

**ALLEGATO N°14**  
**QUADRO SINOTTICO**



## TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 151/2021 - 36/2023

### LOTTO UNICO

**Diritti:** Piena Proprietà per la quota 1/1 indivisa dei due esecutati.

**Ubicazione:** Comune di Fabrica di Roma, Via della Stazione snc.

**Descrizione:** Il compendio pignorato è costituito da un complesso di corpi di fabbrica all'interno di un unico lotto destinati all'attività commerciale di mostra e vendita al dettaglio di materiali e arredo bagno, cucine, etc. Il bene si trova su Via della Ferrovia snc a Fabrica di Roma. La strada d'accesso al lotto è di recente costruzione e si sviluppa parallelamente alla Strada Provinciale (SP 27 – Via Falerina) asse viario di collegamento tra Fabrica di Roma e Civita Castellana. L'eterogeneità dei corpi di fabbrica e le differenti peculiarità degli stessi, seppur con medesima destinazione urbanistica, hanno portato la scrivente per facilità d'individuazione ad identificare ciascun corpo di fabbrica con una lettera: Fabbricato principale posto al centro del lotto (Corpo A), Fabbricato secondario posto al confine est del lotto (Corpo B); Tettoia a protezione dei parcheggi posto al confine est del lotto (Corpo C); Tettoie e magazzini posti al confine ovest del lotto (Corpo D), Baracca (Corpo E), Terreno coltivato a nocciole (Corpo F). Il fabbricato identificato "Corpo di fabbrica A" è costituito da un agglomerato di capannoni prefabbricati tra loro comunicanti, costruiti in epoche successive, con conformazioni geometriche differenti e con destinazioni d'uso diverse. La struttura ospita al suo interno molteplici stand espositivi, diversi uffici utilizzati sia dal personale addetto alla vendita che dal personale amministrativo, servizi igienici, aree adibite all'intrattenimento dei bambini e ad ampi spazi di stoccaggio dei materiali per la vendita. La superficie calpestabile del corpo di fabbrica è circa 6.997,30mq. Una porzione del fabbricato è costituito da vecchie aree espositive attualmente inutilizzate dal locatore e mostra la necessità di un intervento di manutenzione a causa di uno stato di generale abbandono e trascuratezza. La copertura dell'immobile è realizzata con lastre in cemento-amianto di natura fibrosa, che dovranno essere rimosse in un termine di 6 mesi così come indicato dal rapporto redatto servizio della Asl – Centro di Riferimento Regionale Amianto. Il fabbricato identificato come "Corpo di fabbrica B" è costituito da un edificio a due piani fuori terra con un portico che protegge la porta d'ingresso, la copertura del piano primo è piana e praticabile, mentre la copertura del piano terra è costituita da due grandi terrazze calpestabili di circa 133 mq. Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso è buono ad eccezione delle due terrazze. Il fabbricato si sviluppa per una superficie di circa 201,80mq. L'elemento identificato con la denominazione "Corpo di fabbrica C" è una tettoia ombreggiante per autoveicoli a copertura di una zona del piazzale esterno adibita a parcheggi per una superficie di circa 265mq. Il "Corpo di fabbrica D" è costituito da una sequenza di magazzini e tettoie che si sviluppano in linea lungo il confine ovest del lotto. Gli elementi che compongono questo corpo di fabbrica hanno tutti una parete in comune con il confinante, hanno un ingresso indipendente dal piazzale di manovra esterno ed infine hanno caratteristiche costruttive e dimensionali diverse tra loro. La superficie complessiva di questi elementi è di circa 490.39 mq. Il fabbricato identificato come "Corpo di fabbrica E" è un volume posto in aderenza al corpo di fabbrica A, sviluppatosi alla fine della lunga tettoia che corre lungo il prospetto est del fabbricato

principale. Il volume adibito a magazzino ha una superficie di circa 23.88mq. L'ultimo elemento è quello denominato "Corpo F" ed è una porzione di terreno coltivato con 22 piante di nocchie per una superficie di circa 300mq.

