



Tribunale di Viterbo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

provvedimenti riuniti:

procedura esecutiva immobiliare n° 246/2021 R.G.E.I.

procedura esecutiva immobiliare n° 249/2023 R.G.E.I.

Giudice: **Dott. BONATO FEDERICO**

Custode giudiziario: **avv. AQUILANTI ROBERTA**

Ctu: **arch. CISBANI ENEA**

ELABORATO PERITALE PRIVACY

CRONOLOGIA DELLE UDIENZE DI VENDITA

Il CTU ritiene essenziale riepilogare i principali provvedimenti adottati:

Relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n° **246/2021 R.G.E.I.**, nell'Udienza del **22/06/2023** il Giudice dell'Esecuzione stabiliva quanto segue:

All'udienza del 22.6.2023, davanti al giudice sono comparsi: - Il legale del creditore procedente chiede di essere autorizzato a depositare certificato notarile del 30.5.2023 integrativo di quello depositato il 19.1.2023 e comprovante la continuità delle trascrizioni (catasto terreni fg. 9, p.lla 358); - Il custode che si riporta alla propria relazione; - L'esperto incaricato;

*Il G. E. rilevato che all'udienza del **1.12.2022** è stato assegnato al procedente termine (perentorio) ex art. 567 c.p.c. per il deposito di documentazione integrativa e comprovante la continuità delle trascrizioni sul compendio pignorato; rilevato che la certificazione notarile depositata il **19.1.2023**:*

***a)** con riferimento agli immobili identificati in catasto fabbricati al foglio 9, p.lla 373, sub 1 e sub 2 si riferisce ancora a giusti atti ultraventennali non meglio identificati;*

***b)** reca l'indicazione errata di atti di compravendita anziché di donazione con riferimento agli immobili individuati in catasto terreni al foglio 9, p.lla 551, poi annessa alla p.lla 550 e oggi p.lle 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144 (atti di donazione reperiti dall'esperto e allegati alla relazione di stima);*

***c)** analogamente, reca l'indicazione errata di atti di compravendita anziché di donazione con riferimento agli immobili individuati in catasto terreni al foglio 12, p.lla 730 (atti di donazione reperiti, come detto, dall'esperto);*

***d)** non dà conto della qualità dell'erede rispetto al de cuius deceduta il 22.11.1960;*

***e)** non indica l'atto di acquisto in capo alla dante causa relativamente agli immobili identificati al catasto terreni foglio 9, p.lla 358; ritenuto, pertanto, che con riferimento ai suddetti beni non vi sia prova della continuità delle trascrizioni di cui era stato onerato il creditore procedente ex art. 567 c.p.c. e che non sia*

possibile concedere ulteriori termini non previsti dalla norma citata, donde va dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente ai beni sopra indicati;

***così provvede:** rigetta l'istanza del creditore procedente; dichiara estinta la procedura esecutiva limitatamente agli immobili descritti ai sopra indicati punti a), b), c), d), e); manda all'esperto l'aggiornamento della relazione di stima tenuto conto di quanto precedente entro 60 gg. rinvia la procedura al **15.2.2024** ore 12,00 riservando ogni altro provvedimento; manda alla cancelleria la ricostruzione del fascicolo cartaceo.*

Il CTU in esecuzione dell'Incarico ricevuto, predisponendo per l'udienza di Vendita del **15/02/2024** la **relazione di stima** dei seguenti **beni** in Fabbrica di Roma (VT):

- 1) Fabbrica di Roma (VT) Catasto Terreni Foglio **12** Particella **730** - natura terreno;
- 2) Fabbrica di Roma (VT) Catasto Terreni Foglio **12** Particella **732** - natura terreno;
- 3) Fabbrica di Roma (VT) Catasto Terreni Foglio **12** Particella **733** - natura terreno.

Con Ordinanza del **27/03/2024** il Signor Giudice dell'Esecuzione viste le note di trascrizione dei pignoramenti depositate in atti; stante la sostanziale corrispondenza dei beni su cui gravano le due procedure, nonché stabilita l'identità del debitore esecutato, disponeva la **riunione dei provvedimenti** così elencati:

- *procedura esecutiva immobiliare n. **246/2021***

*Relativamente alla procedura indicata, la società procedente espletate le operazioni di rito, procedeva all'adempimento delle seguenti **formalità**:*

*Alla notifica il **08/09/2021** dell'Atto di **Precetto**, con estremi identificativi cassa **10/2021**; Cronologia **12.151**, presso UNEP Corte di Appello di Roma;*

Al *deposito* il **03/12/2021** dell'atto di **Pignoramento Immobiliare** con estremi identificativi Registro **0/2021**, Modello **C** cronologia **33041-1/1**, presso UNEP Corte di Appello di Roma, nei confronti del debitore esecutato;

Alla *trascrizione* presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo con **Nota di Trascrizione**, registro generale n° 61 e registro particolare n° 54, presentazione n° 7 del 05/01/2022, del **Pignoramento Immobiliare** sui diritti di proprietà dei seguenti immobili in Fabbrica Di Roma (VT), così individuati:

Catasto Terreni Foglio 12 Particella 730;

Catasto Terreni Foglio 12 Particella 732;

Catasto Terreni Foglio 12 Particella 733;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1139;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1140;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1141;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1143;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 372;

Catasto Fabbricati Sezione urbana Foglio 9 Particella 1142 sub 1,2,3,4,5,6,7;

Catasto Fabbricati Sezione urbana Foglio 9 Particella 373 Subalterno 1,2;

Catasto terreni Foglio 9 Particella 1144.

A favore del Creditore Procedente **Contro** la società debitrice relativamente al diritto di proprietà per la quota di **1000/1000** dell'unità negoziale **n.1**, sopra descritta.

- *procedura esecutiva immobiliare n. 249/2023 R.G.E.I.*

*La società creditrice espletate le operazioni di rito, procedeva all'adempimento delle seguenti **formalità** nei confronti del debitore esecutato:*

Alla *notifica* il **08/09/2021** dell'**Atto di Precetto**, con estremi identificativi cassa

10/2021; Cronologia **12.151**, presso UNEP Corte di Appello di Roma;

Al *deposito* il **04/12/2023** dell'atto di **Pignoramento Immobiliare** notificato con raccomandata R/R avente estremi identificativi 78535964069 nei confronti del debitore esecutato;

Alla *trascrizione* presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo con **Nota di Trascrizione**, registro generale n° 540 e registro particolare n° 458, presentazione n° 7 del 15/01/2024, del **verbale** di **Pignoramento Immobiliare** sui diritti di proprietà dei seguenti immobili in Fabrica Di Roma (VT):

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1139;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1140;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1141;

Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 1142;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1143;

Catasto terreni Foglio 9 Particella 1144;

Catasto terreni Foglio 12 Particella 730.

