

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto : R.G.E. n° 51/2025

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. Bonato Federico

C.T.U.

Arch. Giancarlo Pesci

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

contro

**Immobile ubicato in Via Del Cerreto n. 42
– località Barco
Fabrica Di Roma (VT)**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva n. 51/2025 promossa dal ***** contro la debitrice signora *****.
- che allo scrivente, Arch. Giancarlo Pesci iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 616 sez. A, il G.E. Federico Bonato ha conferito l'incarico di C.T.U. per provvedere alla stima del bene pignorato ubicato nel Comune di Fabrica Di Roma (VT), in località Barco, Via Del Cerreto n. 42, censito in N.C.E.U. di Viterbo:

1) Abitazione di tipo economico, Foglio 13, Particella 338, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Sub.1, Piano S1 - T.

che previo giuramento di rito da effettuare entro 30 giorni a partire dalla data 09.05.2025 e avvenuto in data 23.05.2025, il G.E. dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ha affidato quale esperto nominato, il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato il cui compito è fornire supporto tecnico-giuridico. Tanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva rispondendo ai quesiti di seguito riportati e alla stima del bene in pignoramento:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

2. effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3. consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramenti e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le

variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti substanti;

4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6. consulti, i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9. verifichi, se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni teoriche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10. segnali, se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11. precisi, anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19. dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20. accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24. determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione di agenzie immobiliari; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

26. Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27. segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione entro il termine

assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).

29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. O mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati**, **sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta elettronica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. allegghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34. provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35. allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, e visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- e. copia atto di provenienza,
- f. quadro sinottico triplice copia,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giancarlo Pesci, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto provvedeva con il Custode Dott. Gianluca Zuccaro Labellarte, a concordare la data di inizio alle operazioni peritali, previste per il 12.06.2025 alle ore 9:30. Il Custode inoltrava il plico raccomandato ai debitori esecutati, volto a comunicare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

In data 12.06.2025 sono iniziate al luogo di causa, le operazioni di primo accesso eseguite congiuntamente al Custode, se ne dava atto nel verbale.

Il sopralluogo ha permesso di espletare le operazioni peritali, si provvedeva a documentare con rilievo e foto quanto accertato dall'esterno e all'interno dello stesso; si constatavano le condizioni generali del bene e le eventuali problematiche.

(c.f.r. Verbale di accesso del 12.06.2025 – allegato n°. 1)

(c.f.r. Rilievo fotografico del 12.06.2025 – allegato n°. 2)

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

L'avvenuto accesso ha permesso dagli accertamenti eseguiti in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, di poter riferire quanto di seguito:

RISPOSTA AL QUESITO N°1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In data 28.05.2025 il C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate ha quindi effettuato un'ispezione ipotecaria grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relative visure di iscrizioni e trascrizioni, sulla particella oggetto di pignoramento dal 01.04.1987 al 27.05.2025.

(c.f.r. Ispezione ipotecaria n° VT 30003/4 del 2025 allegato n°3)

RISPOSTA AL QUESITO N°2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti il bene in valutazione, il sottoscritto in data 24.05.2025, ha effettuato aggiornate visure storiche dello stesso, con acquisizione in data 28.05.2025 della relativa scheda catastale e della planimetria catastale, indispensabili entrambe alla corretta identificazione del bene e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. **Risulta accertata l'identificazione del bene pignorato rispetto ai dati attuali, E' verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto.**

(c.f.r. Visure e schede catastali allegato n°4).

RISPOSTA AL QUESITO N°3

DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI : INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Fabrica di Roma (VT), avente indirizzo Via Del Cerreto n. 42 Interno 1 – località Barco.

Il pignoramento interessa la piena proprietà, per la quota di 1/1 della signora ***** (c.f. *****) nata in Riccò del Golfo di Spezia (SP) il 07.06.1960, censito nel **N.C.E.U. :**

Foglio 13, Part. 338, Sub.1, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Superficie totale: 122 mq, Totale escluse aree scoperte: 109 mq, Rendita 284,05 euro, piano S1 - T.

PROVENIENZA DEL BENE

NEL VENTENNIO

- **Dal 09/10/2001**

L'immobile sito a Fabrica Di Roma (VT), Foglio 13, Particella 338, Sub.1, Categ. A/3, oggetto della seguente procedura, **veniva venduto dal sig. ***** nato a Roma il 10/01/1975 (cf. *****), il sig. ***** nato a Roma il 19/06/1962 (cf. *****), il sig. ***** nato a Roma il 17/04/1964 (cf. *****), la sig.ra ***** nata a Roma il 07/03/1939 (cf. *****), ai signori ***** nata a Civita Castellana (VT) il 31/03/1979 e il sig. ***** nato a Civita Castellana (VT) il 19/02/1982 che acquisivano entrambi la quota pari a 1/2 ciascuno di Nuda proprietà e ***** nata a Civita Castellana (VT) il 05/06/1958 che otteneva la quota dell'intero in Usufrutto a vita, in virtù dell'Atto di Compravendita redatto dal Notaio ***** , Rep. n. ***** , registrato a Viterbo il 15/10/2001 al n. 5743 Mod. 1V e trascritto a Viterbo il 13/10/2001 ai nn. 13169/9958.**

- **Dal 07/05/2008**

Con Atto di Compravendita redatto dal Notaio ***** con sede a Viterbo, Rep. n. ***** , trascritto a Viterbo il 09/05/2008 ai nn. 7631/5365, **il bene veniva dai signori ***** , ***** , ciascuno per la quota di 1/2 di Nuda proprietà e ***** , per il diritto di Usufrutto a vita, venduto a ***** nata a Riccò Del Golfo di Spezia (SP) il 07/06/1960 (c.f. *****) e ***** nato a Vallerano (VT) il 29/05/1961 (cf. *****), che acquisivano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno poiché sposati in regime di comunione legale dei beni.**

(c.f.r. Atto di Compravendita, Notaio *** del 07/05/2008, Rep. ***** alleg. n°.5)**

- **Dal 22/10/2012**

Con la Convenzione matrimoniale redatta dal Notaio *** , Rep. n. ***** , registrata a Viterbo il 24/10/2012 al n. 9732 serie 1/T e trascritta a Viterbo il 25/10/2012 al n. 11412 form. e al n. 14574 d'ord., il sig. ***** e ***** dichiaravano di aver contratto matrimonio, con effetti civili, in Comune di Arcola (SP) in data 27/05/2006 e che tra i predetti coniugi vigea il regime patrimoniale della comunione dei beni, giusta convenzione matrimoniale stipulata con atto a rogito del dottor ***** , già Notaio in Viterbo, in data 7 maggio 2008 Rep. n. ****/**** al n. 6280. Gli stessi intendevano**

mutare il loro regime patrimoniale optando per il regime della separazione dei beni, ritenuto più idoneo a disciplinare i loro interessi; i predetti comparenti convenivano:

- che il loro regime patrimoniale diveniva quello della separazione dei beni, per cui ciascuno dei coniugi assumeva e conservava la titolarità esclusiva dei beni acquistati.

La presente convenzione era, quindi, causa di scioglimento della comunione.

I comparenti dichiaravano che della comunione faceva parte la porzione immobiliare sita in comune di Fabrica di Roma (VT) località Barco, via del Cerreto n. 42 e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso abitazione, con annessa area di pertinenza esclusiva.

In virtù di Compravendita per Atto redatto dal Notaio *** , Rep. n. ***** , trascritto a Viterbo il 25/10/2012 al n. 11413 form. al n. 14575 d'ord., il sig. ***** , vendeva alla sig.ra ***** la quota pari ad 1/2 dell'intera piena proprietà della porzione immobiliare sita in comune di Fabrica di Roma (VT) località Barco, via del Cerreto n. 42, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 338, Sub. 1, Categ. A/3, Classe 1, Vani 5,5, R.C. euro 284,05. La sig.ra ***** , già titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, con l'odierno acquisto diveniva unico titolare dell'intera piena proprietà.**

(c.f.r. Conv. matrimoniale, Notaio *** del 22/10/2012, Rep. ***** alleg. n°.6)**

(c.f.r. Atto di Compravendita, Notaio *** del 22/10/2012, Rep. ***** alleg. n°.7)**

Negli anni la Particella e Subalterno del bene esecutato sono rimasti sempre uguali e non mutati fino ad oggi.

SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
		COMPRAVENDITA			
Dal 09/10/2001 al 07/05/2008	Immobile censito Foglio 13, Part.338, Sub.1, Categ. A/3	ROGANTE	DATA	REP. N.	ACQUIRENTE

	Proprietari: ***** nato a Roma il 10/01/1975, proprietà 2/9 (cf. *****), ***** nato a Roma il 19/06/1962, proprietà 2/9 (cf. *****), ***** nato a Roma il 17/04/1964, proprietà 2/9 (cf. *****), ***** nata a Roma il 07/03/1939, proprietà 3/9 (cf. *****)	<u>Notaio</u> ***** *****	09/10/2001	24263	***** ***** nata a Civita Castellana (VT) il 31/03/1979 proprietà 1/2 ***** nato a Civita Castellana (VT) il 19/02/1982 proprietà 1/2 <u>entrambi nuda</u> <u>proprietà</u> ***** ***** nata a Civita Castellana (VT) il 05/06/1958 proprietà 1/1 <u>usufrutto</u>
PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
Dal 07/05/2008 al 22/10/2012	Immobilie censito Foglio 13, Part.338, Sub.1, Categ. A/3 ***** nata a Civita Castellana (VT) il 31/03/1979 proprietà 1/2 ***** nato a Civita Castellana (VT) il 19/02/1982 proprietà 1/2 <u>entrambi nuda proprietà</u> ***** nata a Civita Castellana (VT) il 05/06/1958 proprietà 1/1 <u>usufrutto</u>	COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REP. N.	ACQUIRENTE
		<u>Notaio</u> ***** *****	07/05/2008	47754 2	***** ***** nata a Riccò Del Golfo di Spezia (SP) il 07/06/1960 proprietà 1/2 ***** ***** nato a Vallerano (VT) il 29/05/1961 proprietà 1/2 <u>(sposati in</u> <u>regime di</u> <u>comunione dei</u> <u>beni)</u>
PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
		COMPRAVENDITA			

Dal 22/10/2012 al 24/05/2025	Immobile censito Foglio 13, Part.338, Sub.1, Categ. A/3 ***** e ***** <u>mutano il loro regime patrimoniale optando per il regime della separazione dei beni</u> ***** <u>proprietà 1/2</u>	ROGANTE	DATA	REP. N.	ACQUIRENTE
		<u>Convenz. Matrimonia -le redatta dal Notaio</u> ***** ***** *****	22/10/ 2012	29570	
		<u>Notaio</u> ***** ***** *****	22/10/ 2012	29571	***** ***** <u>proprietà 1/1</u>

Individuazione Catastale dell' abitazione di tipo economico – Foglio 13, Part. 338, categ. A/3. Sub. 1. Controllo effettuato presso i competenti uffici catastali, alla data del 24/05/2025.

