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

PERIZIA IMMOBILIARE

Esperto stimatore - 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 27
Cell. 3287307480
Email: ingbeatricetozzi@gmail.com
Pec: beatrice.tozzi@ingpec.eu

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

PREMESSA

- La sottoscritta Ing. Beatrice Tozzi, esperta stimatrice nominata nel giudizio di esecuzione immobiliare Tribunale di Viterbo N.R.E. 79/19, ha depositato l'elaborato peritale prodotto con i rispettivi allegati e quadri sinottici in data sett.2023
- Per l'esecuzione in epigrafe, il giudizio endodivisionale R.G. 31/24, la relazione di stima depositata in data 07/04/2025 verrà integrata e rettificata, chiarendo che le variazioni di stima tra gli elaborati depositati nel Giudizio di esecuzione e questo nel Giudizo di divisione sono dovuti alla variazione dei valori di mercato, l'avvenuto aggiornamento catastale degli immobili, da meri errori di trascrizione e dalla modalità di valutazione del LOTTO 1 che verrà stimato secondo il "valore d'uso", come meglio destritto in seguito.

La sottoscritta, con la presenza del Custode Giudiziario eseguì un primo sopralluogo in data 11/10/2019 per E.I. RGE 79/19 ed un successivo sopralluogo in data 13/03/2025 per E.I. RG 31/24 con la presenza della sig.ra [redacted] (debitrice esecutata) presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Precisamente:

LOTTO1:

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

- L'esecutata debitrice [redacted] ata a [redacted] (VT) il [redacted] od.fisc. [redacted] proprietaria per ciascun immobile per la quota di 3/4 mentre la restante quota di 1/4 è di proprietà di [redacted] nata a [redacted] (VT) il [redacted] cod. fisc. [redacted]

✓ Catasto fabbricati - Appartamento, al piano terra, di tipo civile, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, interno 2, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 **sub. 4**, Cat. A/2,classe 3, superficie catastale di 124 mq (escluse aree scoperte 104), Rd. 667,52.

✓ Catasto fabbricati -Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 **sub.14**, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 23 mq, Rd.30,99.

✓ Catasto fabbricati - Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 **sub.15**, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 19 mq, Rd.26,34.

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

Planimetrie presentate in Catasto il 15/01/1991

Fg.28 part. 242 sub.4



Nord

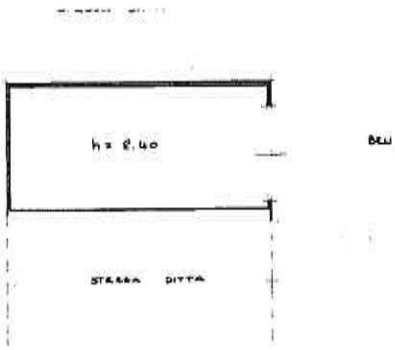


Fg.28 part. 242 sub.14



PIANO 1° SOTTOSTRADA

Fg.28 part. 242 sub.15



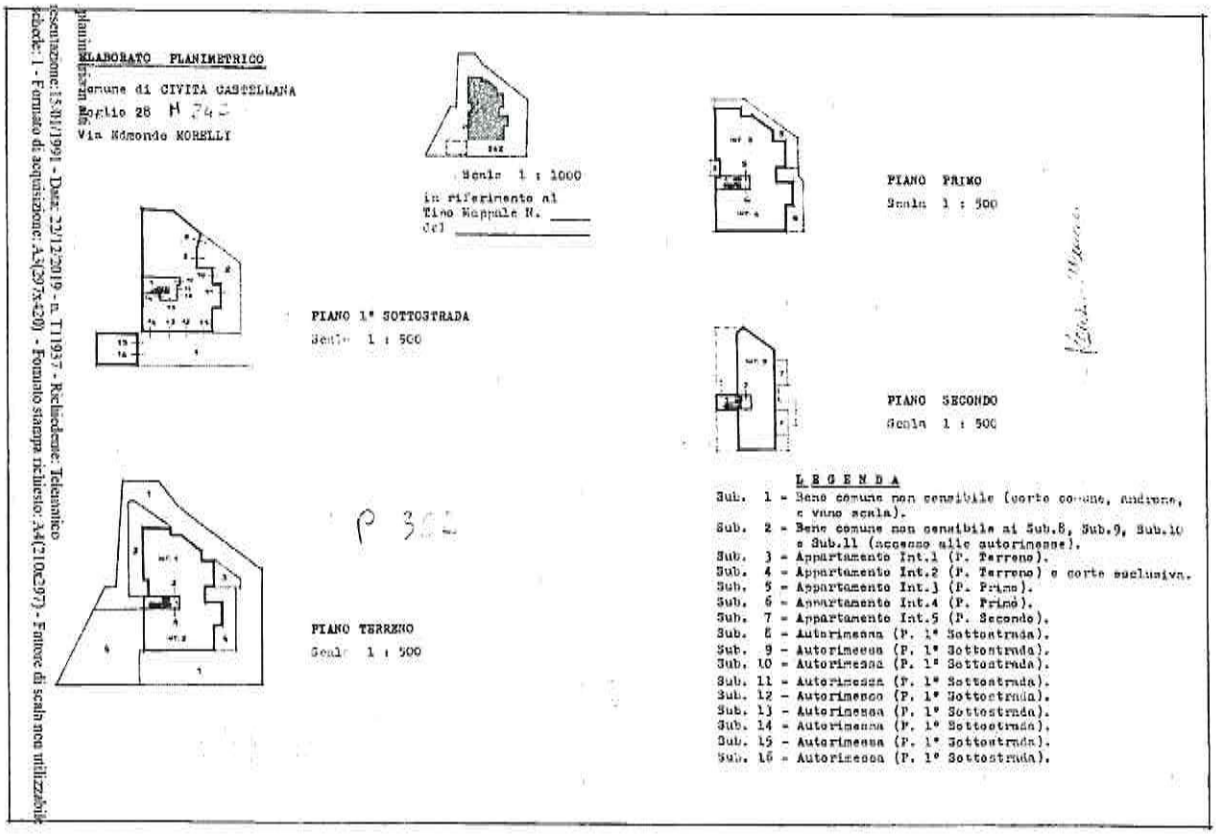
PIANO 1° SOTTOSTRADA

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

Catasto fabbricati Civita Castellana

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (euro)
28	242	4	A/2	3	5,5 vani	124	667,52
28	242	14	C/6	1	20mq	23	30,99
28	242	15	C/6	1	17mq	19	26,34

Elaborato planimetrico



Planimetria catastale - Data: 23/12/2019 - n. T119537 - Richiedente: Telematico
Tipo catasto: T - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

LOTTO2:

Gli immobili sono situati nel Comune di Fabrica di Roma (fraz. Falleri), in via Giorgio Almirante n.18, risultano essere:

- Proprietà pignorata è per ½ di proprietà a [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] cod.fisc. [redacted] mentre la quota restante di 1/2 è di proprietà di [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] cod. fisc. [redacted];

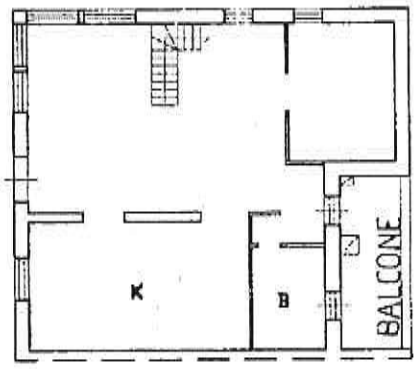
Planimetria presentata in Catasto il 28/01/2000

- ✓ Catasto fabbricati- Villa, situata a Falleri frazione del Comune di Fabrica di Roma (VT) in via Giorgio Almirante n.18, interno 2; censito in catasto fabbricati al foglio 27 particella 251 in Categoria A/7 ,classe 3, superficie catastale di 177 mq, Rd.1.110,38.
- ✓ Catasto terreni Comune di Fabrica di Roma (VT) Fg.27 part.251 qualità Ente Urbano , superficie 8 are 12 ca, area di enti urbani e promiscui dal 23/12/1999.