A Favore della società creditrice, **Contro** la società debitrice relativamente al diritto di proprietà per la quota di **1/1** delle unità immobiliari sopra descritte.

Successivamente nell'Udienza di Vendita del **14/11/2024**, il Giudice dell'Esecuzione preso atto della riunione della procedura n. 246/2021 R.G.E.I. con la n. 249/2023 R.G.E.I., invitava il CTU a predisporre una **relazione riepilogativa** e integrata in relazione a quanto depositato dal Creditore Procedente nell'esecuzione riunita, per l'Udienza di Vendita del **05/06/2025**.

A seguito delle dimissioni dall'incarico del Custode Giudiziario, il **12/03/2025** il Signor Giudice dell'Esecuzione dott. Bonato nominava in sostituzione l'**Avv. Aquilanti Roberta** del Foro di Viterbo.

Il CTU e il Custode Giudiziario Avv. Aquilanti Roberta, disponevano per il **21/05/2025** il sopralluogo nei beni esecutati così come individuati nella procedura **n. 249/2023 R.G.E.I.**, con la redazione del verbale di accesso.

Il CTU trasmetteva al G.E. apposita **Istanza** per la proroga dei termini del deposito della *Relazione Tecnica Integrativa*, così come stabilito nell'Udienza di Vendita del 14/11/2024.

Chiedeva, inoltre, l'autorizzazione ad avviare le immediate e urgenti operazioni di **pulitura e taglio** delle erbe infestanti dei beni di cui alla procedura in narrativa, individuati nel comune di Fabrica Di Roma (VT) censiti al Catasto Terreni Foglio **9** Particelle **1141, 1143 e 1144** (porzione di fabbricato residenziale), con affidamento a ditta specializzata nella manutenzione del verde, previa l'acquisizione di preventivo di stima da sottoporre all'approvazione del G. E..

Il G. E. con apposita ordinanza decretava lo spostamento al **04/03/2026** dell'udienza di Vendita del bene esecutato.

In data **04/03/2026** il G. E. disponeva l'**Ordinanza di Vendita** dei beni in esecuzione come da Relazione Tecnica Integrativa con allegati, redatta dal sottoscritto CTU.

Successivamente il **19/03/2026** il Custode Giudiziario avv. Aquilanti Roberta presentava al G. E. istanza di revoca dell'Ordinanza di Vendita così motivata:

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 246/2021 + 249/2023

***ISTANZA di revoca dell'ordinanza di vendita e di contestuale
fissazione di udienza per la comparizione delle parti***

La sottoscritta Avv. Roberta Aquilanti, nella qualità di custode delegato rappresenta quanto segue:

In data 04 marzo 2026 il G.E. ha emesso ordinanza di vendita nella procedura indicata in epigrafe;

Al momento della redazione dell'avviso di vendita la sottoscritta custode ha ravvisato delle criticità che di seguito si evidenziano:

Per quanto concerne il compendio pignorato ed in particolare il Lotto 2:

il CTU dà atto che il lotto è in parte costituito dai seguenti beni: fabbricato residenziale composto da n. 2 unità abitative avente i prospetti esterni regolarmente intonacati e tinteggiati; gli interni sono completi delle opere edili di finitura, degli infissi esterni ed interni, di porte e finestre; risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento; esternamente è caratterizzato da un giardino debitamente recintato.

In effetti, però, il suddetto immobile individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particelle 1139 e 1140 risulta ancora oggi accatastato come F3 e quindi come fabbricato in corso di costruzione.

La situazione di fatto è pertanto integralmente difforme rispetto alla situazione urbanistica e catastale.

A tal proposito ritiene la scrivente Custode che, al momento dell'aggiudicazione e del successivo decreto di trasferimento, potrebbero verificarsi delle criticità.

La Custode ravvisa inoltre che nei quesiti assegnati al CTU al punto 12 è scritto: proceda il CTU, 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.

Si ritiene, pertanto, che nell'interesse della procedura e del ceto creditorio debba essere revocata l'ordinanza di vendita, fissando udienza di comparizione delle parti e convocando parti ed ausiliari per gli opportuni provvedimenti.

Viterbo, li 19 marzo 2026

Avv. Roberta Aquilanti

Il G. E. recepit l'istanza, stabiliva al **16/04/2026** l'udienza di Revoca dell'ordinanza di Vendita con la convocazione delle parti in causa.

Nell'udienza del **16/04/2026**, il CTU presentava alle Parti in Causa motivata **nota tecnica** sulla variazione catastale e fusione catastale del bene pignorato così descritta: *il CTU vista l'Istanza al Giudice dell'Esecuzione del 19/03/2026; effettuate le ispezioni tecniche presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo; compiuta il 07/04/2026 la verifica planimetrica dell'immobile occupato; espone quanto segue: l'operazione di Variazione Catastale e Fusione dei Subalterni del bene esecutato censito in Catasto Fabbricati al Foglio 9 Particella 1142 Sub 1,2,3,4,5,6,7, comporta obbligatoriamente il Frazionamento in Catasto Terreni delle Particelle 1141 e 1143, il quale approvato dall'Ufficio comporterà una nuova identificazione catastale delle particelle citate.*

La predetta Variazione Catastale, relativamente al fabbricato allo stato grezzo censito in Catasto Terreni al Foglio 9 particella 1144, (correttamente individuato in Mappa e fuso catastalmente con la particella 1142), comporta il dovuto completamento del censimento nella Categoria Catastale F3.

Sulla scorta degli accertamenti compiuti a giudizio del CTU la Sospensione della procedura di vendita deve riguardare entrambi i Lotti n. 1 e n. 2, al fine di poter predisporre correttamente la documentazione catastale per l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Il G. E. stabiliva al **24/09/2026** l'udienza di Vendita dei beni in esecuzione, concedendo al CTU **n. 90** giorni per la predisposizione dei documenti tecnici e catastali come descritti nel verbale dell'udienza del 16/04/2026.

VARIAZIONI CATASTALI

Come verbalizzato dal CTU nell'udienza del **16/04/2026**, l'operazione di **Variazione Catastale e Fusione dei Subalterni** del bene esecutato censito in Catasto Fabbricati al Foglio **9** Particella **1142** Sub **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**, ha comportato obbligatoriamente il **Frazionamento** in Catasto Terreni delle Particelle **1141** e **1143**, con una nuova identificazione catastale delle particelle citate.

Il frazionamento si è reso necessario in quanto le particelle 1141 e 1143 costituiscono l'area di sedime dei fabbricati di cui alle particelle 1142 e 1144 del foglio 9.

La Variazione Catastale, relativamente al fabbricato allo **stato grezzo** censito in Catasto Terreni al Foglio **9** particella **1144**, (correttamente individuato in Mappa e fuso catastalmente con la particella 1142), ha comportato il dovuto completamento del censimento nella Categoria Catastale **F3** (**immobile in corso di costruzione**).

FRAZIONAMENTO IN CATASTO TERRENI.