• **Dal 10.05.1991 al 13.07.1993**

Con Atto di Compravendita del 10/05/1991 redatto dal Notaio ***** di Roma, Repertorio n. *****, registrato a Roma il 28/05/1991 al n. 29359, trascritto a Viterbo il 17/05/1991 al n. 5568 di formalità, la signora ***** (cf. *****), nata a Roma il 19/02/1956, acquistava dalla ditta ***** **con sede a Roma,** la porzione del fabbricato a schiera articolato su due piani, piano terra (PT) e piano interrato (S1), sito in Comune di Fabbri di Roma (VT), località Barco, Via Del Cerreto n.42, censito al N.C.E.U., Foglio 13, Particella 338, Sub.1, Partita 50406. In data 09/03/1992 avveniva il Classamento automatico in atti dal 15/07/1993 (n. 3094/1992). La signora ***** risultava avere diritto di proprietà per 1/1 del bene dal 10/05/1991 al

22/12/1993. Il bene era censito al N.C.E.U., Foglio 13, Particella 338, Sub. 1, Rendita £. 550.000, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.

- **Dal 13.07.1993 al 22.12.1993**

Il bene era censito al N.C.E.U. nel Foglio 13, Particella 338, Subalterno 1, Partita 50406 ed era stato registrato o inserito negli atti catastali a partire dalla data 13/07/1993. In data **01/01/1994** il bene variava del quadro tariffario, **cambiavano i valori delle tariffe catastali utilizzati per calcolare la Rendita catastale dell'immobile** e risultava essere con **Rendita catastale in euro 284,05 e in lire 550.000, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.**

- **Dal 22.12.1993 al 11.04.1999**

Con Atto di Compravendita del 22/12/1993 redatto dal Notaio *** di Roma, Repertorio n. ***** trascritto in Conservatoria di Viterbo il 10/01/1934, Registro Particolare n. 425, la signora ***** (cf. *****), nata a Roma il 19/02/1956, vendeva al sig. ***** (cf. *****), nato a Roma il 29/11/1938, la porzione del fabbricato articolato su due piani, piano terra (PT) e piano interrato (S1), sito in Comune di Fabbrica di Roma (VT), località Barco, Via Del Cerreto n.42, interno 1. L'appartamento era censito al N.C.E.U., Foglio 13, Part. 338, Sub.1, Categoria A/3, Classe 1, Vani 5,5, Rendita catastale £. 550.000. Il sig. ***** diventava proprietario del bene con diritto di proprietà per 1/1 dal 22/12/1993 al 11/04/1999.**

- **Dal 11.04.1999 al 09.10.2001**

In data 11/04/1999 il sig. *** veniva a mancare e si apriva la Successione** registrata a Roma Volume ***** n. 2, Voltura n. 66804.1/2000 – Pratica n. 76733 in atti dal 06/10/2000. **Il bene, proprietà per 1/1 del sig. ***** veniva ereditato da:**

1. ***** (cf. *****) nato a Roma il 10/01/1975, **con diritto di proprietà per 2/9 dal 11/04/1999 al 09/10/2001.**
2. ***** (cf. *****) nato a Roma il 19/06/1962, **con diritto di proprietà per 2/9 dal 11/04/1999 al 09/10/2001.**
3. ***** (cf. *****) nato a Roma il 17/04/1964, **con diritto di proprietà per 2/9 dal 11/04/1999 al 09/10/2001.**
4. ***** (cf. *****) nata a Roma il 07/03/1939, **con diritto di proprietà per 3/9 dal 11/04/1999 al 09/10/2001.**

Accettazione tacita non effettuata

il bene era censito al N.C.E.U., Foglio 13, Part. 338, Sub.1, Categoria A/3, Classe 1, Vani 5,5, Rendita catastale in euro 284,05 e in lire 550.000, Consistenza 5,5 vani. Via Del Cerreto n.42, Interno 1, Piano S1 – T, Partita 50406.

• **Dal 09.10.2001 al 07/05/2008**

In data **09 ottobre 2001**, con Atto di Compravendita rogato dal Notaio ***** con studio in **Viterbo**, repertorio n. *****, trascritto presso il Reparto PI di Viterbo al n. **9958.1/2001** – Pratica n. **193800**, in atti a decorrere dal **15 novembre 2001**, era pervenuta la seguente intestazione del diritto di proprietà:

- alla **Signora ******* (cod. fisc. *****), nata a **Civita Castellana (VT) il 05 giugno 1958**, la quota di **proprietà per intero (1/1) in usufrutto**, con decorrenza dal **09 ottobre 2001** fino al **07 maggio 2008**;
- alla **Signora ******* (cod. fisc. *****), nata a **Civita Castellana il 31 marzo 1979**, la quota di **1/2 in nuda proprietà**, per il medesimo periodo (**09 ottobre 2001 – 07 maggio 2008**);
- al **Signor ******* (cod. fisc. *****), nato a **Civita Castellana il 19 febbraio 1982**, la quota di **1/2 in nuda proprietà**, con identico periodo di validità (**09 ottobre 2001 – 07 maggio 2008**).

Tali diritti derivavano da trasferimento effettuato **dai seguenti soggetti**:

- ***** (cod. fisc. *****), nato a **Roma il 10 gennaio 1975**;
- ***** (cod. fisc. *****), nato a **Roma il 19 giugno 1962**;
- ***** (cod. fisc. *****), nato a **Roma il 17 aprile 1964**;
- ***** (cod. fisc. *****), nata a **Roma il 07 marzo 1939**.

• **Dal 07/05/2008 al 22/10/2012**

In data **07/05/2008** con **Atto di Compravendita redatto dal Notaio ******* con sede a Viterbo, **Repertorio n. *******, trascritto il 09/05/2008 nn. 7631/5365, i signori *****, *****, *****, **vendevano** l'immobile ubicato nel Comune di Fabrica Di Roma (VT), Foglio 13, Part. 338, Sub. 1, **alla signora ******* (cf. *****) nata il 07/06/1960 a Riccò del Golfo di Spezia (SP) e **al signor ******* (cf. *****) nato il 29/05/1961 a Vallerano (VT). Entrambi erano sposati in regime di comunione dei beni e acquisivano per l'immobile il diritto di proprietà per 1/2 ciascuno dal 07/05/2008 al 22/10/2012.

• **Dal 22/10/2012 al 09/11/2015**

In data **22/10/2012** con **Atto di Compravendita redatto dal Notaio ******* ***** con sede a Civita Castellana (VT), **Repertorio n. *******, registrato a

Viterbo il 24/10/2012 al n. 9733 serie 1/T, trascritto a Viterbo il 25/10/2012 al n. 11413 form. (E) al n. 14575 d'ord., **il sig. ***** vendeva alla signora ***** la quota pari a 1/2 dell'intera piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di Fabrica Di Roma (VT), località Barco, Via Del Cerreto n. 42 e precisamente:**

porzione di fabbricato ad uso abitazione, contraddistinta con il numero interno 1, di catastali vani 5,5, ai piani primo sottostrada (S1) e terreno (T), con annessa area di pertinenza esclusiva. Detta porzione di fabbricato era censita nel **Catasto fabbricati, al Foglio 13, Part. 338, Sub. 1, Categ. A/3, Classe 1, Vani 5,5, R.C. €. 284,05. La signora *******, già titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, diveniva unico titolare dell'intera piena proprietà della porzione immobiliare sopra descritta. **Veniva segnalata la convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 22/10/2012 e i due coniugi ***** e ***** dichiaravano nell' Atto di Compravendita che tra loro vigeva il regime di separazione dei beni.**

- **Dal 09/11/2015 al 12/09/2022**

Si riportava la Superficie di Impianto, dati relativi alla planimetria presentata il 09/03/1991, prot. n. 3094. **L'immobile risultava censito nel N.C.E.U. al Foglio 13, Part. 338, Sub.1, Sup. Totale 122 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 109 mq.**

- **Dal 12/09/2022 al 24/05/2025**

Avveniva la Variazione Toponomastica del 12/09/2022, Pratica n. VT0053620, Variazione di Toponomastica (n. 53620.1/2022). **L'immobile risultava censito al N.C.E.U. nel Foglio 13, Part. 338, Sub.1, Via Del Cerreto n. 42, Interno 1, Piano S1 – T, Partita 50406.**

- **Al 24/05/2025**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Fabrica Di Roma (VT), nel Foglio 13, Particella 338, Subalterno 1, Partita 50406, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita €. 284,05, Sup. Totale 122 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 109 mq, Via Del Cerreto n. 42, Interno 1, Piano S1 – T.

Intestato a ***** (cf. *****), nata il 07/06/1960 a Riccò del Golfo di Spezia (SP). **Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni, Comune di Fabrica Di Roma (VT), Foglio 13, Particella 338. Particella con qualità Ente Urbano, Superficie 2.230 mq.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Di seguito elenco le iscrizioni e le trascrizioni, risultanti presso la Conservatoria di Viterbo del bene pignorato, contro ***** per la quota di piena proprietà di 1/1. Immobile sito in Comune di Fabrica di Roma (VT) Catasto fabbricati, Foglio 13, Part. 338, Sub.1, Via Del Cerreto n. 42, Interno 1 – località Barco.

Elenco sintetico delle formalità

Dati della richiesta per immobile

Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 27/05/2025

Si evidenziano i seguenti gravami:

- **Trascrizione del 17/05/1991** – Registro Particolare 5568 Registro Generale 7050 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 46707 del 10/05/1991. **Atto tra vivi – Compravendita.**
Immobili siti in Sutri (VT)
Nota disponibile in formato immagine
- **Iscrizione del 03/12/1993** – Registro Particolare 1679 Registro Generale 14177 Pubblico ufficiale ***** , Repertorio 68411 del 02/12/1993.
Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 105 del 25/01/1995 (Erogazione a Saldo)
 2. Comunicazione n.682 del 27/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/08/1998.Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2008 (Art. 13, comma 8 –decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Trascrizione del 10/01/1994** – Registro Particolare 425 Registro Generale 498 Pubblico ufficiale ***** , Repertorio 68738 del 22/12/1993.
Atto tra vivi - Compravendita.
Nota disponibile in formato immagine.
- **Iscrizione del 25/07/1998** – Registro Particolare 1589 Registro Generale 8009 Pubblico ufficiale ***** , Repertorio 87271 del 24/07/1998.
Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 505 del 03/05/2003 (Cancellazione Totale)

- **Trascrizione del 13/10/2001** – Registro Particolare 9958 Registro Generale 13169 Pubblico ufficiale *****, Repertorio 24263 del 09/10/2001.

Atto tra vivi - Compravendita.

Nota disponibile in formato elettronico.

- **Iscrizione del 13/10/2001** – Registro Particolare 1930 Registro Generale 13170 Pubblico ufficiale *****, Repertorio 24264 del 09/10/2001.