Planimetrie presentate in Catasto il 28/01/2000

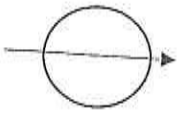


Piano interrato h.2,75 mt



Piano terra h.2,70 mt

Nord



Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

Catasto fabbricati Fabrica di Roma

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (euro)
27	251		A/7	3	10 vani	177	1.110,38

Catasto terreni Fabrica di Roma

DATI IDENTIFICATIVI					
Foglio	Particella	Sub	QualitàClasse	Superficie (mq)	ANNOTAZIONI
					Comprende il fg.27 part.252
27	251		ENTE URBANO	812	

QUESITO N. 1

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;**

Esaminando la documentazione, risulta esser stata depositata nel fascicolo d'ufficio la Certificazione Notarile (***All.6** certificazione notarile*) con cui vengono descritti i beni comprendendo i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che si riscontra completa.

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

QUESITO N. 2

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono costituiti:

LOTTO1

- Catasto fabbricati - Appartamento, al piano terra, di tipo civile, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, interno 2, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub. 4, Cat. A/2,classe 3, superficie catastale di 124 mq (escluse aree scoperte 104), Rd. 667,52.
  Proprietà pignorata per 3/4 di proprietà [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] cod.fisc. [redacted] mentre la restante quota di 1/4 è di proprietà di [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] cod. fisc. [redacted]

- Catasto fabbricati -Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub.14, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 23 mq, Rd.30,99.
  La debitrice esecutata, sig.ra [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] cod.fisc. [redacted] risulta essere proprietaria del bene pignorato per ¾ e la restante quota di 1/4 è di proprietà di [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] cod. fisc. [redacted];

- Catasto fabbricati - Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub.15, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 19 mq, Rd.26,34; Proprietà per ¾ di [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] cod.fisc. [redacted] e proprietà per 1/ 4 della figlia sig.na [redacted] cod.fisc. [redacted].

I dati catastali indicati nell' atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi sono stati verificati effettuando l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate.

L'esecutata debitrice, dopo la morte del marito [redacted] cod.fisc. [redacted] è proprietaria per ¾ per il benè oggetto di pignoramento del **LOTTO1** e l'altra quota parte di ¼ è proprietaria la sig.na [redacted] cod.fisc. [redacted].

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 590071

LOTTO2

- Catasto fabbricati- Villa, situata a Falleri frazione del Comune di Fabrica di Roma (VT) in via Giorgio Almirante n.18, interno 2; censito in catasto fabbricati al foglio 27 particella 251 in Categoria A/7 ,classe 3, superficie catastale di 177 mq, Rd.1.110,38.
  L'esecutata debitrice, dopo la morte del [redacted] cod.fisc. [redacted] è proprietaria per 1/2 per il bene oggetto di pignoramento del **LOTTO2** mentre l'altro ½ è di proprietà di [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] cod. fisc. [redacted].
  - ❖ Detta unità immobiliare risulta edificata su area part.251 (ex part.204) trasferita all'urbano giusto frazionamento del 13/08/1995 in atti dal 26/08/1995 (n.2382.1/1995).
  - ❖ A sua volta, la part. 204 deriva dalla part.108 giusto frazionamento del 02/03/1992 in atti dal 03/03/1992 n.548/92 (n.7634.3/1992).
- Catasto terreni Comune di Fabrica di Roma (VT) Fg.27 part.251 qualità Ente Urbano , superficie 8 are 12 ca, area di enti urbani e promiscui dal 23/12/1999.
  - ❖ Detta unità deriva da part. 212 giusto frazionamento del 23/08/1995 in atti dal 26/08/1995 (n.2382.1/1995)
  - ❖ A sua volta, la part.212 deriva dalla part. 199 giusto frazionamento del 02/03/1992 in atti dal 03/03/1992 tipo 548/92 (n. 7634.3/1992).

I dati catastali indicati nell' atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi sono stati verificati effettuando l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate.

(*All.3 visure storiche - All.4 planimetrie catastali*)

QUESITO N. 3

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 trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento 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 pignoramento 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 subastati;

Si è provveduto al reperimento della documentazione ipotecaria aggiornata verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio della data di trascrizione del pignoramento, ricostruendo i passaggi di proprietà e verificando la provenienza oltre al periodo richiesto:
INOLTRE si allegano integrano le trascrizione del 11.07.1991 nn° 9721/7674 e nota del 21.03.2006 nn°

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

5023/3175 mentre l'ipoteca volontaria del 11.10.1995 ai nn° 12330/1508 non risulta esser stata rinnovata.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEL DEBITORE E DEI LORO DANTI CAUSA NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI:

LOTTO1

ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE:

Comune di Civita Castellana (VT) Catasto fabbricati:

- ✓ Fg. 28 part.lla 242 sub. 4
- ✓ Fg. 28 part.lla 242 sub. 14
- ✓ Fg. 28 part.lla 242 sub. 15

TRASCRIZIONE N. 9721/7674 del [redacted] Atto di compravendita Notaio Giuliani Pietro Lelio rep. n.18476 del [redacted], sposato in regime di comunione di beni con la moglie [redacted] per la quota di 1/1, acquista dalla società "[redacted]" i beni oggetto di pignoramento a Civita Castellana;

ISCRIZIONE N.12330/1508 del [redacted] ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato num. Rep. 24162 in Notar Giluiani Pietro Lelio del [redacted].

Annotazione n.1600 del 07/12/1995 (erogazione a saldo)

A favore : [redacted] cod.fis. [redacted]

Contro: [redacted] cod.fis. [redacted] per la quota di ½;

[redacted] cod.fisc. [redacted] per la quota di ½.

TRASCRIZIONE N. 5023/3175 del [redacted] Atto per CAUSA MORTE – Certificato di denuncia di successione ;

ISCRIZIONE N.18243/3325 del [redacted] ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr.602/73 modificato dal d.lg 46/99 e dal lgs 193/01 ruolo esattoriale n. 100667/125 del [redacted].