A seguito delle operazioni di rilievo elettronico (Pregeo), del **terreno** costituito dalle particelle **1141** e **1143**; acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 30/04/2026 l'**Estratto di Mappa** avente protocollo ENTRATE.AGEDP-VT.REGISTRO UFFICIALE.36555.30/04/2026; eseguito il predetto frazionamento delle particelle in atti, l'Agenzia del Territorio di Viterbo ha approvato quanto segue:

Ufficio provinciale di: **Viterbo – Territorio**

Protocollo: **2026/40121**

Data: **11/05/2026**

Dati generali del tipo: **Comune di Fabrica Di Roma (VT) Foglio 9 Particelle**

1143

Esiti dell'aggiornamento censuario:

particella originale: **1141**

particelle definitive a seguito del frazionamento:

Foglio 9 particella 1442

Reddito dominicale: **euro 8,61**

Reddito agrario: **euro 4,09**

Particella con qualità: **noccioleto di classe 3**

Superficie: **mq. 834**

Foglio 9 particella 1443

Reddito dominicale: **euro 2,05**

Reddito agrario: **euro 0,97**

Particella con qualità: **noccioleto di classe 3**

Superficie: **mq. 198**

particella originale: **1143**

particelle definitive a seguito del frazionamento:

Foglio 9 particella 1444

Reddito dominicale: **euro 3,01**

Reddito agrario: **euro 1,43**

Particella con qualità: **noccioleto di classe 3**

Superficie: **mq. 291**

Foglio 9 particella 1445

Reddito dominicale: **euro 2,11**

Reddito agrario: **euro 1,00**

Particella con qualità: **noccioleto di classe 3**

Superficie: **mq. 204**

VARIAZIONE CATASTALE E FUSIONE DEI SUBALTERNI

La procedura di **Variazione Catastale e Fusione dei Subalterni** del bene esecutato censito in Catasto Fabbricati al Foglio **9** Particella **1142** Sub **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**, ha determinato la seguente identificazione catastale del bene in atti risultante allo stato di opera finita completa delle opere edili ed impiantistiche di cui al D.M. 1975 e, pertanto, idonea sotto l'aspetto abitativo:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2026

Dati identificativi: Comune di FABRICA DI ROMA (D452) (VT)

Foglio **9** Particella **1142** Subalterno **8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FABRICA DI ROMA (D452) (VT)

Foglio **9** Particella **1142**

Classamento:

Rendita: Euro 735,95

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 9,5 vani

Indirizzo: VIA DELLA FONTANA SECCA n. SNC Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale 228 mq. Totale escluse aree scoperte b): 215 mq.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2026

Dati identificativi: Comune di FABRICA DI ROMA (D452) (VT)

Foglio **9** Particella **1142** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FABRICA DI ROMA (D452) (VT)

Foglio **9** Particella **1142**

Classamento:

Rendita: Euro 658,48

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8,5 vani

Foglio **9** Particella **1142** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA DELLA FONTANA SECCA n. SNC Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 201 mq. Totale escluse aree scoperte b): 183 mq.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2026

Dati identificativi: Comune di FABRICA DI ROMA (D452) (VT)

Foglio 9 Particella 1142 Subalterno 10

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FABRICA DI ROMA (D452) (VT)

Foglio 9 Particella 1142

Classamento:

Rendita: Euro 55,78

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 54 mq.

Foglio 9 Particella 1142 Subalterno 10

Indirizzo: VIA DELLA FONTANA SECCA n. SNC Piano S2

Dati di superficie: Totale: 67 mq

VARIAZIONE CATASTALE IMMOBILE STATO GREZZO

La Variazione Catastale, del fabbricato allo **stato grezzo** censito in Catasto Terreni al Foglio 9 particella 1144, ha comportato il completamento nella categoria Catastale **F3 (immobile in corso di costruzione)**, come di seguito elencato:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/06/2026

Dati identificativi: Comune di FABRICA DI ROMA (D452) (VT)

Foglio 9 Particella 1144

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FABRICA DI ROMA (D452) (VT)

Foglio 9 Particella 1144

Classamento:

Categoria F/3

Foglio 9 Particella 1144

Indirizzo: VIA DELLA FONTANA SECCA n. SNC Piano S1-T – 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1

ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI AD ESECUZIONE

Esaminati i distinti Pignoramenti Immobiliari, i beni in **Fabrica Di Roma (VT)**, sottoposti ad esecuzione risultano:

procedura esecutiva immobiliare n. 246/2021 R.G.E.I.

Catasto Terreni Foglio 12 Particella 730, 732, 733;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1139;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1140;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1141;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1143;

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 372;

Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 1142 sub 1,2,3,4,5,6,7;

Catasto terreni Foglio 9 Particella 1144;

Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 373 Subalterno 1,2;

procedura esecutiva immobiliare n. 249/2023 R.G.E.I.

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1139, 1141, 1142, 1143, 1144;

Catasto terreni Foglio 12 Particella 730.

Esaminati i procedimenti e verificata la sostanziale coincidenza dei cespiti eseguiti; visto il Frazionamento di cui al capitolo 2; il CTU dichiara che i beni da sottoporre ad esecuzione risultano:

bene n. 1: Catasto Terreni Foglio 12 Particelle 730, 732, 733;

bene n. 2: Catasto Terreni Foglio 9 Particelle **1445 e 1443**; Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella **1144** (fabbricato residenziale allo **stato grezzo** categoria **F3**);

bene n. 3: Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella **1142** (fabbricato residenziale); Catasto Terreni Foglio 9 Particelle **1139, 1140, 1444, 1442**;

bene n. 4: Catasto Terreni Foglio 9 Particella **372**.

DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI

Premesso che i beni da sottoporre ad esecuzione risultano:

bene n. 1: Catasto Terreni Foglio 12 Particelle **730, 732, 733**;

bene n. 2: Catasto Terreni Foglio 9 Particelle **1445 e 1443**; Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella **1144** (fabbricato residenziale allo **stato grezzo** categoria **F3**);

bene n. 3: Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella **1142** (fabbricato residenziale); Catasto Terreni Foglio 9 Particelle **1139, 1140, 1444, 1442**;

bene n. 4: Catasto Terreni Foglio 9 Particella **372**.

I suddetti cespiti sono così **individuati e descritti**:

bene n. 1: Catasto Terreni al Foglio 12, particella **730, 732, 733**;

modalità di accesso e collocazione urbanistica: i beni eseguiti sono posti nel centro storico di Fabrica di Roma in via Chiuso Variana snc, in un'area densamente abitata del centro urbano e circondata sui vari fronti da contigui edifici residenziali; la strada di accesso di proprietà comunale, è totalmente asfaltata ed accessibile al traffico pedonale e veicolare.

caratteristiche del terreno: i beni formano un lotto di **terreno** pianeggiante ad **uso agricolo**, qualità **noccioleto**, ma senza colture in atto, avente le seguenti caratteristiche metriche: *superficie utile totale mq. 557,00*; Risultano posizionati sul versante sud/est, fruendo di un **ottimale soleggiamento** ed **arieggiamento**.

descrizione del terreno: il lotto di terreno di forma poligonale e pianeggiante, non presenta alcun manufatto e sul versante nord presenta nell'intero fronte un parziale cedimento del terreno di cui non è stato possibile definire presso gli uffici comunali data e origine dell'evento; il bene esecutato, totalmente recintato, si presenta in discreto stato di conservazione.