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1546 del 05/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 11/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Trascrizione del 09/05/2008** – Registro Particolare 5365 Registro Generale 7631 Pubblico ufficiale *****, Repertorio 477542/37158 del 07/05/2008.

Atto tra vivi – Compravendita

Nota disponibile in formato elettronico.

- **Iscrizione del 09/05/2008** – Registro Particolare 1524 Registro Generale 7632 Pubblico ufficiale *****, Repertorio 477545/37160 del 07/05/2008.

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.**

Nota disponibile in formato elettronico.

- **Trascrizione del 17/06/2008** – Registro Particolare 7404 Registro Generale 10407 Pubblico ufficiale **Ufficio del Registro** Repertorio 2/18489 del 12/11/2001.

Atto per Causa di Morte – Certificato di Denuncia di Successione.

Nota disponibile in formato elettronico.

- **Trascrizione del 25/10/2012** – Registro Particolare 11412 Registro Generale 14574 Pubblico ufficiale *****, Repertorio 29570/16413 del 22/10/2012.

Atto tra vivi – Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni.

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico.

- **Trascrizione del 25/10/2012** – Registro Particolare 11413 Registro Generale 14575 Pubblico ufficiale *****, Repertorio 29571/16414 del 22/10/2012.

Atto tra vivi – Compravendita

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico.

- **Trascrizione del 12/03/2025** – Registro Particolare 3046 Registro Generale 3707 Pubblico ufficiale **Uff. Giud. Tribunale di Viterbo** Repertorio 673 del 26/02/2025.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Nota disponibile in formato elettronico

(c.f.r. Ispez. Ipotec. n. VT 30003/4 del 2025 - allegato n°3)

RISPOSTA AL QUESITO N°5

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

Negli allegati si forniscono le mappe censuarie e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo-Territorio Servizi Catastali e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Visura storica per immobile n°. T84315/2025 (richiesta in data 24.05.2025).**
- **Planimetria catastale pratica n°. VT0042865/2025 (richiesta in data 29.05.2025).**
- **Estratto di mappa pratica n°. VT00422862/2025 (richiesta in data 28.05.2025).**
- **Elaborato planimetrico pratica n°. VT0042858/2025 (richiesta in data 28.05.2025).**
- **Ispezioni ipotecaria n°. VT 30003/4 del 2025 (richiesta in data 28.05.2025).**

RISPOSTA AL QUESITO N°6

DAI REGISTRI DELLO STATO CIVILE:

Il pignoramento immobiliare è stato eseguito contro la signora *********, consultando i registri dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Fabrica di Roma risulta che:

- **dal Certificato cumulativo di Residenza – Cittadinanza – Stato civile**
la debitrice **è nata a Riccò Del Golfo Di Spezia il 07/06/1960** – Atto n.5 p.1 s.A a. 1960. **Residente nel Comune di Fabrica di Roma (VT), con abitazione all'indirizzo in Via Del Cerreto n. 42 dal 11/07/2008 proveniente da la Spezia (SP).** E' di Stato civile **coniugata con il sig.*******. E' di cittadinanza **italiana**.

(c.f.r. Certif. Cumulati. di resid., cittad., stato civile del 09/06/2025, alleg. n.8)

- Lo scrivente si è procurato presso il Comune di Arcola (SP) l'Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio, dal quale si evince che **dal Registro degli atti di matrimonio anno 2006 n. 5, Parte II, Serie C, Ufficio 1, la signora ***** residente a la Spezia e il sig. ***** nato a Vallerano (VT) il 29/05/1961, residente a la Spezia, il 27/05/2006 si sono uniti in matrimonio scegliendo il regime della separazione dei beni.**

(c.f.r. Estr. per Riass. dal Regis. degli atti di Matrim.- Comune di Arcola (SP) alleg. n.9)

- Presso **il Comune di nascita, Riccò del Golfo di Spezia** della signora *********, è stato richiesto anche **l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di nascita, e tra le annotazioni viene riportato che la signora aveva contratto precedente matrimonio con il sig. ***** nel 1980 nel Comune di la Spezia e con sentenza del Tribunale di la Spezia in data 26/09/2005 n.878/05 annotata nell'Atto di matrimonio in data 01/02/2006 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili di matrimonio. Il 27/05/2006 nel Comune di Arcola, la Signora ***** ha contratto matrimonio con il sig. *****.** L'Atto fu iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Arcola, anno 2006, Parte II, Serie C, N.5.

(c.f.r. Certif. l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di nascita del 12/06/2025, alleg. n.10)

RISPOSTA AL QUESITO N°7

Il compendio pignorato è costituito da: quota e diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Fabrica di Roma, Via del Cerreto n.42, interno 1, piani S1 e T distinta presso l'Agenzia del territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al **Foglio 13, Part. 338, Sub. 1, Categ. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita 284,05 €.**

Il sopralluogo ha consentito di rilevare *de visu* ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione del bene, accertandone eventuali interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente documentato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti o reperiti, hanno permesso di effettuare la stima.

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

L'immobile è situato nel comune di Fabrica di Roma, a sud dei Monti Cimini e nelle vicinanze del suggestivo Lago di Vico. L'area presenta un paesaggio caratterizzato

da un terreno di origine vulcanica, con poche pianure e vallate di tipo alluvionale. Il compendio immobiliare si trova in una zona residenziale di recente espansione, già lottizzata. Gli edifici, a tipologia a schiera, si affacciano direttamente sulla strada e ogni unità abitativa si sviluppa su due livelli: un piano terra rialzato, destinato alla zona abitabile, e un piano seminterrato adibito a locali di servizio. I lotti hanno una forma stretta e allungata, tipica della zona. La località è immersa in un contesto tranquillo e riservato, con un forte legame con la natura circostante. A breve distanza dal compendio sono facilmente accessibili numerosi servizi, tra cui supermercato, ufficio postale, scuola, banca con sportello bancomat, bar, fermata dell'autobus e siti di interesse storico.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è parte integrante di un fabbricato a schiera di tipo pentafamiliare, composto da cinque distinte unità abitative realizzato nel 1990. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno avente superficie complessiva pari a circa 2.230 mq. L'area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, misura complessivamente circa 477,55 mq. Detta area si configura con una conformazione stretta e allungata e presenta caratteristiche morfologiche variabili: si rileva una pendenza lieve in prossimità del fabbricato, che consente l'ordinario utilizzo del suolo in funzione residenziale, mentre nella porzione terminale si registra una più marcata inclinazione, con presenza di vegetazione spontanea e alberatura. Tale parte risulta sottoposta, almeno parzialmente, a vincolo di inedificabilità. La configurazione a schiera del fabbricato, unitamente alla limitata larghezza del lotto sul fronte strada, ha condizionato in maniera determinante l'impostazione planimetrica dell'intervento edilizio. In particolare, il rispetto degli stacchi minimi dai confini laterali — pari a circa 5 metri per ciascun lato — ha reso necessario uno sviluppo in profondità dell'edificio. Tale conformazione ha comportato una rilevante difficoltà nell'orientamento e nell'apertura verso l'esterno di tutti gli ambienti abitativi, limitando di fatto l'esposizione e la ventilazione naturale di alcune porzioni dell'unità. La pendenza naturale del terreno ha inoltre inciso sulle scelte progettuali, inducendo a collocare il fabbricato in posizione rialzata rispetto alla quota stradale. Questo dislivello è stato funzionalmente sfruttato per la realizzazione delle rampe carrabili di accesso alle autorimesse poste al piano seminterrato, integrando così l'andamento orografico del sito con le esigenze distributive e funzionali dell'edificio. L'unità abitativa oggetto di esecuzione, analogamente alle restanti unità che compongono l'intero complesso edilizio, si sviluppa su due livelli: un piano terra ad uso abitativo, leggermente rialzato rispetto alla quota del terreno circostante, e un piano seminterrato destinato a locali di servizio.

Il piano terra, adibito a residenza, risulta così articolato:

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente su un'area di disimpegno/corridoio, la cui conformazione, seppur aperta, svolge funzione distributiva tra i diversi ambienti del piano terra. In prossimità dell'ingresso, lungo il corridoio, si trova l'accesso alla camera da letto matrimoniale, avente una superficie utile pari a circa 14,46 mq. Proseguendo lungo il corridoio si raggiunge il bagno, della superficie di circa 4,77

mq. Tale corridoio è inoltre interposto tra la zona notte e la zona giorno (soggiorno-pranzo), da cui risulta parzialmente separato per mezzo di una scala a chiocciola in metallo a vista, che collega direttamente al piano seminterrato e ad un soppalco. La disposizione interna risulta funzionale, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e della tipologia costruttiva a schiera, pur con alcune soluzioni distributive che riflettono l'esigenza di ottimizzare gli spazi all'interno di una struttura sviluppata prevalentemente in profondità. La zona soggiorno/pranzo, avente una superficie utile di circa 20,71 mq, costituisce il cuore della distribuzione funzionale del piano terra. L'ambiente si sviluppa in adiacenza alla camera da letto matrimoniale, dalla quale è separato da una parete dove è installata la cucina in linea. Sulla parete opposta è collocata una porta finestra che consente l'uscita diretta verso la corte esterna di pertinenza esclusiva. In corrispondenza dell'angolo sinistro dell'ambiente è presente un camino, elemento architettonico che caratterizza lo spazio conferendogli un ulteriore valore funzionale e estetico. La stanza gode di una buona illuminazione naturale, favorita sia dalla suddetta porta finestra sia da una finestra posta in prossimità della zona cucina. Dal punto di vista volumetrico, l'ambiente presenta un'altezza interna differenziata: una porzione di circa 19,08 mq. è occupata da un soppalco. In questa zona, dal pavimento del soggiorno al soffitto, l'altezza utile interna misura circa 2,29 m. La parte restante dell'ambiente si eleva invece fino a un'altezza massima di circa 3,51 m, che va progressivamente riducendosi in prossimità dell'uscita, a causa della copertura a falde inclinate con una pendenza pari al 35%. Salendo sul soppalco si accede a un ambiente sopraelevato dotato di due affacci interni, entrambi protetti da balaustre in metallo: uno rivolto verso l'ingresso principale e l'altro verso la porzione restante del soggiorno/pranzo. L'altezza utile interna dell'ambiente soppalcato presenta un colmo massimo di 1,88 m, che si riduce progressivamente fino a circa 1,54 m. in corrispondenza della parete divisoria tra la camera matrimoniale e il soggiorno, sempre a causa dell'andamento inclinato della copertura a falde.

