

TRIBUNALE DI VITERBO
PROVINCIA DI VITERBO

REGISTRO GENERALE

Procedura promossa da:
FINO 2 SECURITISATION SRL
Contro:

[REDACTED]

R. G. 31/24
Giudizio endodivisionale della P.E. Immobiliare
Tribunale Viterbo 79/2019

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. Federico Bonato

ELABORATO SINOTTICO
UDIENZA 16 Giugno 2026

QUADRO SINOTTICO - LOTTO1
Civita Castellana (VT)

Tecnico incaricato: ingegner Beatrice Tozzi
Iscritta all'ordine degli Ingegneri di Viterbo al n° 974
Iscritta al tribunale di Viterbo al n° 183
CF: TZZBRC80H60M082M
con studio in Fabbrica di Roma, via Ligabue 25
Cell. 3287307480
Email: ingbeatricetozzi@gmail.com
Email (pec): beatrice.tozzi@ingpec.eu



LOTTO1

DIRITTO E QUOTA PIGNORATI:

Gli immobili sono situati nel Comune di Civita Castellana, in via Edmondo Morelli 8B, Loc. "Le Colonette".

L'esecutata debitrice, [REDACTED] nata a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] è proprietaria per $\frac{3}{4}$ dei beni oggetto di pignoramento la restante proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ è della [REDACTED] nata a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] che eredita per successione a causa della morte del [REDACTED] cod. fis. [REDACTED]

Non ravvisandosi la possibilità di una agevole divisione in natura le unità immobiliari saranno oggetto di vendita nella loro interezza.

IMMOBILI PIGNORATI UBICAZIONE E DESCRIZIONE:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati a Civita Castellana (VT), in via Edmondo Morelli, Loc. "Le Colonette".

I beni fanno parte di un complesso condominiale composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Fg.28 part.242 sub.4 Appartamento (cat. A/2) posto al piano terra, superficie catastale di circa 124 mq (sup.catastale), è costituito da un grande soggiorno con cammino, cucina, due camere da letto, due bagni e un balcone sul prospetto est di circa 33 mq, inoltre troviamo un giardino ad uso esclusivo della proprietà di circa 130 mq sul prospetto ovest al quale si può accedere anche dal viale condominiale. Le finestre hanno il telaio in alluminio con serranda e grate in ferro a protezione, porte interne in legno, pavimentazione mista. Impianti al momento del sopralluogo erano staccati in quanto l'appartamento risulta non occupato. Si sono riscontrati dei distacchi di intonaco sul balcone derivati da infiltrazioni d'acqua e il giardino privato durante l'ultimo sopralluogo risulta abbastanza curato.

Fg.28 part.242 sub.14 Autorimessa (cat. C/6) posta al piano sottostrada di 23 mq (sup.catastale), alla quale si può accedere direttamente dal corpo scale condominiale. Durante il sopralluogo è risultata sgombra, pavimentata e dotata di impianto elettrico. In questo ambiente passano delle condutture condominiali e da un lato si riscontra una evidente infiltrazione d'acqua.

Fg.28 part.242 sub.15 Autorimessa (cat. C/6) posta al piano sottostrada di 19 mq (sup.catastale), il bene non ha il collegamento diretto con la scala condominiale interna ma attraverso la rampa esterna del condominio. Durante il sopralluogo in questo ambiente vi era del materiale di vario genere, privo di impianto di illuminazione e lesioni perimetrali in sommità alla muratura.



Le spese condominiali ammontano a €. 40,00 al mese.

SERVITU':

Negli identificativi catastali sono incluse due porzioni non alienabili o comunque non pignorabili cioè la scala e l androne (subalterno 1) e l'accesso alle autorimesse (subalterno 2).

Essendo beni comuni non censibili non preclude la vendita dell' appartamento e delle autorimesse in quanto non ha titolarietà, è presente in planimetria ma non si può frazionare catastalmente perchè appartiene a una partita speciale di B.C.N.C..