Individuazione in catasto: Comune di Fabrica Di Roma, (D452) (VT), Foglio **12**, Terreni Particella **730** qualità area rurale, mq. 112; Particella **732** noccioleto, classe 2, mq. 445, R.D. euro 5,63, R.A. euro 2,53; Particella **733** particella con qualità rurale;

La proprietà attuale degli immobili è pervenuta al debitore esecutato in base al seguente **atto**: Compravendita del **21/12/2006** numero di repertorio **469398** Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo (VT), trascritto il 13/01/2007 nn. 672/529.

bene n. 2: Catasto Terreni Foglio **9** Particelle **1445** e **1443**; Catasto Fabbricati Foglio **9** Particella **1144** (fabbricato residenziale allo **stato grezzo** categoria **F3**);

modalità di accesso e collocazione urbanistica: i beni esecutati sono posti nella pubblica via di Fontana Secca snc, di proprietà comunale a cui si accede dalla Strada Provinciale *Carbognanese*.

Lo stato manutentivo della via è in precario stato di conservazione con il fondo stradale in terra battuta disagiata per il transito veicolare e pedonale.

L'area urbana nella quale i beni esecutati si sviluppano, si caratterizza per la sufficiente dotazione della rete viaria, per l'assoluto pregio del contesto naturalistico e per la presenza di varie attività commerciali.

Le particelle censite al Catasto Terreni al Foglio 9 Particelle **1145** e **1143**, sono di **pertinenza** del fabbricato ad uso residenziale allo stato grezzo distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella **1144** e risultano destinate a **giardino**.

Il **Fabbricato ad uso residenziale**, allo stato grezzo, è costituito da **n. 2** alloggi aventi le seguenti caratteristiche metriche e dimensionali:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ESTERNA LORDA

(S.E.L. comprensiva della superficie utile e delle murature perimetrali ed interne).

- **PIANO SEMINTERRATO**

appartamento “C” versante nord/ovest

intercapedine: mq. 42,30

magazzino e ripostiglio: mq. 68,26

garage: mq. 80,35

appartamento “D” versante sud/est

intercapedine: mq. 40,84

magazzino, ripostiglio, portico: mq. 126,00

Gli ambienti del piano interrato risultano allo stato grezzo.

- **PIANO TERRA**

appartamento “C” versante nord/ovest

terrazzo: mq. 130,03

abitazione: mq. 67,22

appartamento “D” versante sud/est

terrazzo: mq. 94,95

abitazione: mq. 80,45

giardino: mq. 630,00

Gli ambienti del piano terra risultano allo stato grezzo.

- **PIANO PRIMO**

appartamento “D” versante nord/ovest

abitazione: mq. 33,02

Gli ambienti del piano primo sono allo stato grezzo.

RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE ESTERNA LORDA:

appartamento “C” versante nord/ovest

abitazione: mq. 258,13 (piano interrato + piano terra)

appartamento “D” versante sud/est

abitazione: mq. 280,31 (piano interrato + piano terra + piano primo)

totale superficie “C” + “D” mq. 458,09

VOLUME EDIFICATO:

appartamento “C” versante nord/ovest

mc. 942,34

appartamento “D” versante sud/est

mc. 1.485,64

totale volume edificato “C” + “D” mc. 2.427,98

CALCOLO DELLA SUPERFICIE INTERNA UTILE

(S.I.U. escluse le murature perimetrali ed interne).

- **PIANO INTERRATO**

appartamento “C” versante nord/ovest

magazzino e ripostiglio: mq. 66,76

appartamento “D” versante sud/est

magazzino e ripostiglio: mq. 103,81

- **PIANO TERRA**

appartamento “C” versante nord/ovest

abitazione: mq. 49,59

appartamento “D” versante sud/est

abitazione: mq. 62,29

- **PIANO PRIMO**

appartamento “D” versante sud/est

abitazione: mq. 25,35

RIEPILOGO DELLA SUPERFICE INTERNA UTILE:

appartamento “C” versante nord/ovest

abitazione: mq. 116,35 (piano interrato + piano terra)

appartamento “D” versante sud/est

abitazione: mq. 191,45 (piano interrato + piano terra + piano primo)

totale superficie “C” + “D” mq. 307,80

Il fabbricato è così realizzato:

- *Struttura di fondazione del tipo a platea cementizia con pali di fondazione in cemento armato;*
- *Muratura portante spessore cm. 30, costituita da blocchetti di forma regolare del tipo poroton, non intonacata sul lato interno, intonacata e tinteggiata sul lato esterno;*
- *Solai del tipo in latero-cemento con travi a spessore in cemento armato di irrigidimento e getto di completamento in calcestruzzo allo stato grezzo;*

- *Tetto a doppia falda inclinata con idoneo manto di copertura.*

Risultando ottimamente posizionato sul versante nord/est, fruisce di un **ottimale soleggiamento ed arieggiamento**.

L'edificio intonacato e tinteggiato nei prospetti esterni; privo degli infissi esterni della porta d'ingresso e delle finestre dei vari piani, compresa l'area esterna di pertinenza, si presenta in **discreto stato** di manutenzione e conservazione.

Gli ambienti costituenti il piano interrato, piano terra e piano primo, risultano allo **stato grezzo**, non sono pavimentati ed intonacati e sono privi delle dotazioni impiantistiche, (idrico, fognario, riscaldamento, elettrico) previste dalla normativa tecnica vigente.

descrizione dei singoli alloggi: il fabbricato ad uso residenziale sulla scorta del sopralluogo effettuato il **07/04/2026**, risulta costituito da **n.2** appartamenti, così composti: ***appartamento "C" versante nord/ovest:*** l'ingresso, privo di portoncino metallico, immette nel **piano interrato** costituito da n.3 ambienti privi di destinazione d'uso e allo stato grezzo, della superficie complessiva di mq. 66,76; la scala interna conduce al **piano terra**, privo di destinazione d'uso e allo stato grezzo, della superficie complessiva di mq. 61,59, costituito da n.5 ambienti; ***appartamento "D" versante sud/est:*** l'ingresso, privo di idonea apertura, immette nel **piano interrato** costituito dal **portico** di mq. 40,89 e da n.3 ambienti privi di destinazione d'uso e allo stato grezzo, della superficie complessiva di mq. 66,76; la scala interna a doppia rampa di forma poligonale, conduce al **piano terra**, privo di destinazione d'uso e allo stato grezzo, della superficie complessiva di 61,59; dalla scala sul disimpegno si accede al **piano primo** costituito da n.3 ambienti della superficie complessiva di mq. 25,35, allo stato grezzo e senza alcuna destinazione d'uso.