A favore: [redacted]

Contro: [redacted], gravanti per 3/ 4 della proprietà Fg.28 part. 242 sub. 4-14-15.

ISCRIZIONE N.19838/3604 del [redacted] ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.190 Giudice Tribunale sez. Distaccata di Civita Castellana del [redacted].

A favore: [redacted]

Contro: [redacted] cod.fisc. [redacted] gravanti per 3/4 della proprietà Fg.28 part. 242 sub. 4-14-15.

TRASCRIZIONE N. 5021/3848 del [redacted] nascente da pignoramento rep. n.381 del [redacted] –

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

Ufficiale Giuziario Tribunale di Viterbo.
A favore: [redacted]
Contro: [redacted] cod.fisc. [redacted], gravanti per 3/ 4 della proprietà Fg.28 part. 242 sub. 4-14-15.

LOTTO2

ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE:

Comune di Fabrica di Roma (VT) Catasto terreni:

- ✓ Fg. 27part.lla 251 (Nuovo catasto ente urbano)
- ✓ Fg. 27part.lla 251 (Nuovo catasto terreni)

TRASCRIZIONE N. 14429/11248 del [redacted] _Atto di compravendita rep. n.2450 del [redacted] Pubblico Ufficiale Notaio Porceddu Federico;

TRASCRIZIONE N. 8184/6205 del [redacted] _Affrancazione rep. n.1047 del [redacted] Pubblico Ufficiale Notaio Cati Vittorio;

ISCRIZIONE N.16860/2388 del [redacted] ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito num. Rep. 31220 in Notar Giuliani Pietro Lelio del [redacted]
A favore: [redacted] cod. fisc. [redacted]
Contro: [redacted] nato a [redacted] cod. fis. [redacted]
Debitore non datori di ipoteca: [redacted] di [redacted] cod.fis. [redacted], gravante sugli immobili Fg.27 part. 251 (N.C.E.U.) e Fg.27 part. 251 (N.C.T.);

ISCRIZIONE N.18243/3325 del [redacted] ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr.602/73 modificato dal d.lg 46/99 e dal lgs 193/01 ruolo esattoriale n. 100667/125 del [redacted].
A favore: [redacted] cod.fis: [redacted]
Contro: [redacted] cod.fisc. [redacted], gravanti per 1/ 2 di diritto dell' enfiteuta della proprietà Fg.27 part.251;

ISCRIZIONE N.19838/3604 del [redacted] ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.190 Giudice Tribunale sez. Distaccata di Civita Castellana del [redacted]
A favore: [redacted] cod. fisc. [redacted]
Contro: [redacted] cod.fisc: [redacted], gravanti per 1/ 2 di diritto dell' enfiteuta della proprietà Fg.27 part.251;

TRASCRIZIONE N. 5021/3848 del [redacted] nascente da pignoramento rep. n.381 del [redacted] – Ufficiale Giuziario Tribunale di Viterbo.
A favore: [redacted] cod.fisc. [redacted]
Contro: [redacted] cod.fisc. [redacted], gravanti per 1/ 2 della proprietà Fg.27 part. 251 (N.C.E.U.) e Fg.27 part. 251 (N.C.T.).

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

PASSAGGI DI PROPRIETA' ANTECEDENTI LA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO

Detti immobili sono pervenuti all'odiero debitore in forza dei seguenti titoli:

LOTTO1

Fg.28 part.242 sub.4-14-15

Ai Sig.ri [redacted] e [redacted] in quanto in regime di comunione legale dei beni:

- In parte con atto di compravendita in Notar Giuliani Pietro Lelio del [redacted], rep.n. 18476, trascritto [redacted] ai nn. 9721/7674 da potere di [redacted] nato a Civita Castellana cod.fisc. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] cod.fisc. [redacted];

- Ed in parte per successione legittima in morte di [redacted] nato a Civita Castellana il [redacted] cod. fisc. [redacted], deceduto il [redacted] (den.71 vol.1237 dell'Ufficio del Registro di Viterbo del [redacted]) trascritta il [redacted] ai nn. [redacted]

LOTTO2

Fg.27 part.251 già costituito su ente urbano di are 8,12 (part. 251 che accorpava part.252) è pervenuto:

Il terreno su cui iniste il fabbricato è così pervenuto:

Al Sig. [redacted] per l'intera piena proprietà

- In parte giusto atto di vendita in Notar Porceddu Federico del [redacted], rep. N. 2450/865, trascritto il [redacted] ai nn 14429/11248 da potere di Cosimi Nello nato a Civita Castellana l'[redacted] cod.fis. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] cod.fisc. [redacted].

- Ed in parte giusto atto di affrancazione il Segretario Comunale Cati Vittorio del [redacted], rep. N. 1047, trascritto il [redacted] ai nn. 8184/6205, da potere del Comune di Fabrica di Roma con sede in Fabrica di Roma cod. fis. [redacted].

- All'esecutata debitrice, a seguito della morte del marito [redacted] cod.fisc. [redacted] avvenuta nell'anno [redacted] e per successione leggittima del [redacted] proprietaria per 1/2 del bene oggetto di pignoramento e per 1/2 alla [redacted]

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

(**All.3** visure storiche - **All.6** certificato notarile - **All.7** atti anti ventennale)

QUESITO N. 4

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);

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitotore esecutato e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare:
(Ispezione Ipotecaria per soggetto):

Debitore esecutato: [redacted]
c.f. : [redacted]

- Iscrizione contro del [redacted] - Registro Particolare 1508 Registro Generale 12330; Notaio Giuliani Pietro Lelio Repertorio 24162 del [redacted]
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato – Annotazione n.1600 del [redacted] (Erogazione a saldo);
- Iscrizione del [redacted] - Registro Particolare 2388 Registro Generale n.16860,Pubblico uff. Giuliani Pietro Lelio rep.31220 del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE a garanzia di apertura di credito;
- Trascizione del [redacted] - Registro Particolare 5023 Registro Generale n.3175 – Certificato di successione in atti;
- Iscrizione contro del [redacted] - Registro Particolare 3325 Registro Generale n.18243,.uff. Equitalia Serit Spa rep.100667/125 del [redacted];
  Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01;
- Iscrizione contro del [redacted] - Registro Particolare 3604 Registro Generale 19838, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.190 Giudice Tribunale sez. Distaccata di Civita Castellana del [redacted] - Annotazione n.476 del [redacted] (Restrizione dei beni);

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE :
  TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare 3848 Registro Generale 5021, Uff. Giud. Tribunale di Viterbo rep.381 del [redacted] per gli immobili siti a Civita Castellana (VT) e Fabrica di Roma (VT)

(**All.8** ispezione ipotecaria immobiliare - **All.9** ispezione ipotecaria dati anagrafici)

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

QUESITO N. 5

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;

I beni oggetti del **LOTTO1** sono stati correttamente riportati sulla mappa censuaria, eccetto per il bene del LOTTO2 risulta regolarmente inserito ma non viene riportata la sagoma della piscina sulla mappa catastale, dove la piscina viene presentata nel Comune di Fabrica di Roma (VT) con Concessione Edilizia n.1567 del 18/02/1996.

