

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**GIUDICE ISTRUTTORE DOTT FRANCESCO VIGORITO**  
**R. G. 3381/2021**

ATTORE: [REDACTED]  
[REDACTED]  
CONVENUTO PRINCIPALE: [REDACTED]  
CONVENUTI SECONDARI: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**PROCEDURA RGE 105/2018**  
**ING. FABIO GIAMMEI**



**INCARICO E QUESITO**

All'udienza del 31 maggio 2023 il G.I. disponeva l'acquisizione della relazione di consulenza redatta dal sottoscritto CTU nella procedura esecutiva n. 105/2018 e disponeva che lo stesso integrasse la perizia con indicazione dei valori attuali dei beni e con la specificazione circa la possibilità di vendere o di assegnare i beni per lotti senza procedere ad attività edilizie.

Con riferimento all'udienza fissata per il 17 gennaio 2024, veniva assegnato:

- termine fino a 45 giorni prima per il deposito della relazione integrativa;
- termine per le parti per osservazioni fino a 30 giorni prima;
- termine per il deposito della relazione finale fino a 15 giorni prima.

La suddetta udienza veniva posticipata al 10 luglio 2024 a causa del ritardo della trasmissione della nomina al CTU.

\*\*\*

**INDICAZIONE DEI VALORI ATTUALI DEI BENI**

Il valore dei beni indicato nella relazione della procedura RGE 105/2018 era stato stimato prendendo a riferimento il valore medio OMI II semestre 2018 pari a 2.350 €/mq per il residenziale ovvero 2.100 €/mq per il terziario.

Per aggiornare i valori dei beni si utilizza la stessa procedura di calcolo utilizzata nella relazione RGE 105/2018, con il valore medio OMI relativo al II semestre 2023, ultimo dato disponibile e che risulta pari a 2.300 €/mq per il residenziale e 1.625 €/mq per il terziario.

Con le stesse notazioni utilizzate in perizia, i valori commerciali dei beni diventano:

	Bene 1 – U.I. 1	Bene 2 – U.I. 2	Bene 3 – U.I. 3
Valore attuale (€/mq)	2.300	1.625	2.300
Coefficiente Ki	1,08	1,08	1,08
Superficie commerciale (mq)	72,7	29,9	75,3
Valore di stima (€)	180.517	52.474	187.045
<i>Valore di stima da relazione (€)</i>	<i>184.513</i>	<i>62.790</i>	<i>191.111</i>
Detrazione per abusi (€)	155.000	90.000	180.000
<i>Valori aggiornati</i>			
<b>Valore commerciale (€)</b>	<b>25.517</b>	<b>0</b>	<b>7.045</b>



Quota posta in esecuzione (50%)	12.759	0	3.523
------------------------------------	--------	---	-------

## **POSSIBILITÀ DI VENDERE O DI ASSEGNARE I BENI PER LOTTI SENZA PROCEDERE AD ATTIVITÀ EDILIZIE**

Nella perizia i tre beni sono stati suddivisi in tre lotti e sempre nella stessa perizia sono stati messi in evidenza gli abusi riscontrati, riportando nelle planimetrie allegate il confronto tra lo stato rilevato e la sagoma che avrebbe dovuto avere l'immobile secondo il titolo edilizio. Si ribadisce che le UU.II, 1 e 2 sono tra di loro "unite" in un'unica U.I., senza alcuna autorizzazione.

A causa della presenza degli abusi edilizi, non è possibile vendere le unità immobiliari senza eseguire lavori edili, a meno che queste non vengano assegnate nell'ambito di una procedura esecutiva, come disposto dalla specifica normativa.

\*\*\*

All. 1 – Valori OMI II semestre 2023

\*\*\*

Si rimane a disposizione del G.I.

Ladispoli 19 giugno 2024

Con osservanza,

(Ing. Fabio Giammei)

