della Repubblica di Civitavecchia prot.procura.civitavecchia@giustiziacert.it*
- *Regione Lazio – Direzione Territorio ed Urb. vigilanza.contrasto.abusivismo@regione.lazio.legalmail.it;*
- *Ministero della Cultura sr-laz@pec.cultura.gov.it;*
- *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it;*
- *Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale protocollo@pec.autoritadistrettoac.it;*
- *Regione Lazio – area Genio Civile Viterbo - geniocivilelazioord@regione.lazio.legalmail.it*

AVVERTE

che, avverso il presente provvedimento, a norma dell'art. 3 comma 4 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, può essere proposto ricorso:

- giurisdizionale al T.A.R. del LAZIO entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla notifica;
- straordinario al Presidente della Repubblica per motivi di legittimità entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dal medesimo termine di cui sopra ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 gennaio 1971, n. 1199.

Ogni ulteriore informazione al riguardo potrà essere richiesta al Responsabile del Procedimento, Responsabile del Settore 9°, Arch. Pino Cruciani, al quale gli interessati potranno rivolgersi tramite contatto telefonico al n. 0766/849215 ed al seguente indirizzo PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it.

Il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo Pretorio On-line per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Documento firmato digitalmente da

Il Responsabile

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Tarquinia. Al sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

CRUCIANI PINO in data 28/12/2022 Pino Cruciani

Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