Per sanare questa difformità si dovrà prevedere un aggiornamento catastale in mappa a seguito di Tipo Mappale e Docfa per una spesa, relativa agli adempimenti autorizzativi, di circa euro 1.200,00 oltre oneri di legge.

(**All.10** mappa catastale)

QUESITO N. 6

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);

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Civita Castellana, la sig.ra [redacted] Cod. Fis. [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] risulta residente nel Comune di Civita Castellana dal [redacted] in via [redacted], cap [redacted] ed ha contratto matrimonio il [redacted] nel Comune di Castel Sant'Elia con il [redacted] cod.fisc. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

ANNOTAZIONI MARGINALI

Con atto in data [redacted] a rogito del notaio Federico Porceddu gli sposi [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni ([redacted]).

CERTIFICATO DI VEDOVANZA: [redacted] nata a Civita Castellana (VT) il [redacted] n[redacted] p.1 s.A a.1970; Risulta esser vedova di [redacted] dal [redacted].

Mentre, la sig.ra [redacted] cod.fis. [redacted] alle indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Civita Castellana risulta residente nel Comune di Civita Castellana dal [redacted] in [redacted]

(**All.11** certificato residenza- certificato matrimoniale- certificato vedovanza).

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

QUESITO N. 7

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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

LOTTO1_Civita Castellana_Loc. Colonette

- Appartamento di tipo civile al piano terra, interno 2, sito nel Comune di Civita Castellana (VT) in via E.Morelli 8/B, località Le Colonette. In catasto Fabbricati censito al Foglio 28 particella 242 **sub.4** (cat. A/2) vani 5,5 , superficie catastale 124 mq, rendita € 667,52;

- Locale autorimessa, sito nel Comune di Civita Castellana (VT) in via E.Morelli 8/B, al piano sottostrada. In catasto Fabbricati censito al Foglio 28 particella 242 **sub.14** (cat. C/6), superficie catastale 23 mq, rendita € 30,99;

- Locale autorimessa, sito nel Comune di Civita Castellana (VT) in via E.Morelli 8/B, al piano sottostrada. In catasto Fabbricati censito al Foglio 28 particella 242 **sub.15** (cat. C/6), superficie catastale 19 mq, rendita € 26,34;

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in area residenziale nel Comune di Civita Castellana, a circa 500 mt dalla Piazza del Comune. La strada, via E.Morelli 8/B che porta nel complesso residenziale, dove sono i beni oggetto di pignoramento, è una strada chiusa, in quanto delimitata dai binari della ferrovia.



Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 590071

La costruzione risale al 1990, è costituita da tre piani fuori terra e un piano interrato. Realizzata con travi e pilastri in cemento armato, tamponature in mattoni forati e laterizi ed i solai sono del tipo misto latero-cemento. Si accede all'appartamento, oggetto di pignoramento, posto al piano terra, attraversando un piccolo viale condominiale che porta al portone condominiale e anche da un accesso esterno che va direttamente sul giardino di esclusiva proprietà dell'appartamento. L'appartamento di circa 104 mq ,escluse le aree scoperte, è costituito da un grande soggiorno con cammino, cucina, due camere da letto, due bagni e un balcone sul prospetto est di 33 mq, mentre troviamo il giardino privato di circa 130 mq sul prospetto ovest. 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 risulta non curato.
Attraverso la scala interna condominiale si può accedere direttamento all'autorimessa (sub.14) posta al piano interrato la quale risulta avere una superficie di circa 23 mq. Durante il sopralluogo è risultata sgombra, con pavimento e impianto elettrico funzionante. In questo ambiente passano delle condutture condominiali e su di un lato vi sono dei evidenti segni di umidità nelle pareti verticali.
L'altra autorimessa (sub 15) non ha il collegamento diretto con la scala condominiale interna, per arrivarci bisogna scende dalla rampa esterna del condominio. Durante il sopralluogo questo ambiente era pieno di suppelettili e privo di impianto di illuminazione ma si sono riscontrate delle lesioni perimetrali in sommità alla muratura, un distacco delle pareti verticali con il solaio sovrastante.

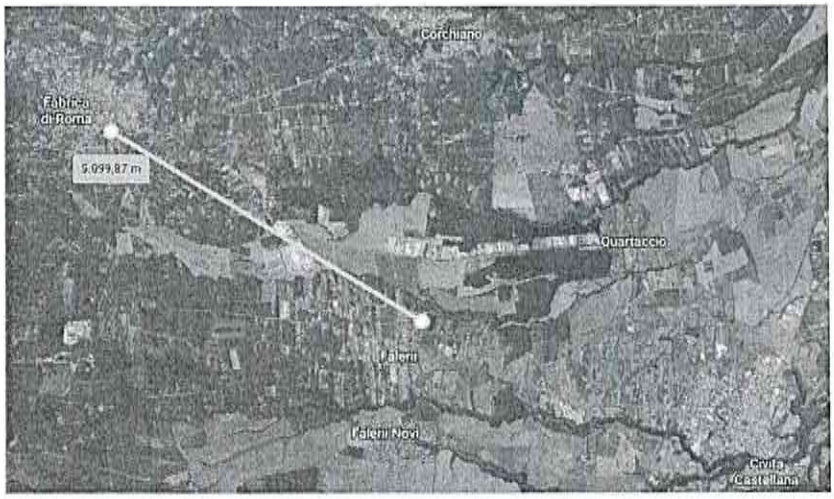
Nel complesso l'intero immobile risulta in buono stato di conservazione.

LOTTO2_Fabrica di Roma_Fraz. Falerii

- Catasto fabbricati- Villa, situata a Falerii frazione del Comune di Fabrica di Roma (VT) in via Giorgio Almirante n.18, interno 2; censito in catasto fabbricati al foglio 27 particella 251 in Categoria A/7 ,classe 3, superficie catastale di 177 mq, Rd.1.110,38.
- Catasto terreni Comune di Fabrica di Roma (VT) Fg.27 part.251 qualità Ente Urbano , superficie 8 are 12 ca, area di enti urbani e promiscui dal 23/12/1999.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in un area extraurbana del Comune di Fabrica di Roma (fraz. Falerii), a circa 5km dal centro del paese.
Si accede all'immobile direttamente da via G.Almirante n.18, con un passaggio carraio e uno pedonale.
La costruzione è del 1993, nasce come abitazione bifamiliare, su due livelli; il piano interrato è realizzato con blocchetti di tufo vulcanico mentre il piano terra in blocchetti di lapillo tipo cellublock, solai in latero-cemento, copertura con tegole portoghesi.