Il Decreto Ministeriale del 1975 (D.M.1975).

La verifica normativa negli ambienti oggetto della presente perizia, è la seguente:

- **Requisito minimo di superfice:** l'unità abitativa composta da **n. 2** alloggi aventi una superficie utile totale di **mq. 307,80**, risulta ottimale per **n. 2 nuclei familiari**;
- **Altezza minima interna:** l'altezza utile di **ml. 2,70** del piano interrato; di **ml. 2,70** del piano terra e di **m. 2,70** del piano primo risulta ampiamente conforme e pari all'altezza minima stabilita dal decreto ministeriale di ml. 2,70;
- **Riscaldamento:** gli alloggi **non** sono dotati di idoneo impianto di riscaldamento;
- **Umidità:** nelle attuali condizioni d'uso, le superfici delle pareti interne allo stato grezzo, **non** presentano tracce di condensazione permanente;
- **Illuminazione:** tutti i locali fruiscono di illuminazione naturale diretta; tutti gli ambienti descritti **non** sono dotati di illuminazione artificiale allacciata alla rete pubblica *Enel*;
- **Ventilazione:** tutti gli ambienti fruiscono di adeguata ventilazione naturale;
- **Bagni:** **non** sono presenti servizi igienici;
- **Rete Idrica:** l'unità abitativa descritta **non** risulta allacciato all'acquedotto pubblico gestione integrata *Talete*;
- **Scarico acque reflue:** l'unità in esame risulta collegata al **sistema fognario pubblico** del Comune di Fabrica Di Roma.

Le unità residenziali descritte, tutte allo **stato grezzo** devono essere completate nelle necessarie opere edili ed impiantistiche, al fine di poter garantire le normali condizioni di abitabilità.

bene n. 3: Catasto Fabbricati Foglio **9** Particella **1142** (fabbricato residenziale);
Catasto Terreni Foglio **9** Particelle **1139, 1140, 1444, 1442**;

modalità di accesso e collocazione urbanistica: i beni esegutati sono posti nella pubblica via di Fontana Secca snc, di proprietà comunale a cui si accede dalla Strada Provinciale *Carbognanese*.

Lo stato manutentivo della via è in precario stato di conservazione con il fondo stradale in terra battuta disagiata per il transito veicolare e pedonale.

L'area urbana nella quale i beni esegutati si sviluppano, si caratterizza per la sufficiente dotazione della rete viaria, per l'assoluto pregio del contesto naturalistico e per la presenza di varie attività commerciali.

Le particelle censite al Catasto Terreni al Foglio **9** Particelle **1139, 1140, 1444, 1442**, sono di **pertinenza** del fabbricato ad uso residenziale distinto in Catasto Fabbricati al Foglio **9** particella **1142** e risultano destinate a **giardino**.

Il **Fabbricato ad uso residenziale**, è costituito da **n. 2** alloggi aventi le seguenti caratteristiche metriche e dimensionali:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ESTERNA LORDA

(S.E.L. comprensiva della superfice utile e delle murature perimetrali ed interne).

- **PIANO SEMINTERRATO**

appartamento "A" versante nord/ovest

intercapedine: mq. 40,84

abitazione: mq. 126,00

appartamento "B" versante sud/est

intercapedine: mq. 42,30

abitazione: mq. 68,26

garage: mq. 80,35

- **PIANO TERRA**

appartamento "A" versante nord/ovest

terrazzo: mq. 94,95

abitazione: mq. 80,45

giardino: mq. 630,00

appartamento "B" versante sud/est

terrazzo: mq. 130,03

abitazione: mq. 67,22

giardino: mq. 89,00

• PIANO PRIMO

appartamento "A" versante nord/ovest

abitazione: mq. 33,02

RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE ESTERNA LORDA:

appartamento "A" versante nord/ovest

abitazione: mq. 280,31 (piano interrato + piano terra + piano primo)

appartamento "B" versante sud/est

abitazione: mq. 177,78 (piano interrato + piano terra)

totale superficie "A" + "B" mq. 458,09

VOLUME EDIFICATO:

appartamento "A" versante nord/ovest

mc. 1.485,64

appartamento "B" versante sud/est

mc. 942,34

totale volume edificato "A" + "B" mc. 2.427,98

CALCOLO DELLA SUPERFICIE INTERNA UTILE

(S.I.U. escluse le murature perimetrali ed interne).

- **PIANO INTERRATO**

appartamento “A” versante nord/ovest

abitazione: mq. 103,81

appartamento “B” versante sud/est

abitazione: mq. 66,76

- **PIANO TERRA**

appartamento “A” versante nord/ovest

abitazione: mq. 62,29

appartamento “B” versante sud/est

abitazione: mq. 49,59

- **PIANO PRIMO**

appartamento “A” versante nord/ovest

abitazione: mq. 25,35

RIEPILOGO DELLA SUPERFICE INTERNA UTILE:

appartamento “A” versante nord/ovest

*abitazione: **mq. 191,45** (piano interrato + piano terra + piano primo)*

appartamento “B” ” versante sud/est

*abitazione: **mq. 116,35** (piano interrato + piano terra)*

totale superficie “A” + “B” mq. 307,80

Il fabbricato è così realizzato:

- *Struttura di fondazione del tipo a platea cementizia con pali di fondazione in cemento armato;*
- *Muratura portante spessore cm. 30, costituita da blocchetti di forma regolare del tipo poroton, intonacata sul lato interno ed esterno, con tinteggiatura finale;*
- *Solai del tipo in latero-cemento con travi a spessore in cemento armato di irrigidimento e getto di completamento in calcestruzzo;*
- *Tetto a doppia falda inclinata con idoneo manto di copertura.*

Risultando ottimamente posizionato sul versante nord/est, fruisce di un **ottimale soleggiamento ed arieggiamento**.

L'edificio nella sua totalità è allo **stato di opera finita** e risulta, pertanto, completo delle previste opere edili di finitura e completamento nonché dotato delle necessarie dotazioni impiantistiche (idrico, fognario, riscaldamento, elettrico), previste dalla normativa tecnica vigente.

A giudizio del C.T.U., il fabbricato si presenta in **discreto stato** di conservazione e sulla base delle indagini effettuate non è stato riscontrato nessun fenomeno fessurativo nella struttura muraria portante.

descrizione dei singoli alloggi: il fabbricato ad uso residenziale sulla scorta del sopralluogo effettuato il 15/06/2022, risulta costituito da **n.2** appartamenti, così composti: **appartamento "A" versante nord/ovest:** l'ingresso, costituito da un portoncino metallico blindato, immette in un'ampia **zona soggiorno** di mq. 66,29 caratterizzata da n.3 ampie vetrate prospettanti l'area esterna di mq. 630,00 adibita a **giardino**; il **piano interrato** è costituito, inoltre, dai seguenti ambienti: la **zona cucina** di mq. 21,62; **n.1 servizio igienico** di mq. 8,22 e **n.1 ripostiglio** di mq. 7,68 adibito a **zona/studio**, da cui si accede all'intercapedine del fabbricato di mq.

