

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 - LOTTO 2
Fabrica di Roma (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 Fabrica di Roma, via Ligabue 25
Cell. 3287307480
Email: ingbeatricetozzi@gmail.com
Email (pec): beatrice.tozzi@ingpec.eu



LOTTO2

DIRITTO E QUOTA PIGNORATI:

L'immobile è situato nel Comune di Fabrica di Roma nella fraz. di Falleri, in via G. Almirante 18.

L'esecutata debitrice, [REDACTED] nata a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] è proprietaria per 1/2 del bene oggetto di pignoramento la restante proprietà per la quota parte di 1/2 è della [REDACTED] nata a [REDACTED] (VT) [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 l'unità immobiliare sarà oggetto di vendita nella sua interezza.

IMMOBILE PIGNORATO UBICAZIONE E DESCRIZIONE:

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Fabrica di Roma (VT):

Bene situato nel Comune di Fabrica di Roma (fraz. Falleri), in via Giorgio Almirante n.18

✓ Fg.27 part.251 Villa, in zona agricola, che si sviluppa su due piani di circa 290 mq con giardino e piscina;

Al piano interrato, si accede esternamente dal lato nord o dalla scala interna. Troviamo un ambiente di circa 4,00x9,00 mt con cammino e angolo cottura, l'intercapedine è stata usata come lavanderia e vi è stato realizzato un piccolo bagno; Il piano seminterrato è costituito, da un salone, quattro ambienti, due camere con parquet e pareti rivestite con carta da pareti, un bagno di circa 10 mq rivestito con piastrelle doppio lavabo e vasca, un magazzino e la scala interna che permette l'accesso al piano superiore.

Il piano terra di circa 138 mq è caratterizzato da ampie vetrate sui prospetti sud-ovest, l'ambiente si divide principalmente in cucina e soggiorno, un ambiente adiacente al soggiorno di circa 12,00 mq e un bagno.

Giardino di circa 670 mq con piscina.

TITOLI ABILITATIVI:

La realizzazione del fabbricato bifamiliare in loc.Piani S.Lucia, via Giorgio Almirante Falleri fraz. di Fabrica di Roma, è stata rilasciata alla [REDACTED] c.f. [REDACTED] la Concessione Edilizia registrata il 02/04/1993 n.178 (prot. generale 2397/87);

Successivamente, con atto di compravendita del 07/11/1995, rep. N. 2450/865, trascritto il 17/11/1995 ai nn 14429/11248, il [REDACTED] c.f. [REDACTED] compra da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED] cod.fis. [REDACTED] e

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] cod.fisc. [redacted] -
(..appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione composto dal solo piano sottostrada, allo stato rustico con annesso terreno della superficie complessiva tra coperto e scoperto di are 8 e centare dodici (mq812)..);

A seguito dell'atto sopra citato, il [redacted] chiede la cointestazione della Concessione Edilizia n.178/93, come indicato nella Concessione Edilizia registrata il 28/02/1996 n.73 (prot.generale 1566/96);

Rilascio, al [redacted] della Concessione Edilizia registrata il 18/02/1996 n.74 (prot.generale 1567/96) per la costruzione di un muro di recinzione e di una piscina, in loc.Piani S. Lucia.

VINCOLI:

I beni pignorati ricadono nel vigente P.R.G. approvato del Comune di Fabrica di Roma (VT) , con delibera del 26/05/2016; in zona C3 – Verde privato e ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico_n°4 Valle del Tevere- Protezione dei corsi d'acqua pubbliche art.7 L.R. 24/98, non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

OCCUPAZIONE IMMOBILE:

Come riportato nel verbale del sopralluogo, avvenuto il 13 marzo 2025, l'immobile non risulta occupato.

DIFFORMITA'SANABILI:

In merito a quanto riscontrato si dovrà provvedere con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria e la presentazione di una pratica in sanatoria per adeguamento sismico dell'intero immobile in quanto:

Si riscontra un aumento della volumetria dovuta alla chiusura del portico il quale dovrà essere ripristinato come da ultimo progetto autorizzato;

L'attuale distribuzione interna e la presenza di una scala interna non rispetta, anche se correttamente riportata nella planimetria catastale, il progetto presentato con Concessione Edilizia n.178/93;

La realizzazione della piscina autorizzata con Concessione Edilizia n. 74/96 dovrà essere riportata nel Tipo mappale oltre all'aggiornamento delle planimetrie catastali.



PREZZO BASE D'ASTA € 304.000,00

(euro trecentoquattromila/00)

Già detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità sanabili come riportato in perizia di circa € 30.000,00

Viterbo, lì 25/03/2026

Esperta stimatrice

Ing. Tozzi Beatrice