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f



Al piano interrato, si accede sia dalla rampa di accesso sia da una 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 è costituito da altri 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 superiore 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.
L'intero immobile è realizzato con rifiniture di pregio, dai pavimenti in cotto e parquet, infissi il legno con grate esterne decorate, travi in legno a corniciare le cucine, rivestimenti con mattoncini in cotto.
Esternamente troviamo una piscina di 6,00x12,00 mt con una tettoia di 7,35x 3,00 e un forno a legna, a causa dell'abbandono dell'immobile le piante infestanti hanno ricoperto gran parte del giardino esterno e parti della pavimentazione della piscina si è rimossa. Impianti momentaneamente staccati, le acque chiare sono allacciate alla rete fognaria comunale mentre per le acque scure vi è una fossa biologica.
Nel complesso l'intero immobile risulta in buono stato di conservazione.
(**All.12** documentazione fotografica)

QUESITO N. 8

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;

L'atto di pignoramento **identifica correttamente** i beni oggetto di stima descrivendo dettagliatamente la consistenza :
LOTTO 1: Proprietà di [redacted] per quaote di spettanza pari a ¾ immobili in Civita Castellana censiti al Catasto Fabbricati al foglio 28 p.lla 242 sub 4 A/2, foglio 28 p.lla sub.15 C/6 e foglio 28 p.lla 242 sub. 14 C/6;
LOTTO 2: Proprietà di [redacted] per quaote di spettanza pari a 1/2 immobili in Fabrica di Roma censiti

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

al Catasto Fabbricati al foglio 27 p.lla 251 A/7 e Ente Urbano censito al catsato terreni foglio 27 p.lla 251.
(**All.13** atto di pignoramento)

QUESITO N. 9

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 la 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 sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

LOTTO 1
Comune di Civita Castellana (VT)
Fg.28 part.242 sub.4-14-15

- L'atto di provenienza di questi beni è in parte derivato con atto di vendita in Notar Giuliani Pietro Lelio del [redacted], rep.n. 18476, trascritto l'[redacted] ai nn. 9721/7674 da potere di [redacted] nato a Civita Castellana cod.fisc. [redacted] e [redacted] nato a Civita Castellana cd.fisc. [redacted] e successione legittima per morte del coniuge [redacted] nato a Civita Castellana il [redacted] cod. fisc. [redacted] deceduto il [redacted] (den.71 vol.1237 dell'Ufficio del Registro di Viterbo del [redacted] trascritta il [redacted] ai nn. 5023/3175, che ricompone l'effettiva proprieta pignorata pari a 3/ 4 del bene per l'esecutata debitrice e per la quota parte di 1 /4 del bene della figlia.

In occassione dell'accesso ai beni oggetto di stima si evince uno stato di fatto **completamente conforme** alle planimetrie catastali.

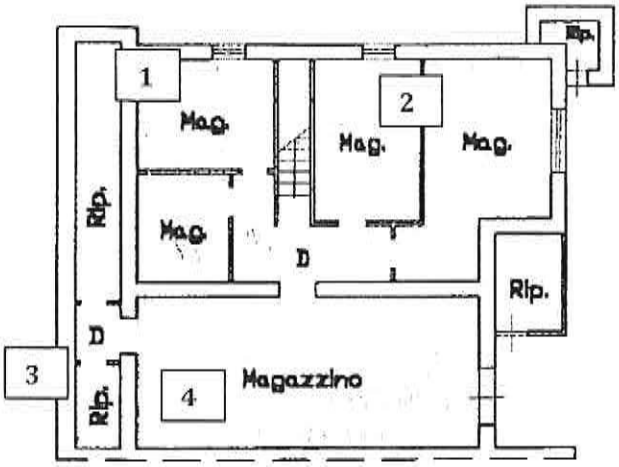
LOTTO 2
Comune di Fabrica di Roma (VT)
Fg.27 part.251 (NCEU), Fg.27 part.251 (NCT)

- In parte giusto atto di vendita in Notar Porceddu Federico del [redacted] rep. N. 2450/865, trascritto il [redacted] ai nn 14429/11248 da potere di Cosimi Nello nato a Civita Castellana il [redacted] cod.fis. [redacted] e [redacted] nata a Civita Castellana il [redacted] cod.fisc. [redacted]
- Ed in parte per successione legittima in morte di [redacted] nato a Civita Castellana il [redacted] cod. fisc. [redacted], deceduto il [redacted] (den.71 vol.1237 dell'Ufficio del Registro di Viterbo del [redacted] trascritta il [redacted] ai nn. 5023/3175, che ricompone l'effettiva proprieta pignorata pari a 1/ 2 del bene per l'esecutata debitrice e per la quota parte di 1 /2 del bene della figlia.

In occassione dell'accesso al bene oggetto di stima si evince uno stato di fatto **complessivamente conforme**

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

alla planimetria catastale eccetto per alcuni ambienti al piano sottostrada dove la destinazione d'uso è variata restando invariata la geometria delle tramezzature.



Cambio destinazione d'uso:
1- da magazzino a bagno
2- da magazzino a letto
3- da ripostiglio a bagno
4- angolo cottura

(All.4 planimetria catastale)

QUESITO N. 10

10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o 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;

LOTTO 1

Comune di Civita Castellana (VT)

Fg.28 part.242 sub.4-14-15

Nell'identificativo catastale non è inclusa nessuna porzione in comune.

LOTTO2

Comune di Fabrica di Roma (VT)

Fg.27 part.251(NCEU)

Fg.27 part.251(NCT)

Nell'identificativo catastale Fg 27 part.251 (NCEU) non è inclusa nessuna porzione in comune o non pignorata, mentre per l'identificativo catastale Fg 27 part.251 (NCT) è stata soppressa la particella 252 (VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/12/1999 in atti dal 23/12/1999 (n. 3336.1/1999).

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

QUESITO N. 11

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;

LOTTO 1

Comune di Civita Castellana (VT)

Fg.28 part.242 sub.4 -14-15

Dalla documentazione in atti e dagli accertamenti catastali si evince che Fg.28 part.242 sub.4 -14-15 non hanno subito variazioni dalla loro costituzione.

LOTTO 2

Comune di Fabrica di Roma (VT)

Fg.27 part.251 (NCEU), Fg.27 part.251 (NCT)

Dalla documentazione in atti e dagli accertamenti catastali si evince che Fg.27 part.251 (NCEU), non ha subito variazioni dalla sua costituzione avvenuta il 28/01/2000; mentre per Fg.27 part.251 (NCT) vi è stata una variazione geometrica in atti del 23/12/1999 a seguito della soppressione della p.lla 252 al foglio 27, costituendo al catasto terreni Comune di Fabrica di Roma (VT) qualità di Ente Urbano, superficie 8 are 12 ca.

- La particella 251 deriva da part.212 giusto frazionamento del 23/08/1995 in atti dal 26/08/1995 (n.2382.1/1995), a sua volta, la part.212 deriva dalla part. 199 giusto frazionamento del 02/03/1992 in atti dal 03/03/1992 tipo 548/92 (n. 7634.3/1992);
- Mentre la part. 204 deriva dalla part.108 giusto frazionamento del 02/03/1992 in atti dal 03/03/1992 tipo 548/92 (n. 7634.3/1992).

QUESITO N. 12

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 ;

LOTTO 1

Comune di Civita Castellana (VT)

Fg.28 part.242 sub.4 -14-15

Come descritto in dettaglio al quesito n° 9 , **non sono state rilevate** delle difformita planimetriche con lo stato di fatto ma la sottoscritta ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali con le attuali proprietà.