Il piano seminterrato, accessibile sia tramite la scala interna che dall' autorimessa, ospita i locali accessori e di servizio. In linea generale, tali ambienti comprendono:

– L'autorimessa, che presenta una superficie utile pari a circa 17,91 mq. ed è dotata di una porta di accesso costituita per metà da struttura in legno e per metà da infissi vetrati, protetti esternamente da grate in ferro e poi una finestra con infisso e scuri interni in legno, avente larghezza pari a 1,30 m. e altezza di 64 cm, posizionata a circa 1,90 m. dal piano di calpestio, che garantisce illuminazione ed aerazione naturali, seppur limitate. Allo stato attuale, l'ambiente risulta utilizzato impropriamente rispetto alla sua originaria destinazione catastale: i proprietari ne fanno uso come spazio di lavoro per attività di cucito e camera da letto. Tramite porta interna si collega al disimpegno con superficie utile di circa 5,46 mq. che conduce alla scala a chiocciola e ai vari ambienti.

– Il bagno, che risulta privo di aperture dirette verso l'esterno, e dunque sprovvisto di aerazione naturale ma dotato di un impianto di ventilazione meccanica forzata.

– Un locale adibito a dispensa/ripostiglio, identificato catastalmente come cucina che presenta una superficie utile di circa 5,41 mq. Dotato di una finestra a battente,

posizionata a 1,90 m. dal piano di calpestio, con dimensioni pari a 1,30 m. di larghezza e 64 cm. di altezza. L'infisso in legno garantisce un livello minimo di illuminazione e aerazione naturale, pur trattandosi di un ambiente accessorio e non destinato ad uso abitativo.

– Il locale identificato catastalmente come cantina, che presenta una superficie utile pari a circa 16,85 mq. Alla data del sopralluogo, è risultato utilizzato impropriamente rispetto alla sua destinazione originaria, in quanto adibito a camera da letto. L'ambiente risulta illuminato da due finestre, identiche per dimensioni a quelle già descritte per altri locali accessori (larghezza 1,30 m – altezza 64 cm), poste ad un'altezza di circa 1,90 m dal piano di calpestio, e dotate di infissi in legno con scuri interni.

Esterno

Accedendo all'esterno dell'abitazione si accede a una corte esclusiva di pertinenza, all'interno della quale è stata realizzata una tettoia con struttura leggera in legno. La struttura portante si compone di due pilastri lignei a sezione quadrata, ciascuno di dimensioni pari a 12 x 12 cm. e altezza di circa 2,53 m, posizionati in modo tale da sostenere, mediante una trave orizzontale in legno, un'estremità della copertura. I suddetti pilastri risultano semplicemente appoggiati al piano di calpestio, senza evidenti sistemi di ancoraggio permanente al suolo, pur garantendo adeguata stabilità strutturale per l'elemento sovrastante.

La copertura è costituita da pannelli sandwich coibentati, e si sviluppa in aderenza alla gronda del fabbricato principale.

Essa risulta sorretta, sul lato contrapposto ai pilastri, da una seconda trave orizzontale ancorata alla struttura dell'edificio e supportata da appositi elementi metallici fissati alla linea di gronda della copertura esistente. Nel complesso, la tettoia si configura come struttura accessoria in aderenza al fabbricato, non rigidamente ancorata.

– All'interno della corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione è stato realizzato un corpo edilizio a destinazione accessoria, costituito da un fabbricato comprendente un magazzino, una legnaia e un vano aperto, affiancato da una scala esterna.

Il fabbricato in oggetto presenta un'altezza pari a circa 2,58 m. ed è coperto da una struttura leggera composta da pannelli sandwich coibentati, posati su travetti metallici con sezione di altezza 10 cm. e base 4 cm.

La superficie coperta è così articolata:

- Magazzino: superficie pari a 20,34 m², chiuso su tutti i lati;
- Legnaia: superficie pari a 10,97 m², anch'essa chiusa e contigua al magazzino;
- Ambiente aperto sul lato di facciata principale: superficie pari a 6,56 m².

Adiacente al fabbricato è presente una scala in opera, composta da 15 gradini, che conduce alla quota superiore, dove si sviluppa una sorta di camminamento sopraelevato. Questo è delimitato da muri di contenimento a sostegno del terreno retrostante, presumibilmente realizzati in muratura o calcestruzzo.

L'abitazione e tutto l'edificio di cui fa parte è stato costruito mediante strutture verticali in muratura e solai misti in latero – cemento con cordoli di collegamento in cemento armato.

La fondazione è del tipo a cordolo rovescio con sottostante strato di magrone. La copertura costituita da un solaio in latero – cemento opportunamente isolata è rivestita di tegole.

Le tramezzature sono realizzate con elementi forati posti di coltello.

Tutti gli intonaci sono di tipo civile di colore bianco, mentre le tinteggiature al quarzo plastico e lavabili.

I colori all'esterno sono scelti in modo tale da armonizzarsi con l'ambiente. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

I pavimenti sono in cotto mentre l'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio. Infine la recinzione fronte strada è realizzata mediante muretti in blocchi di tufo intonacati e tinteggiati, con cancello e sovrapposta recinzione in legno e una parte in ferro.

Non si è notata né alcuna macchia di infiltrazione o umidità, né fessurazioni degli intonaci e l'interno risulta in buone condizioni.

(c.f.r. Rilievo architettonico del 12/06/2025 alleg. n. 11)

CONFINI DEL BENE

La porzione di fabbricato ad uso abitazione contraddistinta con il numero interno 1, di vani catastali cinque e mezzo (v. 5,5) disposta al piano terreno e primo sottostrada, con annessa corte esclusiva, confina con proprietà ***** e ***** , con la strada Via Del Cerreto, proprietà di ***** e ***** , salvo altri e più esatti.

RISPOSTA AL QUESITO N°8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEI BENI E DATI DEL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme ai dati riportati nella visura catastale e consente l'univoca identificazione del bene stesso.

RISPOSTA AL QUESITO N°9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

La descrizione del cespite riportata nell'Atto di Compravendita del 22.10.2012 redatto dal Notaio ***** di Civita Castellana (VT), Repertorio n. *****, Raccolta 16414 registrato all' Ufficio delle Entrate di Viterbo in data 24/10/2012 al n. 9733 Serie 1T, è conforme ai dati e quanto è rappresentato in planimetria catastale. E' corretto l'indirizzo di ubicazione dell'immobile.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, come verificato mediante sopralluogo, fatta eccezione al piano terra, per il tramezzo che, nella planimetria, risulta dividere il soggiorno/pranzo dal corridoio in cui è posizionata la scala a chiocciola. Attualmente tale tramezzo non è presente, determinando un'apertura visiva maggiore tra gli ambienti.

Al piano seminterrato, la scala a chiocciola è stata delimitata su tre lati mediante la realizzazione di piccole tramezzature, lasciando aperto solo il lato rivolto verso il disimpegno. Tale intervento ha comportato la modifica dell'accesso interno all'autorimessa, che, rispetto alla configurazione indicata nella planimetria catastale, risulta ora chiuso e dotato di porta di ingresso.

La regolarizzazione catastale prevede pertanto:

un'esatta rappresentazione degli spazi interni previa regolarizzazione edilizia mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Per il successivo accatastamento per corretta rappresentazione planimetrica, si prescrive la redazione e l'invio telematico all' Agenzia delle Entrate del DOCFA e **la redazione di un elaborato planimetrico aggiornato** atto a garantire l'allineamento agli attuali identificativi riportati in visura e sul tipo mappale **con una spesa complessiva di 450,00 euro**. Tali operazioni potranno essere eseguite solo dopo aver regolarizzato l'immobile in oggetto da un punto di vista edilizio, ossia dopo aver acquisito un titolo edilizio in sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO N°10

PORZIONI COMUNI O ALIENE

Il bene in valutazione non presenta porzioni aliene o comuni non pignorate, ne immobili contigui o locali adiacenti che risultano fusi sul piano fisico con esso pur conservando autonomi identificativi catastali.

RISPOSTA AL QUESITO N°11
CONSISTENZA ORIGINARIA

Per quanto riguarda Il fabbricato staggito, non risulta derivare da un' originaria consistenza maggiore, variamente frazionata e/o ceduta a terzi,

Dagli atti di provenienza non sono presenti porzioni diverse da quelle pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento.

Il terreno divenuto ad oggi Ente Urbano risulta derivare da un'originaria consistenza maggiore, variamente frazionata.

Oltre il ventennio la proprietà era censita al Catasto Terreni nel Foglio 13, Part. 133, con Qualità Seminativo Arborato di Classe 3 e Sup. 18.342 mq. Partita 2999, aveva a seguito di un **Frazionamento del 09/03/1990** in atti dal 03/04/1990 Fraz. 19/88 (n. 2.5/1990) tramite variate e sopresse particelle, **generato la Part. 338, Foglio 13, Qualità Seminativo Arborato di Classe 3 e Sup. 1.650 mq.** Partita 8392, Reddito Dominicale €. 6,82 in £.13.200 e Reddito Agrario €. 3,83 in £. 7.425 e **nello stesso Foglio venivano comprese le Particelle 329 di 560 mq. e 357 di 20 mq. per un Totale Superficie di 2.230 mq.** Con Variazione D'Ufficio del 07/03/1991 in atti dal 09/03/1991 TM.343/91 (n. 12.3/1991), il ***** con sede a Roma denunciava che erano stati introdotti cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione, da considerarsi Ente urbano.

RISPOSTA AL QUESITO N°12
VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

Per il bene pignorato non ci sono variazioni non regolarmente accatastate.

RISPOSTA AL QUESITO N°13
DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene pignorato interessa un'abitazione di tipo economico di categoria A/3, dove vi rientrano le unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, nel nostro caso si tratta di un'abitazione con tipologia a schiera. In evasione al mandato si verificava la destinazione urbanistica della zona presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma (VT), accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato:

il terreno individuato in Catasto del Comune di Fabrica di Roma al Foglio n. 13, Particella n. 338, visti gli atti del P.R.G. approvato il 26/05/2016 ricade in Zona C3 (Verde Privato) sottozona della Zona C (Espansione).

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 19 – Zona “C”: Espansione

Essa comprende aree quasi completamente inedificate destinate a nuovi complessi insediativi su cui è stato concentrato lo sviluppo edilizio gravanti sugli assi stradali esistenti, e per le quali esiste in genere un frazionamento in piccole proprietà. Gli edifici ricadenti nella Zona C dovranno essere destinati alla residenza, a servizi privati e ad attività commerciali.

Sono comunque vietate destinazioni nocive o moleste, visto il carattere residenziale della zona.

È prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, comunque non inferiore a ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Dovranno essere limitati al massimo gli svincoli di accesso, da attrezzare opportunamente, della viabilità interna sulla nuova strada di circonvallazione prevista dal P.R.G. È fatto divieto di accesso diretto ai singoli lotti dalla suddetta strada di circonvallazione.