**Identificativi catastali:** Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Fabrica di Roma, Foglio 27, Particella 239, Zona censuaria -, Categoria D/8, Via della Stazione snc, piano T-1, Rendita 35.712,00 euro e immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Fabrica di Roma, Foglio 27, Particella 266, Porzione AA, Qualità nocchie, Classe 2, Superficie 02 are 00 ca, Reddito Dominicale 2,53 euro, Reddito Agrario 1,14 euro e Porzione AB, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie 99 ca, Reddito Dominicale 0,74 euro, Reddito Agrario 0,28 euro.

**Conformità Urbanistica:** Il compendio pignorato è stato oggetto di numerosi titoli abilitativi rilasciati dal Sindaco del Comune di Fabrica di Roma, e di seguito elencati: Concessione Edilizia n. 8 del 11/02/1998, su istanza del 18/05/1987, Prot. n. 2384, avente ad oggetto il progetto per la Costruzione di un capannone prefabbricato ad uso agricolo in pannelli di calcestruzzo in Località Piano di S. Lucia; Concessione Edilizia n. 66 del 22/06/1991, su istanza del 13/02/1991, Prot. n. 712, avente ad oggetto il progetto in sanatoria relativo all'ampliamento di un magazzino e la costruzione di una tettoia nell'immobile sito in Località Piano di S. Lucia; Concessione Edilizia n. 76/92 del 12/02/1993, su istanza del 16/04/1992, Prot. n. 2317, avente ad oggetto il progetto di ampliamento di una tettoia nell'immobile in Località Piano di S. Lucia; Concessione Edilizia n. 217 del 27/12/1993, su istanza del 02/12/1993, Prot. n. 8555 e su istanza del 15/02/1993, Prot. n. 8866 avente ad oggetto la voltura del progetto per la costruzione di una tettoia ad uso agricolo in Località Piano di S. Lucia a favore dell'esecutato; Concessione Edilizia n. 108 del 09/07/1996, su istanza del 01/02/1995, Prot. n. 850, avente ad oggetto la sanatoria relativa all'ampliamento di un capannone in Località Piano di S. Lucia, (Condono Edilizio L. 724/1994); Concessione Edilizia n. 109 del 09/07/1996, su istanza del 01/02/1995, Prot. n. 849, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso di un capannone in Località Piano di S. Lucia, (Condono Edilizio L. 724/1994); Concessione Edilizia n. 110 del 09/07/1996, su istanza del 31/03/1995, Prot. n. 2863, avente ad oggetto la sanatoria di strutture relative a sala mostra e uffici in Località Piano di S. Lucia, (Condono Edilizio L. 724/1994); Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4736 del 05/06/2006 per i lavori di costruzione di tettoie ombreggianti per autoveicoli nell'unità immobiliare destinata ad attività commerciale; Permesso di Costruire n. 97 del 04/09/2008, su istanza del 07/08/2006, Prot. n. 6775, avente ad oggetto lo spostamento di superfici commerciali nell'immobile. Il deposito presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie sopra elencate sancisce la legittimità dei fabbricati. Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato concesso descritto, sono emerse numerose difformità. La somma necessaria per la sanatoria delle difformità sanabili e non sanabili di tutti i fabbricati che costituiscono il compendio pignorato (fabbricati A-B-C-D1-D2-D3-D4-E) risulta essere pari a 351.500,00 €, per il dettaglio degli abusi e dei costi relativi alla sanabilità si rimanda alla relazione peritale. I fabbricati oggetto delle pratiche edilizie sopra elencate sono sprovvisti di certificato di abitabilità/agibilità. A tutela dell'aggiudicatario tutti i volumi e le superfici non presenti nei titoli abilitativi sono stati considerati illegittimi e pertanto è stato previsto il ripristino, senza tenere conto della quota parte che probabilmente potrà essere sanata a seguito di un rilievo accurato del compendio pignorato.

**Stato Detentivo:** Immobile occupato da locatario.

**Prezzo base d'asta: 3.788.000,00 Euro**

(valore al netto dei costi della sanatoria, del ripristino dello stato legittimo e della sostituzione della copertura in amianto )