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 590071

LOTTO 2
Comune di Fabrica di Roma (VT)
Fg.27 part.251(NCEU)
Fg.27 part.251(NCT)

Come descritto in dettaglio al quesito n° 9 , **sono state rilevate** delle difformità con lo stato di fatto, rispetto alla planimetria catastale e al progetto edilizio, che necessitano di un ripristino della destinazione d'uso o comunque di un titolo edilizio che leggittima l'aggiornamento della planimetria catastale.
Inoltre, si è provveduto all'aggiornamento delle visure catastali con le attuali proprietà.

QUESITO N. 13

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

LOTTO 1

Comune di Civita Castellana (VT)
Fg.28 part.242 sub.4 -14-15

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. Ricadono nelle disposizione previste nel PTPR art.43 (insediamenti urbani storici e territori contermini) e PTPR art.35 (protezione dei corsi delle acque pubbliche) oltre al vincolo di fascia di rispetto della linea ferroviaria.
Tutto è meglio dettagliato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nella tabella B del PTPR Regionale.

LOTTO2

Comune di Fabrica di Roma (VT)
Fg.27 part.251(NCEU)
Fg.27 part.251(NCT)

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
Tutto è meglio dettagliato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nella tabella B del PTPR Regionale.
(All.14 C.D.U)

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

QUESITO N. 14

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 dica se l'illecito sia stato sanato;

LOTTO 1

Comune di Civita Castellana (VT)

Fg.28 part.242 sub.4 -14-15

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana, si è accertato che per la realizzazione dell'intero fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare esecutata è stata rilasciata all'impresa costrutrice cf. [redacted], intestatari i sig. [redacted] nato a Civita Castellana il [redacted] e [redacted] nato a Civita Castellana il [redacted] la Concessione Edilizia registrata il [redacted] **n. 4** (prot. generale 15184/87);

- Successivamente, viene rilasciata una seconda Concessione Edilizia registrata il [redacted] **n.4 bis** (prot. generale [redacted], 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 Ditta [redacted] con sede legale in Civita Castellana, via Rio Fratta n.16 c.f. [redacted] l'accatastamento del fabbricato assegnando i relativi subalterni;

- Successivamente, viene richiesto il rilascio di una terza Concessione Edilizia registrata il [redacted] **n.4 ter** (prot. generale [redacted], per variazione in corso d'opera al progetto approvato con concessioni n. [redacted] e n. [redacted] per modifiche interne e spostamento aperture.

- Variante, approvata in data [redacted], 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 [redacted] prot. 11912 per il rilascio del certificato di abitabilità presentato dalla [redacted] e conseguente risposta del [redacted] con integrazione dell'accatastamento, del certificato di collaudo statico e della dichiarazione imp.termico ma della quale il Comune non ha più dato seguito.

Allo stato attuale l'intero fabbricato, nel quale vi è l'appartamento con i due garage oggetto di pignoramento, risulta interamente abusivo, perche 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 [redacted], 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 costatato 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.

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

753/80.
(allegato n.14 Pratica edilizia Civita Castellana).

Dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Civita Castellana si è riscontrato un anomalia importante che riguarda il **sub.15**.

- Fg.28 part.242 **sub.15:** BoxAuto di 19 mq, posto fuori dalla sagoma del fabbrica, precisamente sotto il giardino della propietà oggetto di pignoramento. Questo spazio non viene indicato negli elaborati grafici presentati nelle varie Concessioni Edilizie (Concessione Edilizia n[redacted] del [redacted]; Concessione Edilizia n4 bis/88 del 28/10/1988 e Concessione Edilizia n4tre/90 del 21/06/1990) nè si fa mensione in nessuna relazione tecnica, pur essendo stato accatastato: risulta essere un opera abusiva in quanto non assentita da un titolo edilizio, come poi accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana.

  - Da un confronto con il sudetto ufficio preposto, si conviene che per non arrecare pregiudizio alla parte del fabbricato, essendo presente il vincolo Paesistico da PTPR adottato come riportato dal CDU allegato, si dovrà necessariamente provvedere al tombamento del locale garage con la chiusura mediante tamponamento dell'unico accesso.

I costi stimati per l intervento edilizio ammontano:

- Spese tecniche per presentazione CILA in Comune pari a € 1.700,00 inclusi diritti di segreteria e oneri di legge;
- Istanza presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto per la soppressione dell'unita immobiliare (sub.15) per un costi pari € 500,00 tributi inclusi oltre oneri di legge.

Per i beni oggetto di pignoramento (sub.4, sub.14e sub.15) in data 20/06/1991 con prot. 10070 è stata inoltrata dall'Impresa [redacted] e [redacted] all'Ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana una documentazione integrativa alla richiesta di abitabilità (attestato di accatastamento, certificato di collaudo statico in c.a. e dichiarazione congiunta e progetto impianto termico (Lg. 373/76)) ma l'abitabilità ad oggi non è stasta concessa.

- La spesa per l'ottenimento dell'Agibilità per il sub.4 e sub.14 si stima di circa euro 2.000,00.

LOTTO2
Comune di Fabrica di Roma (VT)
Fg.27 part.251(NCEU)
Fg.27 part.251(NCT)

A seguito delle verifiche effettuate presso l Ufficio Tecnico del Fabrica di Roma, si è accertato che per la

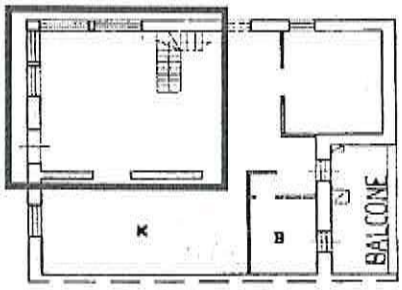
Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

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

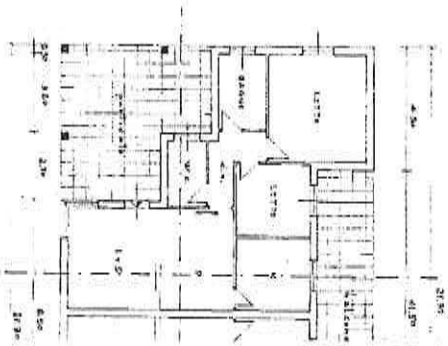
Successivamente, con atto di compravendita del [redacted] rep. N. 2450/865, trascritto il [redacted] ai nn 14429/11248, il Sig. [redacted] c.f. [redacted] compra da potere di [redacted] nato a Civita Castellana [redacted] cod.fis. [redacted] e [redacted] nata a Civita Castellana il [redacted] cod.fisc. [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 Sig. [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 Sig. [redacted], della Concessione Edilizia registrata il [redacted] n.74 (prot.generale 1567/96) per la costruzione di un muro di recinzione e di una piscina, in loc.Piani S. Lucia.