Nella Zona C dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- a) le pareti esterne delle costruzioni, qualora non lasciate a faccia vista, perfettamente lavorate, dovranno essere rifinite ad intonaco di tipo rustico;
- b) le tinteggiature ammesse dovranno essere quelle della gamma delle terre naturali e dell'ocra;
- c) gli infissi esterni dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, se in alluminio devono essere anodizzati color bronzo oppure preverniciati con colore marrone o verde scuro. Sportelloni e/o persiane alla romana saranno di colore intonato con quello delle murature esterne (tono su tono) con esclusione di colori troppo vivaci;
- d) le coperture dovranno essere a tetto con pendenze non superiori al 35% e con manto di tegole e/o coppi in cotto;
- e) le eventuali opere di recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente a siepi vegetali e, comunque, all'interno dei singoli comprensori dovranno essere progettate con carattere unitario;
- f) le superfici scoperte dovranno essere coltivate a giardino e mantenute a verde, ovvero pavimentate per spazi di sosta e percorsi.

Sottozona C3 – Verde Privato

Strumenti di intervento

Intervento diretto o Piani di Lottizzazione Convenzionata nel rispetto delle norme contenute nell'art. 28 L. n.1150/42 ed art. 3 D.M. 1444/68.

In particolare nella zona situata ad est della Strada Comunale Vallecchia ed in quella posta nel quadrante sud-est del centro urbano (loc. Pozzi/Rinchiusa/Cencianello), l'unico strumento di intervento ammesso è il Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Caratteristiche Generali

Tale sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti di espansione dell'aggregato urbano per la realizzazione di abitazioni.

Interventi Consentiti

Nel caso di Piano di Lottizzazione Convenzionata le aree previste non possono essere utilizzate fino all'approvazione degli strumenti attuativi.

I lotti previsti nei Piani attuativi potranno essere edificati solamente dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in essi previste.

Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse ai relativi corpi di fabbrica, ovvero potranno essere distaccate qualora si costituisca per più fabbricati un complesso di servizi centralizzato, avente compiutezza architettonica.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** case mono o bifamiliari, con tetto a falde
- **It** = 0,20 mc/mq
- **Lotto minimo** = 1.500 mq.
- **Distacco dagli edifici:** 2/1 HMAX e, in ogni caso non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968) ovvero accordi sottoscritti tra confinanti
- **Distacco dai confini:** 1/1 HMAX e, in ogni caso non inferiore a ml 5. Non sono ammesse costruzioni a contatto dei confini
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968
- **HMAX** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i 7,5 m
- **Numero Piani Fuori Terra** = 2
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** art. 2 Legge 122/89 = 1 mq/10 mc

Prescrizioni Particolari

Standard Urbanistici: dovranno essere rispettati i rapporti che assicurino la dotazione minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio non inferiori a quanto previsto dal D.M. 1444/68.

Le recinzioni dei lotti vanno seguite mantenendosi a 2,5 m dal filo della strada, lasciando le aree risultanti a disposizione per marciapiedi, parcheggi e allargamenti della sede stradale stessa.

Le licenze edilizie verranno rilasciate a patto che il proprietario si impegni, con atto d'obbligo regolarmente trascritto, a mantenere i 4/5 delle alberature e piantamenti esistenti e qualora tali alberature e piantamenti manchino o siano insufficienti, si impegna a mettere a dimora alberi di alto fusto nella proporzione di uno ogni 25 mc di costruzione.

Nota

Una piccola parte delle aree a Verde Privato C3 in loc. Fontana Secca ricade in un'area sottoposta a vincolo dei corsi delle acque pubbliche e a rischio elevato R4 secondo il P.A.I.. Il Comune di Fabrica di Roma ha chiesto però per entrambi la riclassificazione: riguardo il vincolo dei corsi delle acque pubbliche presentando osservazione al P.T.P.R. con Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del

25/07/2008, e riguardo la classificazione a rischio elevato R4 inviando istanza di riclassificazione del rischio con lettera prot. 6485 del 04/08/2009. In tale zona quindi l'edificabilità è subordinata all'accoglimento di entrambe le istanze.

Anche una parte dell'area a Verde Privato C3 nella frazione Faleri in loc. Pian del Trullo / Le Scuole ricade in un'area sottoposta a vincolo dei corsi delle acque pubbliche, vincolo che il Comune di Fabrica di Roma ha chiesto di declassificare presentando osservazione al P.T.P.R. con la stessa Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 25/07/2008. In tale zona quindi l'edificabilità è subordinata all'accoglimento dell'istanza. Inoltre un'area destinata a Verde Privato C3 lungo la SP Valleranese ricade in un'area considerata boscata dal P.T.P.R., ma al di fuori della perimetrazione del bosco proposta dal Comune di Fabrica di Roma con la stessa Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 25/07/2008, come Certificazione del Tecnico Comunale Arch. ***** del 03/08/2009 sulla base della Relazione Tecnica del dott. *****. In tale zona quindi l'edificabilità è subordinata all'accoglimento dell'istanza.

(c.f.r. Certific. di Destinazione Urbanistica del 09.06.2025 – alleg. n. 12)

RISPOSTA AL QUESITO N°14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Il sottoscritto ha accertato l'esistenza di pratiche autorizzative presso l'Ufficio Tecnico dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Fabrica di Roma (VT), presentandosi e conferendo personalmente con il Responsabile. **Il fabbricato è stato costruito in base alla Concessione edilizia n. 76 con domanda registrata il 23/05/1990 al Prot. generale n. 2935 e presentata dal sig. ***** in qualità di amm.re della società ***** Piazza Filattiera n.12. La costruzione di 5 abitazioni a schiera avveniva sull'area distinta al Catasto al Foglio 13, Part. 133/204 in Località Barco e Canile. La Concessione edilizia rilasciata in data 01/08/1990 autorizzava la facoltà di eseguire la costruzione delle abitazioni sul lotto 7. Il lotto interessato dalla costruzione faceva parte del P.d.L. approvato con deliberazione n.95 del 03/10/1986 dal Comune di Fabrica di Roma e vistato dal CO.RE.CO di Viterbo nella seduta dell'11/11/1986 (decisione n. 28957).**

(c.f.r. Delib. n.95 del 03/10/1986 – seduta dell'11/11/1986 (decisione n. 28957) alleg. n. 13)

La Concessione edilizia per la lottizzazione a scopo edilizio e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessava l'area su cui sarà realizzato il compendio esecutato veniva rilasciata il 30/11/1988 vista la domanda presentata il 18/01/1984 dai signori *** e ***** . L'area era censita in Catasto Terreni al Foglio 13, Part. 135 di superficie pari a 85.000 mq. in Località Barco – Fabrica di Roma. La Convenzione tra il Comune di Fabrica di Roma e i signori ***** e ***** per regolamentare gli obblighi ed oneri per la realizzazione della lottizzazione a scopo edilizio del terreno sito in località “Barco” e “Canile” è riportata nell'atto del Notaio ***** del**

10/11/1987, Rep. n. 10681 – registrato a Viterbo il 15/12/1987 al n. 7453 e trascritto a Viterbo il 04/12/1987 reg.gen. 13/486 reg. part. 10.777.

(c.f.r. Concessione Edilizia per lottizzazione n.100 del 30/11/1988 – alleg. n.14)

In data 21/11/1991 vista la domanda presentata per la richiesta della Dichiarazione di abitabilità dal sig. *** amministratore della Società ***** in funzione del verbale del tecnico attestante la conformità della Concessione edilizia al progetto autorizzato.**

Visto il verbale dell'Ufficiale Sanitario in data 08/09/1992. Visto il versamento della tassa di concessione Comunale. Il Sindaco del Comune di Fabrica di Roma dichiarava la costruzione di 5 abitazioni posti su di un piano, sul lotto 7, abitabile con decorrenza 09/09/1992.

(c.f.r. Progetto autoriz. Del 1990 – alleg. n.15)

(c.f.r. Concessione Edilizia n.76 del 01/08/1990 – alleg. n.16)

(c.f.r. Dichiarazione di Abitabilità del 09/09/1992 – alleg. n.17)

Preso atto delle verifiche effettuate, lo scrivente tenendo conto della planimetria catastale di primo impianto rispetto allo stato attuale e del progetto autorizzato, può stabilire che **il bene non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.**

Le difformità individuate sono le seguenti:

Piano Terra

- **Rispetto al progetto autorizzato, la scala a chiocciola in metallo che conduce al piano S1 risulta spostata rispetto alla posizione originariamente prevista.** Tuttavia, il fabbricato è stato realizzato nel 1990 sulla base della Concessione Edilizia rilasciata il 01/08/1990, e la planimetria catastale presentata al N.C.E.U. in data 09/03/1991 mostra già la scala nella posizione attuale. Pertanto, è plausibile che essa sia stata realizzata in tale posizione sin dall'origine. La realizzazione della scala in una posizione difforme rispetto al progetto autorizzato ha comportato una modifica alla bucatura del solaio per consentirne il passaggio. Tale difformità deve essere oggetto di valutazione in termini di sicurezza strutturale, mediante indagine strumentale sulla struttura esistente e verifica da parte di un ingegnere strutturista. Qualora necessario, dovrà essere coinvolto anche un geologo per attestare la sicurezza statica dell'intervento. L'intera valutazione dovrà essere formalizzata con apposita pratica da presentare al Genio Civile. Tale procedimento riguarderà anche altre difformità che saranno descritte, come la realizzazione del soppalco e l'apertura di una finestra su muratura portante.
- **Rispetto al progetto autorizzato, è stata modificata la distribuzione interna degli spazi:** il soggiorno con zona pranzo è stato ricavato nell'area originariamente destinata a camera da letto, mentre quest'ultima è stata

spostata nella zona precedentemente destinata a soggiorno/pranzo, realizzando così un ambiente chiuso di circa 14,46 mq.

Il disimpegno che serviva la camera da letto e il bagno costituendo la zona notte viene demolito e il bagno ridotto di superficie.

L'attuale soggiorno con zona pranzo è stato collocato nella parte posteriore dell'unità, anziché in quella anteriore come previsto dal progetto originario, al fine di favorire una migliore fruizione dell'accesso all'area esterna di pertinenza esclusiva.

- **Per garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale del nuovo ambiente, è stata realizzata un'apertura (finestra) sulla muratura portante longitudinale perimetrale.**
- Dal piano terra, la scala a chiocciola è stata prolungata verso l'alto per consentire l'accesso a **un soppalco avente una superficie di circa 19,08 mq. Il soppalco si affaccia sia sulla zona soggiorno/pranzo sia sull'ingresso. Esso è posizionato a un'altezza di 2,29 m. rispetto al pavimento del soggiorno. L'altezza interna del soppalco, misurata dal piano di calpestio fino al punto più alto del tetto a due falde, è pari a 1,88 m, mentre al colmo più basso misura circa 1,54 m.**

Corte esclusiva

- Uscendo all'esterno dalla zona soggiorno/pranzo **è stata realizzata una tettoia di circa mq. 20,94, con copertura in pannelli coibentati tipo sandwich, appoggiata alla gronda del tetto dell'abitazione e sorretta da due pilastri in legno con sezione 12X12 cm. e alti 2,53 m. La tettoia è stata costruita senza Titolo edilizio.**
- **Nella corte esclusiva è stato rilevato un fabbricato che si presenta come volume unico suddiviso in tre porzioni:**
 - 1) **magazzino di superficie utile pari a circa 20,34 mq.**
 - 2) **legnaia di superficie utile pari a circa 10,97 mq.**
 - 3) **ambiente aperto (tipo tettoia) di superficie utile pari a circa 6,56 mq.**

L'altezza interna dei tre ambienti è pari a 2,56 m. sono costruiti in blocchi di cemento e la copertura realizzata con pannelli sandwich coibentati poggianti su struttura in travetti metallici a sezione rettangolare di altezza pari a circa 10 cm e base di 4 cm. Di lato al fabbricato è stata costruita una scala di 15 gradini che conduce a un camminamento sopraelevato servito da un'altra scala e delimitato da muretti di contenimento per il terreno. Presso l'Ufficio Tecnico non risulta nessun Titolo autorizzativo.