TITOLI ABILITATIVI:

La realizzazione dell'intero fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare eseguita è stata rilasciata all'impresa costruttrice cf. [redacted] intestatari i sig. [redacted] a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a Civita Castellana il [redacted] Concessione Edilizia registrata il **12/10/1987 n. 4** (prot. generale 15184/87);

Successivamente, viene rilasciata una seconda Concessione Edilizia registrata il **01/10/1988 n.4 bis** (prot. generale 13252/88), per variazione in corso d'opera al progetto approvato con concessione n.4, per il consolidamento di un muro di sostegno in via Morelli;

Il 30/12/1988 con prot.n. 302 viene presentato, dalla [redacted] con sede legale in [redacted] via [redacted] c.f. [redacted] l'accatastamento del fabbricato assegnando i relativi subalterni;

Successivamente, viene richiesto il rilascio di una terza Concessione Edilizia registrata il **30/03/1990 n.4 ter** (prot. generale 5897/90), per variazione in corso d'opera al progetto approvato con concessioni n.4/88 e n.4bis/88, per modifiche interne e spostamento aperture.

Variante, approvata in data 21 giu. 1990, per modifiche di tramezzature interne agli appartamenti e ridistribuzione degli spazi interni dei garage e nel porticato. Richiesta d'integrazione da parte del Comune di Civita Castellana in data 01/08/1990 prot. 11912 per il rilascio del certificato di abitabilità presentato dalla [redacted] e conseguente risposta del 07/06/1991 con integrazione dell'accatastamento, del certificato di collaudo statico e della dichiarazione imp.termico ma della quale il Comune non ha più dato seguito.

Con parere negativo espresso dal CO.TRA.L con nota n.972 del 13/02/1996, il Ministero dei Trasporti e Navigazione - Ferrovie di Roma con prot. 3989 del 19/03/1996 *nega la richiesta di deroga, alla Ditta Cerri, per realizzare l'edificio ad una distanza ridotta(9,00mt) rispetto a quella prevista dall' art.49 del DPR 753/80 (30,00 mt)*, inoltre da un sopralluogo effettuato congiuntamente da tecnici USTIF e del COTRAL hanno constatato che la costruzione non rispetta l'allineamento con gli edifici adiacenti e che l'inclinata a 45° dal primo binario della ferrovia Roma-Viterbo interseca l edificio stesso, prevista dall'art. 49 del D.P.R. 753/80.



VINCOLI:

I beni pignorati ricadono nel vigente P.R.G. approvato del Comune di Civita Castellana (VT) , con delibera di Giunta Regionale n.1496 del 06/05/1976; in zona B1 – zona urbanizzata, vincolo paesistico da PTPR adottato e vincolo fascia di rispetto della linea ferroviaria, non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

OCCUPAZIONE IMMOBILI:

Come riportato nel verbale del sopralluogo, avvenuto il 13 marzo 2025, gli immobili non risultano occupati.

DIFFORMITA' NON SANABILI:

L'intero fabbricato, venne realizzato non rispettando il vincolo ferroviario art.49 del DPR 753/80 inoltre il Ministero dei Trasporti e Navigazione - Ferrovie di Roma con prot. 3989 del 19/03/1996 *nega la richiesta di deroga* per distanza di fabbricazione a 9 mt dalla linea ferroviaria. Trattasi di una vilazione non sanabile ne condonabile. Si segnala inoltre che l'autorimessa ,al piano sottostrada (sub.15) , venne realizzata senza titolo edilizio, quindi abusiva.

Il metodo di valutazione: *un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art.40 Lg. N.47/85 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purchè ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso" il cui valore è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare*

Il rischio di demolizione è estremamente remoto e in quest'ottica si procede alla stima del Valore d'Uso dell'Immobile per un ventennio, quindi per un utilizzo temporaneo.

PREZZO BASE D'ASTA € 122.100,00

(euro centoventidue mila e cento/00)

Già detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità come riportato in perizia di € 4.200,00.

Viterbo, lì 25/03/2026

*Esperta stimatrice
Ing. Tozzi Beatrice*