40,84 con funzione di locale deposito e magazzino; in corrispondenza della zona cucina è posta la scala a doppia rampa di forma poligonale che conduce al **piano terra** formato dal **disimpegno** di mq. 9,58, **n.1 servizio igienico** di mq. 7,07 e **n.3 camere da letto**, rispettivamente di mq. 14,56, mq. 10,20 e mq. 20,88; sul disimpegno è collocato l'accesso al **terrazzo** di mq. 94,95; dalla scala posta sul disimpegno si accede al **piano primo**, costituito da **n.1 servizio igienico** di mq. 4,13; **disimpegno** di mq. 2,90 e **n.1 camera da letto** di mq. 13,59; *appartamento "B" versante sud/est*: il **piano interrato** è formato dalla **zona soggiorno** con **angolo cottura** di mq. 61,36, su cui prospetta **n.1 servizio igienico** di mq. 5,40; nella zona soggiorno è posta la scala a rampa unica che conduce al **piano terra** formato dal disimpegno di mq. 8,25; **n.2 servizi igienici** di mq. 13,74 e **n.2 camere da letto**, rispettivamente di mq. 10,80 e mq. 16,80.

IL DECRETO MINISTERIALE DEL 1975 (D.M.1975).

La verifica normativa negli ambienti oggetto della presente perizia, è la seguente:

- **Requisito minimo di superficie**: l'unità abitativa composta da **n. 2** alloggi aventi una superficie utile totale di **mq. 307,80**, risulta ottimale per n.2 nuclei familiari;
- **Altezza minima interna**: l'altezza utile di **ml. 2,70** del piano interrato; di **ml. 2,70** del piano terra e di **m. 2,70** del piano primo risulta ampiamente conforme e pari all'altezza minima stabilita dal decreto ministeriale di ml. 2,70;
- **Riscaldamento**: gli alloggi sono dotati di idoneo impianto di riscaldamento, allacciato alla rete pubblica *EniGas*, conforme alla normativa tecnica vigente;
- **Umidità**: nelle attuali condizioni d'uso e occupazione degli alloggi, le superfici delle pareti interne **non presentano** tracce di condensazione permanente;

- ***Illuminazione***: tutti i locali fruiscono di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso; i servizi igienici fruiscono di areazione naturale; tutti gli ambienti descritti sono dotati di illuminazione artificiale allacciata alla rete pubblica *Enel*;
- ***Ventilazione***: tutti gli ambienti fruiscono di adeguata ventilazione naturale;
- ***Bagni***: le unità abitative sono composte da servizi igienici, completi delle apparecchiature igieniche previste dalla normativa tecnica vigente;
- ***Rete Idrica***: l'unità abitativa per la fornitura di acqua potabile risulta allacciata al pozzo artesiano ad uso privato;
- ***Scarico acque reflue***: l'unità in esame risulta collegata al **sistema fognario pubblico** del Comune di Fabrica Di Roma.

Sulla base del rilievo metrico e funzionale compiuto ed analizzato lo stato dei luoghi, il C.T.U. dichiara le unità abitative in atti, IDONEE sotto l'aspetto igienico e sanitario e rispettano le prescrizioni ministeriali del D.M. 1975 relative ai parametri per gli immobili da destinare a civile abitazione.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Gli immobili pignorati nel vigente **Piano Regolatore Generale**, (P.R.G.), del comune di Fabrica di Roma, (VT), ricadono nelle seguenti **zone** ed **utilizzazioni**:

- ***Fabbricato ad uso residenziale, in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 1142; Zona C4 Verde Privato Vincolato; sottoposta a Vincolo Paesistico; utilizzazione residenziale;***
- ***Fabbricato ad uso residenziale, in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 1144 (categoria F3); Zona C4 Verde Privato Vincolato; sottoposta a Vincolo Paesistico; utilizzazione residenziale;***

- ***Lotto di Terreno in Catasto Terreni al Foglio 12, particella 730, 732 e 733; Zona di Espansione Edilizia, sottoposto a Vincolo Paesistico; utilizzo agricola;***
- ***Lotto di Terreno in Catasto Terreni al Foglio 9, particelle 1139, 1140, 1442, 1444, 1445, 1443; Zona di Espansione Edilizia sottoposta a Vincolo Paesistico; utilizzo agricola.***

A seguito delle verifiche compiute dal CTU presso il Comune di Fabrica di Roma, (VT), **settore Urbanistica ed Edilizia Privata**, è stata accertata l'esistenza delle seguenti **certificazioni**, in ordine cronologico, inerenti gli immobili eseguiti:

Fabbricato ad uso residenziale, in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 1142.

Atti Autorizzativi: Permesso a Costruire n° 55 del 23/05/2005; Permesso a Costruire per Variante in corso d'opera n° 125 del 06/09/2007; Permesso a Costruire n° 12 del 30/05/2014.

L'immobile completo delle opere edili ed impiantistiche, agli atti dell'Amministrazione Comunale risulta tuttora in corso di costruzione e privo delle seguenti certificazioni: 1) Collaudo Statico ai sensi dell'art. 67 della legge n. 380/2001; 2) Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24 della legge n. 380/2001.

La struttura realizzata in termini di volumetria edificata, è comunque conforme all'autorizzazione vigente di cui al Permesso a Costruire n° 12 del 30/05/2014, ad eccezione della superficie abitativa assentita che è stata ampliata in corrispondenza del **piano interrato** degli appartamenti “A” per mq. 103,81 e “B” per mq. 66,86.

Il CTU a seguito degli accertamenti compiuti presso gli uffici comunali ha rilevato in atti, la presenza di una **Comunicazione Inizio Libera Attività**, (sigla **C.I.L.A.**) per **interventi di edilizia libera** del **17/09/2020** protocollo **14207**, dal titolo *“chiusura del portico e realizzazione di una piscina fuori terra”*, presentata dall’occupante; come da verifica eseguita non è stata depositata la fine dei lavori da parte del tecnico incaricato, come prescritto dalla normativa vigente.

Fabbricato ad uso residenziale, in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 1144 (immobile in corso di costruzione categoria F3).

Atti Autorizzativi: **Permesso a Costruire n° 55** del 23/05/2005; **Permesso a Costruire per Variante in corso d’opera n° 125** del 06/09/2007; **Permesso a Costruire n° 12** del 30/05/2014.