Piano S1

- Rispetto al progetto autorizzato del 09/07/1990 per il progetto di una abitazione pentafamiliare a schiera – Loc. Barco e Canile lotto 7, nell'ambiente cantina che doveva essere una stanza di 21,26 mq., **si sono ricavati due ambienti realizzando un tramezzo divisorio, uno di mq. 16,85 e l'altro di mq. 5,41 (utilizzato come dispensa ed rappresentato in planimetria catastale come cucina).**
- Come già indicato per il piano terra e in riferimento al progetto autorizzato del 09/07/1990, **la scala a chiocciola** è stata spostata dalla sua posizione

originaria fino al lato opposto, lasciando un passaggio di circa 85 cm. Di conseguenza, il bagno è stato ridimensionato per permettere l'accesso all'autorimessa, e la parete divisoria tra cantina e disimpegno è stata demolita. La scala è stata collocata in un vano delimitato su tre lati da murature, con un lato aperto per consentire l'accesso.

- Nell'ambiente cantina è stata realizzata una finestra di dimensioni 1,30 m x 0,64 m, posizionata a un'altezza di 1,90 m dal pavimento. Un'apertura analoga è stata eseguita anche nell'ambiente autorimessa. Entrambe le finestre, ricavate nella parete portante libera dell'abitazione, si affacciano sull'intercapedine perimetrale che circonda il fabbricato.

Titoli edilizi richiesti per la sanatoria Piano Terra- Piano S1

- **La diversa distribuzione degli spazi interni** sia al piano terra che al piano S1, **potrà essere sanata con S.C.I.A. in sanatoria** al costo di 1000,00 €. aggiungendo 100,00 €. per i diritti di segreteria.**1.100,00 €.** +
L'onorario del tecnico stimato per redigere la pratica di sanatoria è pari a circa 1000,00 €.**1.000,00 €.** +
- **L'apertura di una finestra su muro portante nella zona soggiorno – pranzo**, se non modifica la sagoma dell'edificio o la volumetria, può rientrare tra i cosiddetti "**interventi locali**" sulle strutture. Questi sono ammessi con **S.C.I.A. in sanatoria** se non alterano la destinazione d'uso, non incidono in modo sostanziale sull'organismo edilizio, devono rispettare le norme antisismiche e strutturali e per questo è necessario il Genio Civile come specificherò a seguire.
Considerando questi aspetti la finestra può essere sanata facendola rientrare nella pratica S.C.I.A. in sanatoria aggiungendo 150,00 €. per i diritti di segreteria.**150,00 €.** =
Si esclude la necessità dell'autorizzazione paesaggistica poiché l'intervento è limitato e non impattante dal punto di vista paesaggistico e rispetta le caratteristiche architettoniche, secondo il D.P.R. 31/2017 alleg. A.
La stessa procedura potrà essere usata anche per le finestre aperte al piano S1 sia nell'ambiente cantina che nell'ambiente autorimessa.

Tot. 2.250,00 €.

Gli arredi attuali al piano S1 dovranno essere rimossi e adattati alla destinazione d'uso autorizzata da progetto, cioè non quella residenziale ma di autorimessa, cantina.

- **Il soppalco** dal confronto con il Responsabile tecnico del comune di Fabrica di Roma **non potrà essere sanato e dovrà essere demolito. Non ci sono i requisiti previsti dalle norme igienico – sanitarie per l'abitabilità.** Sotto i 2,40 m. non è mai considerato abitabile, non crea superficie utile ma è stato costruito un nuovo solaio che modifica la struttura e viola l'altezza interna

minima del locale sottostante. **Dal 14 maggio 2021** il regolamento vigente in Regione Lazio per tutto ciò che riguarda le **pratiche sismiche da presentare al Genio Civile, in particolare per demolizioni, modifiche strutturali o nuove costruzioni è il Regolamento regionale del Lazio 27 ottobre 2020, n. 13**, pubblicato sul **BUR n. 129/2020**, che disciplina le **procedure sismiche semplificate per interventi edilizi**, in attuazione delle normative nazionali. La demolizione del solaio del soppalco comporta un intervento su elementi strutturali e deve essere comunicato e autorizzato dal Genio Civile, secondo **l'art.10 del Regolamento.**

1. La valutazione della sicurezza dell'intera unità strutturale degli edifici esistenti, ferme restando le eventuali responsabilità civili e penali, prevista nei casi di cui al paragrafo 8.3 delle NTC, **è depositata ai sensi del comma 3.**

2. La documentazione depositata, prevede:

a) carpenterie complete delle strutture;

b) indagini strutturali volte alla caratterizzazione meccanica dei materiali esistenti ai sensi del paragrafo 8.5.3 delle NTC e del paragrafo C8.5.3 della circolare 21 gennaio 2019, n.7 del Consiglio superiore dei lavori pubblici (Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018);

c) relazione geologica conforme se necessaria.

d) relazione per la definizione del modello di riferimento e dell'analisi storico-critica delle strutture;

e) definizione dell'unità strutturale dell'edificio esistente oggetto di valutazione;

f) relazione di calcolo con distinzione delle verifiche statiche, sismiche e con identificazione delle carenze e del livello di azione sismica per la quale viene raggiunto lo Stato Limite Ultimo (SLU) e lo Stato Limite di Esercizio (SLE), ove richiesto;

g) indicazione di eventuali provvedimenti restrittivi all'uso della costruzione e degli interventi necessari a garantire l'adeguamento dell'unità strutturale rispetto alle azioni non sismiche come previsto dalle NTC e dalla circolare del Consiglio Superiore dei lavori pubblici 7/2019.

3. Per la valutazione della sicurezza è previsto il versamento del contributo delle spese d'istruttoria e conservazione dei progetti. La valutazione della sicurezza segue la procedura prevista per l'attestazione di avvenuto deposito, previa verifica formale della documentazione prevista ai commi 1 e 2.

Il costo per tutta la pratica strutturale comprensiva delle spese per il tecnico strutturista che dovrà redigere gli elaborati per la procedura, del geologo se richiesto, per la domanda di autorizzazione sismica al Genio Civile, per la finestra aperta nel muro portante del soggiorno – pranzo e per le aperture nella cantina e autorimessa del piano S1, per la bucatura del solaio al piano terra al fine di far passare la scala a chiocciola di collegamento con il piano S1, si stima pari a 5.000,00 €. fatto salvo eventuali interventi..... Tot. 5.000,00 €.

Difformità non sanabili (Corte esclusiva)

- **La tettoia** è stata realizzata in aderenza al prospetto posteriore dell'abitazione, affacciandosi sulla corte esclusiva. **Dovrà essere rimossa poiché sotto l'aspetto edilizio è difficile la sanatoria in zona vincolata + R4 (rischio frana molto elevato). Sotto l'aspetto idrogeologico c'è impossibilità di sanatoria senza parere favorevole dell'Autorità Idraulica. Inoltre sotto l'aspetto paesaggistico è soggetta a ripristino.**
- **Il fabbricato unico diviso in tre porzioni (magazzino, legnaia, ambiente aperto) non potrà essere sanato e dovrà essere rimosso ripristinando lo stato originario per la presente violazione paesaggistica, per la compatibilità PAI / zona R4.**

La scala e il camminamento sopraelevato delimitato da muretti di contenimento per il terreno, potranno essere non demoliti per una questione di tenuta e stabilità del terreno, perché svolgono funzione di sistemazione esterna, per gestire le acque ed impedire smottamenti.

Costi di demolizione

- **Tettoia**

Dettagli strutturali e materiali

- **Dimensione della tettoia:** 20,94 m²
- **Pilasti in legno:** Sezione quadrata 12 cm. x 12 cm. e altezza 2,53 m.
- **Copertura:** Pannelli sandwich coibentati
- **Struttura di supporto:** Due pilastri in legno, travi trasversali in legno
- **Sistema di scarico delle acque:** Canale di scolo

Costi di demolizione

I costi possono essere suddivisi in due categorie principali: **manodopera** e **materiale da smaltire**.

A) Manodopera

La demolizione richiede lavoro manuale o con attrezzature specifiche, in base alla difficoltà e al tipo di struttura. Considerando che la tettoia è fatta principalmente di legno e pannelli sandwich, il lavoro non richiede macchinari pesanti, ma comunque potrebbe necessitare di attrezzature di smontaggio e smaltimento.

- **Tempo stimato per la demolizione:** per una struttura di queste dimensioni (circa 21 m²) il tempo di demolizione potrebbe variare da 1 a 2 giorni lavorativi, dipendendo dalla facilità di accesso e dalle condizioni della struttura.
- **Costo manodopera giornaliera:** mediamente in Italia, il costo della manodopera per una demolizione di questo tipo potrebbe oscillare tra i 150,00 e i 250,00 euro al giorno per una squadra di due operai, considerando anche il costo di smaltimento dei materiali.

Stima manodopera:

2 giorni x 2 operai x 200,00 euro = **800,00 euro**

B) Materiali da smaltire

La tettoia presenta materiali come il legno, i pannelli sandwich (composti da strati di materiale coibente) e le travi trasversali. Questi materiali devono essere smaltiti correttamente, con un costo che varia a seconda del tipo di rifiuto e delle tariffe per lo smaltimento nel comune di Fabrica di Roma (VT).

- **Smaltimento legno e pannelli sandwich:** Se i materiali sono separabili, il legno viene smaltito generalmente come rifiuto ingombrante, mentre i pannelli sandwich (materiale misto) potrebbero richiedere un trattamento speciale.
- **Costo smaltimento:** Mediamente, il costo di smaltimento dei rifiuti da demolizione può variare da 30,00 a 50,00 euro per tonnellata, con un carico totale che potrebbe aggirarsi intorno ai 1,5 – 2 tonnellate per una tettoia di queste dimensioni.

Stima smaltimento:

1,5 tonnellate x 50,00 euro = **75,00 euro** (se il costo di smaltimento è più elevato)

Totale stimato

Ora vediamo il totale approssimativo:

- **Manodopera:** 800,00 €.
- **Smaltimento materiali:** 75,00 €.

Totale stimato: circa **875,00 €.**

- **Fabbricato unico diviso in tre porzioni (magazzino, legnaia, ambiente aperto)**

Superficie complessiva da demolire

Ambiente	Superficie (mq.)
Magazzino	20,34
Legnaia	10,97
Ambiente aperto	6,56
Totale	37,87 mq.