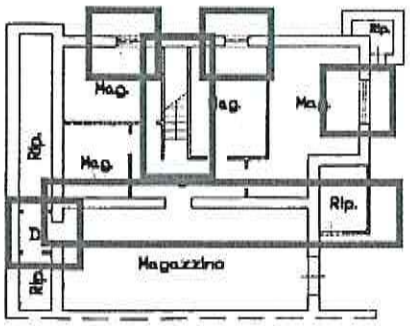
- ✓ Dalla documentazione rilasciatami dall'ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma, oltre all'assenza della richiesta di agibilità, l'elaborato grafico, presentato con la prima concessione n.178/93, risulta essere difforme dalla planimetria catastale presentata il 28/01/2000 e quest'ultima risulta difforme nella destinazione d'uso degli spazi nel piano interrato.
  Si riscontra una irregolarità, al piano terra, dovuta ad un aumento di volumetria relativa alla chiusura del portico oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di una scala di collegamento interna non prevista nel progetto iniziale. Inoltre, la sagoma del piano interrato sia come distribuzione degli spazi interni sia come destinazione d'uso sia la variazione prospettica risulta difforme.



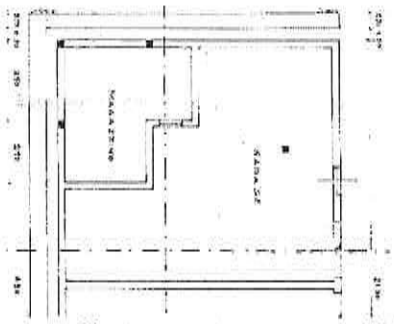
Planimetria catastale PT (anno 2000)


Pianta progetto approvato PT(n.178/93)

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

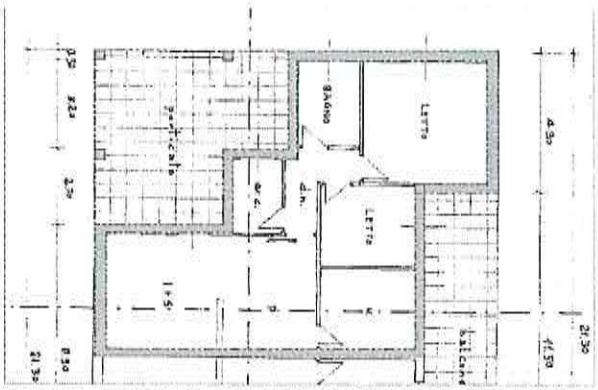


Planimetria catastale P.I. (anno 2000)

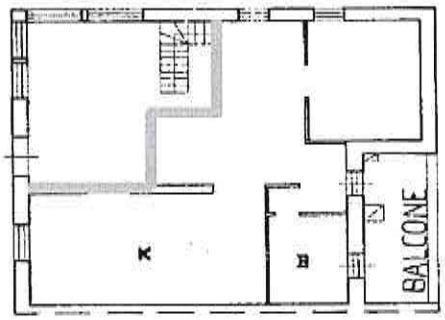


Pianta progetto approvato PI (n.178/93)

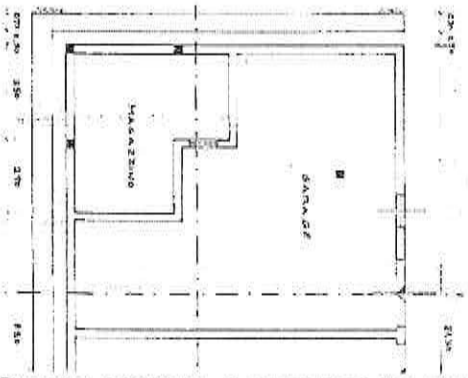
Sovrapposizione per visualizzar meglio le volumetrie



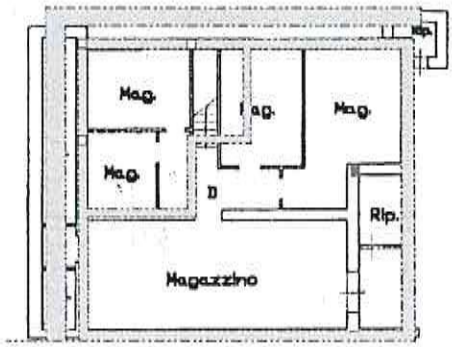
Progetto approvato, con portico esterno di circa 34 mq



Stato attuale



Progetto approvato, si riscontrano due grandi ambienti



Stato attuale con sovrapposizione

➢ In merito a quanto riscontrato si dovrà provvedere con la presentazione:

- **Comune**: Permesso di Costruire in Sanatoria per la variazione degli spazi interni ai piani ed il

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

ripristino del portico aperto;

costi di un tecnico per presentazione della pratica con relativi diritti di segreteria oltre oneri di legge ammontano a circa €. 2.500,00 (tributo per demolizione di circa 92mc ammonta a € 140,00).

- **Pratica simica al Genio Civile**: pratica per adeguamento sismico con interventi di saggi strutturali; costi presunti del Tecnico abilitato, ditta per saggi strutturali, Geologo, Collaudo e relativi bollettini e marche da bollo è di circa €. 7.500,00.
- **Ditta Edile** per intevento di demolizione, trasporto materiale, interventi strutturali e ripristino dello stato dei luoghi, previo confronto tra preventivi e spese sulla base del tariffario dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023 -costo presunti di €. 18.000,00
- **Catasto**: aggiornamento delle planimetrie (docfa)
  costi per il Tecnico abilitato e bollettini circa €. 870,00.

QUESITO N. 15

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 in 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;**

La scrivente esperto stimatore ha verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana (LOTTO1) sia presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma (LOTTO2) che i beni oggetto di pignoramento non sono stati interessati da istanza di condono di alcun tipo.

QUESITO N. 16

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;**

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da livello o interessati da usi civici di alcuna natura come si evince dal C.D.U. acquisito presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana e dal Comune di Fabrica di Roma. Per il LOTTO2 in data 21/06/2000 repertorio n.1047, atto tra vivi, il Sig. [redacted] chiede al Comune di Fabrica di Roma l'affrancazione del terreno distinto in catasto al Fg. 27 part. 251 e part. 252, lo stesso Comune accetta l affrancazione con le garanzie di legge.
(All.14 C.D.U.)

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 590071

QUESITO N. 17

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;**

LOTTO 1
Comune di Civita Castellana (VT)
Fg.28 part.242 sub.4 -14-15

Il bene in oggetto, si trova all'interno di un complesso residenziale amministrato da "Studio Annesi sas" di Civita Castellana che dichiara che in data 24/03/26 risultano ancora da saldare €. 167,00. Si precisa che la spesa mensile è di € 40,00.

LOTTO 2
Comune di Fabrica di Roma (VT)
Fg.27 part.251(NCEU)
Fg.27 part.251(NCT)

Per l'immobile fg.27 part.251,un fabbricato bifamiliare, non risulta esser costituito alcun condominio.

QUESITO N. 18

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

Data la collocazione spaziale dei beni oggetto di pignoramento, trovandosi in due diversi comuni nel viterbese, la scrivente ritiene che sia possibile vendere i beni pignorati in **2 LOTTI**
I beni oggetto di pignoramento risultano pertanto così suddivisi:

LOTTO 1

- Catasto fabbricati- Appartamento, al piano terra, di tipo civile, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, interno 2, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub. 4, Cat. A/2,classe 3, superficie catastale di 124 mq (escluse aree scoperte 104), Rd. 667,52.
- Catasto fabbricati -Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub.14, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 23 mq, Rd.30,99.