L’immobile agli atti dell’Amministrazione Comunale risulta tuttora in corso di costruzione e privo, pertanto, delle seguenti certificazioni: 1) Collaudo Statico ai sensi dell’art. 67 della legge n. 380/2001; 2) Certificato di Agibilità ai sensi dell’art. 24 della legge n. 380/2001.

La struttura edificata in termini di superfici e volumetria edificata, è comunque conforme all’autorizzazione vigente di cui al Permesso a Costruire n° 12 del 30/05/2014.

Il fabbricato è allo stato grezzo e non ultimato nelle opere edili/impiantistiche.

Lotto di Terreno in Catasto Terreni al Foglio 12, particella 730, 732, 733;

Agli atti dell’Amministrazione Comunale non risultano interventi di tipo edilizio regolarmente assentiti.

Lotto di Terreno in Catasto Terreni al Foglio 9, particelle 372, 1139, 1140, 1444,

1442, 1445 e 1443;

Relativamente ai beni in esecuzione agli atti dell'Amministrazione Comunale non risultano presentate istanze relative ai seguenti strumenti urbanistici:

interventi di tipo edilizio regolarmente autorizzati;

istanze di Condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive disposizioni legislative regionali e nazionali, relative ai beni in esecuzione.

Alla data del **29/04/2026** i terreni citati **non sono gravati** da Censo, Livello o **Uso Civico**; non risultano essere inseriti e costituiti in condominio, pertanto non vi sono spese di gestione o manutenzione espressamente deliberate, nei cui confronti il debitore risulta moroso.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto CTU a seguito della Variazione Catastale e Fusione deSubalterni del bene in Catasto Fabbricati al Foglio **9** Particella **1142** sub **8, 9 e 10**, segnala la procedura urbanistica per la sanatoria edilizia del cambio di destinazione d'uso del **piano seminterrato** da **magazzino categoria C6** ad **abitazione categoria A7**, così distinta:

CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DEL DECRETO LEGGE N. 69 DEL 2024 (salva casa).

Calcolo della superficie convenzionale (art. 13 legge 392/1978)

mq. 103,81 + mq. 66,86 = **mq. 170,67** *superficie totale del piano seminterrato da condonare*

mq. 170,67 x 1,00 *fattore di conversione* = **mq. 170,67**

totale superficie convenzionale **mq. 170,67**

Costo base (artt. 14 e 22 legge 392/1978)

Per le opere abusivamente realizzate ai sensi dell'art. 34 D.P.R. n. 380/2001 la

sanzione per gli immobili ricadenti nel comune di Fabrica Di Roma, (VT), è pari ad **euro 200,00/mq.**

Coefficienti correttivi del costo base (art. 15 legge 392/1978)

A7 abitazione civile coefficiente **1,25**

Classe demografica del comune (art. 17 legge 392/1978)

Fino a 10.000,00 abitanti coefficiente **0,8**

Ubicazione (art. 18 legge 392/1978)

Zona tra periferia e centro storico coefficiente **1,20**

Livello di piano (art. 19 legge 392/1978)

Seminterrato coefficiente **0,80**

Vetustà (art. 20 legge 392/1978)

Dal 6° al 20° anno di costruzione coefficiente **0,00**

Costo unitario di produzione (costo base x prodotto dei coefficienti di correzione)

euro 200,00/mq. x 0,96 = **euro 192,00 costo a mq. della sanzione**

Stabiliti i parametri iniziali, la sanzione è così determinata:

Calcolo della sanzione:

Euro 192,00 x mq. 170,67 = **euro 32.768,64** *valore 1*

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria:

Euro 30,00 x mq. 170,67 = **euro 5.120,10** *valore 2*

Parcella tecnico per l'elaborazione della pratica di sanatoria:

Euro 2.000,00 + oneri di legge e previdenziali *Valore 3*

Sommando i valori 1 + 2 + 3 si ottiene:

euro 39.888,74

La sanzione di **euro 39.888,74** deve essere corrisposta al comune di Fabrica Di Roma (VT) mediante la presentazione della **Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)** per interventi di edilizia libera (art. 6, comma 2, lettere a) ed e-bis), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con affidamento a tecnico specializzato.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU valutata la consistenza e la natura dei beni eseguiti; considerato, inoltre, che non occorre procedere all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; valutata, infine, la natura e consistenza dei beni stessi che possono essere suddivisi in differenti quote, ritiene congrua la formazione di **n° 2 Lotti**, così costituiti:

LOTTO N. 1

bene n. 1: lotto di terreno censito in Catasto Terreni Foglio **12** Particelle **730, 732, 733**;

bene n. 2: fabbricato residenziale allo **stato grezzo** censito in Catasto Fabbricati al Foglio **9** Particella **1144** categoria **F3**); comprende, inoltre, le particelle censite al Catasto Terreni al Foglio **9** Particelle **1445** e **1443** costituenti unitamente all'area di pertinenza del fabbricato un lotto di **terreno** della superficie complessiva di **mq. 630,00**;

LOTTO N. 2

bene n. 3: fabbricato residenziale allo stato di opera finita completa delle opere edili ed impiantistiche censito in Catasto Fabbricati al Foglio **9** Particella **1142** Subalterno **8**; Foglio **9** Particella **1142** Subalterno **9** e Foglio **9** Particella

1142 Subalterno 10; comprende, inoltre, il lotto di terreno formato dalle particelle in Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1442 e Foglio 9 Particelle 1444;

bene n. 4: Catasto Terreni Foglio 9 Particella 372.

STATO DETENTIVO DEI BENI ESECUTATI

I beni esegutati, come verificato negli accessi compiuti e nelle verifiche compiute nei pubblici Uffici, risultano **liberi e non occupati** dal debitore esegutato e dal legale rappresentante.

Il CTU a seguito delle risultanze dell'accesso e delle verifiche compiute presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Fabrica Di Roma ha accertato che **Fabbricato ad uso residenziale** in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella **1142**, in via di Fontana Secca snc, costituito da **n.2** alloggi, risulta occupato a seguito di Ordinanza del 19/09/2025 del Giudice dell'Esecuzione che ha autorizzato l'occupante a permanere all'interno del bene pignorato fino al momento dell'aggiudicazione del bene esegutato, con l'impegno dell'occupante a provvedere all'ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile.

Il **valore locativo** è stimato come segue:

Fabbricato ad uso residenziale, in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 1142, subalterno 1,2,3,4,5,6,7:

Superficie utile immobile: **mq. 307,80**

Valore mensile al mq.: **€ 2,50**

Valore Locativo: $\text{mq. } 307,80 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 769,50 \text{ mensili}$

Fabbricato ad uso residenziale, in Catasto Terreno al Foglio 9, particella 1144 (Ente Urbano):

Date le attuali condizioni d'uso l'immobile non può essere concesso in locazione.