Per calcolare la spesa di un fabbricato da demolire, bisogna considerare diversi aspetti legati alle operazioni di demolizione e smaltimento dei materiali. Per fare ciò,

bisogna tenere conto della superficie di ciascun ambiente, dei materiali da demolire, della tipologia di costruzione, della presenza di impianti e della zona di ubicazione (Fabbrica di Roma, VT).

I lavori sono i seguenti:

- ☐ **Demolizione dei muri e strutture portanti** (di blocchi di cemento)
- ☐ **Demolizione della copertura** (pannelli sandwich con struttura metallica)
- ☐ **Rimozione impianti** (impianto elettrico)
- ☐ **Smaltimento dei materiali di demolizione**
- ☐ **Trasporto dei materiali di scarto e rifiuti**

Calcolo il volume della demolizione, dobbiamo stimare l'altezza del fabbricato. Se assumiamo che il fabbricato sia di altezza di circa 2,56 metri :

Volume totale= 37,87 mq. × 2,56 m= 96,94 mc.

Demolizione delle strutture

- **Muri in blocchi di cemento:** La demolizione di un muro in blocchi di cemento può costare mediamente tra i 10,00-50,00 €/mc, a seconda della complessità dell'intervento e della zona.
- **Copertura in pannelli sandwich e struttura metallica:** Il costo della demolizione di una copertura in pannelli sandwich con travi metalliche potrebbe oscillare tra i 50,00-80,00 €/mq, sempre in base alla zona e alla difficoltà di rimozione.
- **Impianto elettrico:** Rimuovere un impianto elettrico può costare mediamente tra i 3,00-6,00 €/mq..

Costo del trasporto e smaltimento

Oltre alla demolizione, ci sono i costi di smaltimento e trasporto dei materiali, che dipendono dalla quantità e dal tipo di materiale (ad esempio blocchi di cemento, pannelli sandwich, metallo). Questi costi sono generalmente stimati separatamente e si aggirano tra i 15,00-30,00 €/mc.

Stima delle spese

Demolizione strutture in blocchi di cemento:

- **Volume totale:** 96,94 mc.
- Se prendiamo una stima di 30,00 €/mc. per la demolizione (una media tra i costi più bassi e più alti):

96,94 mc. × 30,00 €/mc. = **2.908,2 €.**

Demolizione della copertura:

- La copertura misura l'intera superficie del fabbricato. Supponiamo una superficie di 37,87 mq.
Se il costo della demolizione della copertura è di 65,00 €/mq.:

37,87 mq. × 65,00 €/mq. = **2.461,55 €.**

Rimozione impianto elettrico:

- Supponiamo che l'impianto elettrico copra tutta la superficie (37,87 mq.) e che il costo per la rimozione sia di 5,00 €/mq.:

37,87 mq. × 5,00 €/mq. = **189,35 €.**

Smaltimento e trasporto:

- Per lo smaltimento dei materiali, stimiamo una media di 20,00 €/mc per 96,94 mc:

96,94 mc. × 22,5 €/mc. = **2.181,15 €.**

Totale stimato:

- Demolizione delle strutture: 2.908,2 €.
- Demolizione della copertura: 2.461,55 €.
- Rimozione impianto elettrico: 189,35 €.
- Smaltimento e trasporto: 2.181,15 €.

Totale complessivo:

2.908,2+2.461,55+189,35+2.181,15 = **7.740,25 €.**

Questa è una stima di massima e può variare in base a molti fattori, come l'accessibilità del sito, la tipologia dei materiali da smaltire, le normative locali e i costi effettivi dei fornitori.

- **Soppalco**

Superficie complessiva da demolire

Superficie del soppalco:

Il soppalco ha una superficie di **3,60 m. x 5,30 m**, quindi la superficie totale da demolire è:

3,60 m×5,30 m=**19,08 mq.**

Scala a chiocciola:

La scala a chiocciola in metallo ha 13 gradini e un diametro di 1,05 m. La rimozione della scala richiederà un lavoro specifico, perché dovrà essere smontata completamente.

Altezze:

- Altezza dal pavimento al solaio del soppalco: **2,29 m.**
- Altezza interna al soffitto a falde inclinate: da **1,54 m a 1,88 m.**
Questo influisce sulla facilità d'accesso e sull'attrezzatura necessaria per l'operazione di demolizione.

Stima dei costi

Demolizione del soppalco (19,08 mq.)

La demolizione del soppalco avviene tramite smontaggio e rimozione dei componenti strutturali. Il costo per la demolizione di soppalchi variabili (in metallo o legno) è mediamente di **25,00 €.- 40,00 €. al mq.** In questo caso il costo medio stimato per metro quadrato potrebbe essere di **30,00 €/mq.** Pertanto:

19,08 mq. × 30,00 €/mq. = **572,40 €.**

Rimozione della scala a chiocciola

Il costo per smontare e rimuovere una scala in metallo può variare a seconda delle dimensioni e della difficoltà del lavoro. Per una scala con 13 gradini e un diametro di 1,05 m, il costo stimato per la rimozione è tra **150,00 €. e 300,00 €.** Considerando il tipo di scala, il costo medio di smontaggio è **200,00 €.**

Rimozione della balaustra in metallo

La balaustra che affaccia sulla zona soggiorno-pranzo è lunga **3,29 m.** e in metallo, quella che affaccia sull'ingresso è lunga **1,67 m.** La rimozione della balaustra potrebbe comportare un costo di circa **15,00 €.-30,00 €. al metro lineare,** a seconda della difficoltà del lavoro. Considerando una media di **20,00 €/m,** il costo stimato per rimuovere la balaustra è:

3,29 m×20,00 €/m.= **65,80 €.**

1,67 m×20,00 €/m.= **33,4 €.**

Smaltimento dei materiali

Lo smaltimento dei detriti derivanti dalla demolizione comprende il trasporto e la gestione dei materiali (metallo, cemento, legno, ecc.). Il costo di smaltimento può variare, ma una stima media per un'operazione di questo tipo è di **150,00 €.-250,00 €**. Per questa demolizione, stimiamo il costo di smaltimento a **200,00 €**.

Manodopera e attrezzature

La demolizione del soppalco, la rimozione della scala richiedono manodopera qualificata e attrezzature specializzate. Una stima della manodopera per questo lavoro, considerando il tempo necessario e l'uso di attrezzature specifiche (come martelli pneumatici, seghe per metallo, ecc.), è di **30,00 €.- 40,00 €.** **all'ora per operaio**. Stimando una durata di circa **10 ore** per completare il lavoro, il costo della manodopera sarà:

10 ore×35,00 €. = **350,00 €**.

Il costo per l'uso di attrezzature come martelli pneumatici, seghe e trasporto dei detriti è stimato in **100,00 €.-150,00 €**. Per questo lavoro, stimiamo **120,00 €**. per le attrezzature.

Totale stimato

<u>Voce di spesa</u>	<u>Costo stimato (in €)</u>
Demolizione del soppalco (19,08 m²)	572,40€
Rimozione della scala a chiocciola	200,00€
Rimozione della balaustra in metallo (3,29 m)	65,80 €
Rimozione della balaustra in metallo (1,67 m)	33,4 €
Smaltimento dei materiali	200,00€
Manodopera (10 ore)	350,00€
Attrezzature e trasporto	120,00€
Totale stimato	<u>1.541,6 €</u>

(c.f.r. Difformità – alleg. n.18)

RISPOSTA AL QUESITO N°15 **ISTANZE DI CONDONO**

Non sono presenti istanze di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94, L.326/2003.

RISPOSTA AL QUESITO N°16 **ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE**

Il terreno sito nel Comune di Fabrica di Roma: Foglio 13, Part. 338 non risulta gravato da Uso Civico di nessun tipo. Non ci sono gravami di Censo, Livello, Affrancazione.

(c.f.r. Certific. di Destinazione Urbanistica del 09.06.2025 - alleg. n. 12)

RISPOSTA AL QUESITO N°17
SPESE ANNUE

Non ci sono spese fisse di manutenzione e gestione condominiale. Tuttavia La copertura serve tutte le unità immobiliari allo stesso modo, quindi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazioni, rifacimenti, rimozione danni (es. infiltrazioni) sono **a carico di tutti i proprietari pro-quota, anche se il danno interessa solo una parte del tetto. Le spese vanno suddivise in base ai millesimi di proprietà, se esistono; altrimenti, in parti uguali**, essendo le case tra loro identiche.

RISPOSTA AL QUESITO N°18
VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene è vendibile in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N°19
INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

L'immobile è pignorato **per la quota di 1/1 piena proprietà del debitore.**

Si procederà alla stima dell'intero e si esprime compiutamente il giudizio di indivisibilità: **il fabbricato non è divisibile.**

RISPOSTA AL QUESITO N°20

DISPONIBILITA' DEI BENI - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

L'immobile attualmente è occupato e utilizzato come abitazione abituale dall'esecutata e il marito, così come constatato il giorno del sopralluogo. Da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate, risulta libero da contratti di locazione come da dichiarazione rilasciata il 05/06/2025.

(c.f.r. Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate del 05/06/2025 allegato n°19)

Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito dallo scrivente è l'Atto Notarile di Compravendita del 22/10/2012 redatto dal Notaio ***di Civita Castellana, Repertorio n. 29571, Registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Viterbo il 24/10/2012 n° 9733 serie 1T. **Risulta avere data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 12/03/2025.****

RISPOSTA AL QUESITO N°21

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA

L'immobile è occupato dall' esecutata per le sue esigenze abitative primarie.

RISPOSTA AL QUESITO N°22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE , NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Per il bene il caso non ricorre.

RISPOSTA AL QUESITO N°23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.

Visto il P.R.G. vigente approvato il 26.05.2016, il terreno dove è ubicato il bene esecutato è sottoposto ai seguenti vincoli:

- nel Foglio n. 13, Part. 338, **Zona sottoposta a vincolo paesaggistico**
– N. 4 Valle del Tevere –
 - Protezione dei corsi delle acque pubbliche art.7 L.R. 24/98.
 - Corsi d'acqua iscritti agli elenchi di cui al T.U. approvato R.D. 1775/33 vincolo legge 431/85 art. 1 punto C.
 - Area a rischio frana R4 molto elevato (*In queste zone, sono previste restrizioni sull'attività edilizia e sono consentiti solo interventi mirati a mitigare o eliminare il rischio*).
 - Zona sottoposta al vincolo di rispetto pozzi e sorgenti.

(c.f.r. Certificazione di Destinazione Urbanistica del 09.06.2025 - allegato n. 12)

RISPOSTA AL QUESITO N°24

VALORE DI MERCATO DEI BENI

ACQUISIZIONE DATI METRICI

Sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, con l'ausilio delle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, il sottoscritto esprime la seguente valutazione complessiva:

VALORE IMMOBILE

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Buone le condizioni dell'intera struttura nei suoi elementi portanti e anche per quelle interne.

