

Dott. Ing. Piero Simonetti

---

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa A.L. Di Serafino**

**- Seconda Integrazione Relazione Peritale -**

\*\*\*\*\*

Esecuzione immobiliare R.G.E.I. n° 636/2015 (+ 468/2024)

Creditore procedente:

Creditore ipotecario:

Debitore:

\*\*\*\*\*

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. L. Di Serafino,

la S.V.I. nell'udienza del **22 maggio 2025**, ha richiesto allo scrivente "*... omissis ... di chiarire nel termine di giorni 30 se il garage in oggetto sia suscettibile di sanatoria o meno, indicando in caso positivo gli adempimenti e il costo della sanatoria con la relativa incidenza sul valore di vendita del bene e, in caso contrario, ove il bene sia integralmente abusivo, provvedendo ad indicare il relativo valore d'uso e comunque l'incidenza sul valore finale del Lotto ... omissis...*".

La S.V.I. ha onerato l'Avv. Zugarini di riformulare il bando di vendita con le precisazioni oggetto dei chiarimenti richiesti.

La S.V.I. ha pertanto aggiornato all'udienza del **9 ottobre 2025, ore 10:45**.

In ordine a quanto richiesto dalla S.V.I., premettendo che l'immobile abusivo appare sanabile solo se, verificata la conformità allo strumento urbanistico vigente, ricorreranno le condizioni, a giudizio degli organi competenti, di avvalersi



Dott. Ing. Piero Simonetti

---

dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., ho proceduto celermente al calcolo del valore d'uso del garage con aggiornamento del prezzo da porre a base dell'asta.

### CALCOLO VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo, sanabile solamente se ne ricorrano le condizioni, secondo il giudizio degli organi competenti, "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'articolo 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 del garage viene calcolato come "Valore d'Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, fatto salvo il giudizio degli organi competenti di avvalersi dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., al momento non appare sanabile.

Poiché sul territorio l'abusivismo totale è abbastanza 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 relativamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un quindicennio (ma si riporta tabella con varie scadenze a



Dott. Ing. Piero Simonetti

disposizione del G.E. per le sue valutazioni).

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 **quindici anni**.



Torna in Home / Servizi / Risultati

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: NETTUNO

Frazione: PIAZZA/TRE CANCELLI PISCINA (VIA DI CAMPOLEGNE)

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: VILE o VILLINI

Destinazione: Pisciabilabile

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	5,5	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1250	L	4,5	6,5	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1550	L	5	7,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lordo (L)

Utilizzando un valore locativo medio per i box abbiamo: € 3,40 €/mq x 32,60 mq = € 110,84 come valore locativo mensile, arrotondanti a € 115,00 mensili, pari ad un canone lordo annuo di € 1.380,00.

Da tale cifra, detratte le **spese di gestione immobiliare** a carico del



Dott. Ing. Piero Simonetti

---

proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali, ecc.), analiticamente tradotte nella **percentuale del 30%**, né consegue che il **reddito annuo netto corrisponde a € 966,00**.

La valutazione del **saggio di capitalizzazione**, funzione del tipo di immobile e della sua disponibilità sul mercato, si considera pari a **3,00%**.

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

$$Af = a (qn - 1)/r$$

dove:

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

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 966,00 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo nel caso quindicennale:

$$Af = € 966,00 (1,346 - 1)/0,03 = 11.141,00 €$$

ANNI	VALORE D'USO IN EURO	ARROTONDATO
10	7.052,00	€ 7.000,00
<b>15</b>	<b>11.141,00</b>	<b>€ 11.000,00</b>
20	15.649,00	€ 16.000,00

Pertanto il **Valore d'Uso** stimato del garage oggetto di causa è pari a **€ 11.000,00**.

Tale valore, per assenza di garanzia dei vizi, viene inoltre corretto ed adeguato



Dott. Ing. Piero Simonetti

---

come segue:

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Modalità di determinazione	Valore
Per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Pari al 5% del valore di stima	€ 10.500,00

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 deve essere calcolato come "Valore d'Uso" pari in questo caso a € 10.500,00 in luogo dei € 22.000,00 previsti nella perizia già depositata.

**Valore finale di stima (valore d'uso): € 10.500,00** (pari al 48% del valore precedentemente indicato).

\*\*\*\*\*

**Prezzo a base d'asta aggiornato:**

- 1) **Valore appartamento ed annessi, detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale (già calcolati):**  
**€ 90.000,00**
- 2) **Valore d'uso del garage abusivo (aggiornato):**  
**€ 10.500,00**

**Il valore aggiornato del prezzo a base d'asta sarà quindi pari a € 100.500,00 (in luogo dei € 110.000,00 previsti nella perizia già depositata).**

Nella speranza di aver reso i chiarimenti richiesti, si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

L'Esperto

(Dott. Ing. Piero SIMONETTI)