Lotto di Terreno in Catasto Terreni al Foglio 12, particella 730:

Superficie utile immobile: **mq. 112,00**

Valore mensile al mq.: **€ 1,50**

Valore Locativo: mq. 112,00 x € 1,50 = **€ 168,00 mensili**

Il CTU segnala la **servitù pubblica** rappresentata dalla presenza del **collettore fognario comunale** posto in corrispondenza del sedime del fabbricato in Catasto Fabbricati al foglio 9 particella **1142** sulla linea di confine con la Particella 1144 del Foglio 9, ad una profondità di circa ml. 1,50 – 2,00, rispetto al piano stradale di via di Fontana Secca.

VALORE DEI BENI ESECUTATI

Il Valore Venale degli immobili eseguiti, è stato determinato dal CTU attraverso la **valutazione diretta** sulla base dei parametri stabiliti dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo:

1. Fabbricato residenziale allo stato di opera finita.

Così costituito:

Foglio 9 Particella **1142** Subalterno **8**

Foglio 9 Particella **1142** Subalterno **9**

Foglio 9 Particella **1142** Subalterno **10**

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno 2025 – 2° Semestre

Provincia: VITERBO

Comune: FABRICA DI ROMA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	Ottimo	900,00 Valore minimo	1.350,00 Valore massimo	L	4,5	5	N
-------------------	--------	-----------------------------------	--------------------------------------	---	-----	---	---

Considerato lo stato di conservazione del bene esecutato, per la valutazione il CTU ritiene congruo applicare il valore di **euro/mq. 900,00**.

2. Fabbricato residenziale allo stato di opera grezza.

Foglio **9** Particella **1144** categoria **F3** (in corso di costruzione)

Come da indagine di mercato condotta dal CTU per beni simili nel comune di Fabrica Di Roma, per il bene in atti ubicato in zona Semi-centrale e di Espansione (Zona C/D), i valori di riferimento si attestano tra 550 e 700 euro/mq..

Considerato lo stato di conservazione del bene esecutato, per la valutazione il CTU ritiene congruo applicare il valore di **euro/mq. 550,00**.

3. Terreni ad uso agricolo.

Come da indagine di mercato condotta dal CTU per beni simili nel comune di Fabrica Di Roma, Per i terreni esecutati e senza colture in atto si stabilisce un

valore minimo pari ad € **10,00/mq.** e massimo pari a € **15,00/mq.** (2° semestre 2025).

Considerato lo stato di conservazione dei beni eseguiti, per la valutazione il CTU ritiene congruo applicare il valore di **euro/mq. 10,00.**

Stabiliti i valori di riferimento, il CTU determina le seguenti valutazioni:

LOTTO N. 1

È formato dai seguenti cespiti:

Terreni così costituiti: Catasto Terreni Foglio **12** Particella **730, 732, 733;**

Valore: mq. 557,00 x € 10,00/mq. = € **5.570,00**

Riassumendo:

Valore parziale: € **5.570,00**

Valore finale: € **5.600,00** (*valore 1*)

Fabbricato ad uso residenziale allo **stato grezzo**, costituito da n.2 alloggi, in Catasto Fabbricati al Foglio **9** Particella **1144**, con annessa area esterna adibita a giardino di mq. 596,00, così articolato:

appartamento versante nord/ovest

Abitazione: mq. **258,13** (*piano interrato + piano terra*)

Valore: mq. 258,13 x € 550,00/mq. = € **141.971,5**

Terrazzo: mq. 130,03

Valore: mq. 130,03 x € 50,00/mq. = € **6.501,50**

Riassumendo:

Valore parziale: € **148.473,00**

Valore finale: € **148.000,00** (*valore 2*)

appartamento versante sud/est

Abitazione: mq. 280,31 (*piano interrato + piano terra + piano primo*)

Valore: mq. 280,31 x € 550,00/mq. = € **154.170,5**

Terrazzo: mq. 94,95

Valore: mq. 94,95 x € 50,00/mq. = € **4.747,50**

Riassumendo:

Valore parziale: € **158.918,00**

Valore finale: € **160.000,00** (*valore 3*)

area esterna

Valore: mq. 596,00 x € 10,00/mq. = € **5.960,00**

Riassumendo:

Valore parziale: € **5.960,00**

Valore finale: € **6.000,00** (*valore 4*)

Sommatoria valore 1 + 2 + 3 + 4, otteniamo:

Valore parziale: € **318.478,00**

Valore finale: € **318.000,00**

VALORE FINALE LOTTO N° 1: € 318.000,00

LOTTO N. 2

E' formato dai seguenti cespiti:

Terreno così costituito: Catasto Terreni Foglio **9** Particella **372**;

Valore: mq. 1.770,00 x € 10,00/mq. = € **17.700,00**

Riassumendo:

Valore parziale: € **17.700,00**

Valore finale: € **18.000,00** (*valore 1*)

Fabbricato ad uso residenziale allo **stato finito**, costituito da n.2 alloggi, in Catasto Fabbricati al Foglio **9** Particella **1142** Subalterno **8**; Foglio **9** Particella **1142** Subalterno **9**; Foglio **9** Particella **1142** Subalterno **10**, con annessa area esterna adibita a **giardino** della superficie utile totale di mq. 2.090,00, così articolato:

appartamento versante nord/ovest

Abitazione: mq. **280,31** (piano interrato + piano terra + piano primo)

Valore: mq. 280,31 x € 900,00/mq. = € **252.279,00**

Terrazzo: mq. 94,95

Valore: mq. 94,95 x € 50,00/mq. = € **4.747,50**

Riassumendo:

Valore parziale: € **257.206,50**

Valore finale: € **257.000,00** (*valore 2*)

appartamento versante sud/est

Abitazione: mq. **177,78** (piano interrato + piano terra)

Valore: mq. 177,78 x € 900,00/mq. = € **160.002,00**

Terrazzo: mq. 130,03

Valore: mq. 130,03 x € 50,00/mq. = € **6.501,50**

Garage: mq. 67,00

Valore: mq. 67,00 x € 150,00/mq. = € **10.050,00**

Riassumendo:

Valore parziale: € **176.553,50**

Valore finale: € **178.000,00** (*valore 3*)

Giardino

Valore: mq. 2.090,00 x € 10,00/mq. = € **20.900,00**

Riassumendo:

Valore parziale: € 20.900,00

Valore finale: € 21.000,00 (*valore 4*)

Sommatoria valore 1 + 2 + 3 + 4, otteniamo:

Valore parziale: € 474.000,00

Valore finale: € 470.000,00

Detratto il costo della sanatoria edilizia pari ad € 39.888,74, avremo:

€ 470.000,00 – 39.888,74 = € 430.111,26

Valore parziale lotto n. 2: € 430.111,26

VALORE FINALE LOTTO N° 2: € 430.000,00

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Il presente elaborato peritale è stato redatto da:

C.T.U. Architetto Enea CISBANI

Elaborato Peritale Privacy redatto il 28/06/2026 composto da n° 38 pagine