VALUTAZIONE

TOTALE VALORE BENE nella quota parte pignorata al debitore:

la quota di 1/1 di *****.

€.131.000,00 (centotrentunomila/00)

<u>Comune Fabrica di Roma (VT), Via Del Cerreto n.42, Interno 1, Piano S1 – T.</u>	<u>Superficie Comm. Fabbricato senza terreno.</u>	<u>Valore Totale</u>	<u>Valore Quota Pignorata 1/1 di *****.</u>
Foglio 13, part.338, sub. 1, categ. A/3, cl. 1, consistenza 5,5 vani, dati sup.: totale 122 mq, totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita 284,05 euro.	Mq. 144,90	€. 131.000,00	<u>Totale = €.131.000,00</u> (centotrentunomila/00)

STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il criterio di comparazione con beni aventi caratteristiche simili posti in vendita o compravenduti nella stessa zona.

Fabrica di Roma (VT)

la Quotazione immobiliare OMI 2° semestre 2024

fascia **Periferica/Espansione** - codice di zona D1- microzona 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

destinazione: residenziale

Valore di mercato: 600,00 €/mq. – 900,00 €/mq.

stato conservativo: normale

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio nel 1° semestre 2024 attesta per la vendita le abitazioni in buono stato abitabili ad un prezzo di mercato che va dai 500,00 €/mq. fino a 700,00 €/mq. e per le abitazioni (nuove) o ristrutturate un prezzo minimo di 900,00 €/mq. e un prezzo massimo di 1.300,00 €/mq.

Borsino Immobiliare – Quotazione immobiliare 2025

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

attesta le abitazioni di fascia media tra un valore minimo di mercato di 750,00 €/mq. e un valore massimo per le abitazioni di 970,00 €/mq.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà attuale è opportuno e necessario considerare una serie di fattori, quali:

Caratteristiche intrinseche

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc.
8. Reti tecnologiche

Pertanto considerate le caratteristiche dell'immobile, lo stato di conservazione, la zona in cui si trova, la domanda e l'offerta di tipologie di bene simili e il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Fabrica di Roma che a Giugno 2025, è stato di **€ 891 al metro quadro**, rispetto ai **€ 1.118** della media provinciale, si valuta l'abitazione **891,00 €/mq.** Si ritiene di applicare per il caso in esame il coefficiente correttivo al Valore di Mercato scelto sullo stato oggettivo dell'immobile per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% e si ottiene:

deprezzato del 10% : $(891,00 \text{ €/mq.} \times 0,9) = 801,09 \text{ €/mq.}$ considero **800,00 €/mq.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

piano terra

La superficie commerciale che comprende il soggiorno – pranzo (sup. utile mq. 20,71), camera matrimoniale (sup. utile mq. 14,46), bagno (sup. utile mq. 4,77), corridoio/disimpegno (sup. utile mq. 10,00), **tot. (sup. lorda mq. 49,94)**, risulta pari a :

Superficie commerciale = 61,26 mq.

Superficie ragguagliata della tettoia

- Superficie tettoia mq. 20,94
- coefficiente superficie tettoia pari a 25%

Totale superficie ragguagliata (mq. 20,94 x 0,25)= **mq. 5,235**

Superficie ragguagliata del soppalco

- Superficie soppalco mq. 19,08
- coefficiente superficie soppalco pari a 15%

Totale superficie ragguagliata (mq. 19,08 x 0,15)= **mq. 2,8**

SOMMA TOTALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie totale commerciale= (mq. 61,26 + 5,235 mq.+ 2,8 mq.)= 69,29 mq.

piano S1

La superficie commerciale che comprende il ripostiglio/dispensa (da catastale cucina, di sup. utile 5,41 mq.), il disimpegno (sup. utile mq. 5,46), il bagno (sup. utile 4,28 mq.), **tot. (sup. lorda mq. 15,15)**, risulta pari a :

Superficie commerciale = 61,30 mq.

Superficie ragguagliata dell'autorimessa

- Superficie autorimessa mq. 17,91
- coefficiente superficie autorimessa pari a 60%

Totale superficie ragguagliata (mq. 17,91 x 0,60)= **mq. 10,746**

Superficie ragguagliata della cantina (usata come camera da letto)

- Superficie cantina mq. 16,85

- **coefficiente superficie autorimessa pari a 20%**

Totale superficie ragguagliata (mq. 16,85 x 0,20)= **mq. 3,37**

SOMMA TOTALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. totale commerciale= (mq. 61,30 + 10,746 mq.+ 3,37 mq.)= **75,416 mq.**

SOMMA TOTALE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI PT e PS1

Sup. totale commerciale PT + PS1= (69,29 mq. + 75,416 mq.)= **144,70 mq.**

Calcolo superficie commerciale dell'area esterna di pertinenza esclusiva

superficie totale terreno 477,55 mq. di cui 356,80 mq. occupati dall'abitazione, tettoia e fabbricato a tre ambienti ed una parte utilizzati a corte esclusiva, il resto della superficie è occupata da fitta vegetazione con un livello di quota del terreno molto più alto di quello dell'abitazione. La superficie occupata dall'abitazione è di 63,48 mq, la superficie occupata dalla tettoia e fabbricato non la considero poiché verranno demoliti.

-area coperta 63,48 mq.

-area scoperta (477,55 mq – 63,48 mq.)= 414,07 mq

-superficie terreno al 10% (414,07 x 0,10) = 41,40 mq.

sup. comm. abitazione+area esterna

144,70 mq.+ 41,40 mq. = **186,1 mq.**

Valore a base d'asta stimato

(186,1 mq. x 800,00 €/mq.) = **148.880,00 €.**

Spese da detrarre per le pratiche di sanatoria

- **Spesa S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra compresa l'apertura finestra** nel soggiorno/pranzo e le finestre al piano S1.

.....**1.000,00 €.** +

- <u>Spesa diritti disegreteria</u>	100,00 €.	+
- <u>Spesa onorario tecnico per pratica S.C.I.A. in sanatoria</u>	1.000,00 €.	+
- <u>Spesa diritti di segreteria per l'apertura finestra</u>	150,00 €.	+
- <u>Spesa Pratica strutturale al Genio Civile per la demolizione del soppalco secondo l'art.10 del Regolamento regionale del Lazio 27/10/2020 n.13 comprensiva delle spese per gli onorari dei tecnici incaricati fatto salvo eventuali interventi</u>	5.000,00 €.	+
- <u>Spesa per la redazione dell' elaborato planimetrico catastale aggiornato</u>	450,00 €.	=
TOT.	<u>7.700,00 €.</u>	

Spese da detrarre per i lavori di demolizione

- <u>Spesa per la demolizione della tettoia comprensiva della manodopera e smaltimento materiali.</u>	875,00 €.	+
- <u>Spesa per la demolizione del fabbricato diviso in tre porzioni (magazzino, legnaia, ambiente aperto) comprensiva della manodopera e smaltimento materiali</u>	7.740,25 €.	+
- <u>Spesa per la demolizione del soppalco al piano terra e la rimozione della scala a chiocciola di collegamento comprensiva della manodopera e smaltimento materiali</u>	1.541,6 €.	=
TOT.	<u>10.156,85 €.</u>	

Totale Valore spese: 7.700,00 + 10.156,85 = **17.856,85 €.**

Valore finale del bene (148.880,00 € - 17.856,85 €.) = € 131.023,15 arrotondato
€ 131.000,00

Totale Valore **€ 131.000,00**

RISPOSTA AL QUESITO N°25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha tenuto conto, non solo della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, ma ha valutato anche parametri diversi, eventualmente o meno pregiudizievoli/favorevoli, quantificati con procedimento sintetico.

L'unità di misura adottata è stata il mq. e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale, calcolata al netto dei muri perimetrali, inclusi i tramezzi interni. La valutazione espressa in risposta al quesito n°24, è risultata quale **media ragionata**, sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Operatori del settore di zona

RISPOSTA AL QUESITO N°26

PROSPETTIVE DI UTILE COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO

Le prospettive di collocamento del bene risultano condizionate dalla presenza del vincolo paesaggistico e dal rischio idraulico R4, che possono incidere sulle possibilità di intervento e quindi sul valore percepito dal mercato. Tuttavia, la zona di ubicazione e la destinazione d'uso possono comunque garantire un certo interesse sul mercato.

RISPOSTA AL QUESITO N°27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex. art. 2923, comma 3 c.c.)

L'immobile non risulta locato.

RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL G.E. NN°28-29-30-31-32-33-34

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Come richiesto dal G.E., entro i 30 gg. antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. il sottoscritto ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg. prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.08 (G.U.n.47 del 25.2.08), sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno **09/10/2025**, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano, come richiesto:

- la planimetria catastale del bene
- le visure storiche e attuali, le schede catastali e ipotecarie
- Copia dei documenti urbanistici
- Copia dei verbali d'accesso
- Visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza
- Quadro sinottico in triplice copia
- Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto, regolarmente accordata la data delle stesse. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale di sopralluogo da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

allegati alla presente CTU:

- | | |
|----------------------|---|
| allegato n° 1 | Verbale di accesso del 12.06.2025 |
| allegato n° 2 | Rilievo fotografico del 12.06.2025 |
| allegato n° 3 | Ispezione ipotecaria n° VT 30003/4 del 2025 |
| allegato n° 4 | Visure e schede catastali |
| allegato n° 5 | Atto di Compravendita, Notaio *****
del 07/05/2008, Rep. 477542. |
| allegato n° 6 | Conv. matrimoniale, Notaio *****
del 22/10/2012, Rep. 29570. |
| allegato n° 7 | Atto di Compravendita, Notaio *****
del 22/10/2012, Rep. 29571. |
| allegato n° 8 | Certif. Cumulati. di resid., cittad., stato civile del 09/06/2025. |
| allegato n° 9 | Estr. per Riass. dal Regis. degli atti di Matrim.- Comune |

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- di Arcola (SP).**
- allegato n° 10** **Certif. l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di nascita del 12/06/2025.**
- allegato n° 11** **Rilievo architettonico del 12/06/2025.**
- allegato n° 12** **Certific. di Destinazione Urbanistica del 09.06.2025.**
- allegato n° 13** **Delib. n.95 del 03/10/1986 – seduta dell'11/11/1986 (decisione n. 28957).**
- allegato n° 14** **Concessione Edilizia per lottizzazione n.100 del 30/11/1988.**
- allegato n° 15** **Progetto autoriz. Del 1990.**
- allegato n° 16** **Concessione Edilizia n.76 del 01/08/1990.**
- allegato n° 17** **Dichiarazione di Abitabilità del 09/09/1992.**
- allegato n° 18** **Diffornità**
- allegato n° 19** **Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate del 05/06/2025.**

Tanto si doveva, in evasione al mandato ricevuto,
Viterbo 07.08.2025

In fede
Il C.T.U
Arch. Giancarlo Pesci