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

- Catasto fabbricati - Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub.15, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 19 mq, Rd.26,34.

LOTTO2

- Catasto fabbricati- Villa, situata a Falleri frazione del Comune di Fabrica di Roma (VT) in via Giorgio Almirante n.18, interno 2; censito in catasto fabbricati al foglio 27 particella 251 in Categoria A/7 ,classe 3, superficie catastale di 177 mq, Rd.1.110,38.

- Catasto terreni Comune di Fabrica di Roma (VT) Fg.27 part.251 qualità Ente Urbano , superficie 8 are 12 ca, area di enti urbani e promiscui dal 23/12/1999.

QUESITO N. 19

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 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Il Giudizio di divisione porta alla vendita all'asta dell'intero immobile, ma non ravvisandosi la possibilità di una agevole divisione in natura, si propone la vendita pro indiviso dei due lotti, che devono rimanere separati per le loro differenti caratteristiche ed ubicazioni.

Quote di proprietà:

L'esecutata debitrice, dopo la morte del [redacted] cod.fisc. [redacted] è proprietaria per successione di ¾ per i beni oggetto di pignoramento del LOTTO1 e l'altro ¼ di proprietaria è dell'erede.

L'esecutata debitrice, dopo la morte del [redacted] cod.fisc. [redacted] è proprietaria per successione di 1/2 per i beni oggetto di pignoramento del LOTTO2 e l'altro 1/2 di proprietaria è dell'erede.

QUESITO N. 20

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 D.L. 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;

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

- Come appurato nel corso del sopralluogo avvenuto il 11 ottobre 2019 ed il 13 marzo 2025 entrambi gli immobili (Lotto 1 e Lotto2) **non risulto occupati** (**All.2** verbale sopralluogo).

- Successione legittima per morte del coniuge [redacted] nato a Civita Castellana il [redacted] cod. fisc. [redacted], deceduto il [redacted] (den.71 vol.1237 dell'Ufficio del Registro di Viterbo del [redacted] trascritta il [redacted] ai nn. 5023/3175 sia per il LOTTO1 sia per il LOTTO2, che ricompone l'effettiva proprieta.

- Da una ricerca fatta all'Agenzia delle Entrate, presso l'uffico del Registro di Viterbo sono presenti regolari contratti di locazione a carico della [redacted] relativi ai beni oggetto di pignoramento nel comune di Civita Castellana (LOTTO1) ma scaduti il [redacted] mentre per l immobile nel comune di Fabrica di Roma (LOTTO2) non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

QUESITO N. 21

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 in cui 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;

La situazione è come indicato nel quesito n.20, i beni sono liberi da persone e cose.
(All.2 verbale sopralluogo).

Per una stima del contratto di locazione si è ritenuto eseguire un procedimento sintetico per il LOTTO2 mentre una stima sul "Valore d'Uso" per l'immobile LOTTO1, in quanto quest'ultimo, oggetto di pignoramento, è sito nel Comune a Civita Castellana al Fg 28 part.242 ed il sub. n°4 ed il sub.n°14 fanno parte di un immobile che non rispetta il vincolo della fascia ferrovia quindi non sanabile. Mentre il sub. n°15 venne realizzato senza nessuna Concessione Edilizia.

LOTTO1_Civita Castellana

La sottoscritta CTU ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate una richiesta dei contratti di locazione sulla proprietà della debitrice esecutata, reperendo vecchi contratti di locazione, scaduti il 14/01/2019, ottenendo una quota di locazione tra appartamento e un autorimessa di euro 450,00 mensili.

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 590071

Attraverso la consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio di mercato Immobiliare), uno strumento fornito dall'Agenzia del Territorio, per il comune di Civita Castellana, in zona D5 ,nel secondo semestre 2025 l'O.M.I riporta i seguenti valori di mercato euro al mq per le abitazioni civili e box :

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CIVITA CASTELLANA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE: V. GIOVANNI XXIII, V. S. GRATILIANO, V. QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI, V. G. CARDUCCI, V. U. FOSCOLO

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L	3,8	5,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	4,5	5,4	N
Box	NORMALE	550	850	L	2,5	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1800	L			

Quotazioni Immobiliari - Valori di Mercato - Semestre 2025/2 - elaborazione del 16-MAR-26

Area_territ	Regione	Prov	Comune_id	Comune_c	Soz	Comune_d	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipo	Stato	Stato_prev	Compr_min	Compr_ma	Sup_NL_co	Loc_min	Loc_max	Sup_NL_loc
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	B1	VT0000063	20	Abitazioni c	NORMALE	P	550	800	L	3,5	4,8	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	B1	VT0000063	20	Abitazioni c	OTTIMO		800	1250	L	4,5	6,5	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	B1	VT0000063	13	Box	NORMALE	P	450	700	L	2,8	4,5	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	B1	VT0000063	9	Magazzini	NORMALE	P	400	600	L	1,9	2,8	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	B1	VT0000063	5	Negozi	NORMALE	P	600	900	L	4,5	9	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	B1	VT0000063	6	Uffici	NORMALE	P	1000	1400	L	3,8	5	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	D5	VT0000113	20	Abitazioni c	OTTIMO		1150	1500	L	4,5	5,4	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	D5	VT0000113	20	Abitazioni c	NORMALE	P	780	1150	L	3,8	5,2	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	D5	VT0000113	13	Box	NORMALE	P	550	850	L	2,5	4	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	D5	VT0000113	1	Ville e Villi	NORMALE	P	1100	1500	L			
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	D5	VT0000113	1	Ville e Villi	OTTIMO		1400	1800	L			
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	D5	VT0000113	9	Magazzini	NORMALE	P	400	600	L	1,9	2,8	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	D5	VT0000113	5	Negozi	NORMALE	P	700	1300	L	4,5	9	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	D5	VT0000113	6	Uffici	NORMALE	P	1000	1400	L	3,8	5	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	E1	VT0000105	20	Abitazioni c	OTTIMO		950	1300	L	3,7	4,7	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	E1	VT0000105	20	Abitazioni c	NORMALE	P	600	900	L	2,6	3,8	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	E1	VT0000105	13	Box	NORMALE	P	550	850	L	2	3	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	E1	VT0000105	1	Ville e Villi	NORMALE	P	900	1300	L			
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	E1	VT0000105	1	Ville e Villi	OTTIMO		1300	1500	L			
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	E1	VT0000105	9	Magazzini	NORMALE	P	400	600	L	1,9	2,8	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	E2	VT0000105	9	Magazzini	NORMALE	P	400	600	L	1,9	2,8	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	E2	VT0000105	6	Capannoni	NORMALE	P	450	650	L	1,3	2,1	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	E2	VT0000105	10	Laboratori	NORMALE	P	400	600	L	1,9	2,8	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	R1	VT0000073	1	Ville e Villi	NORMALE	P	900	1300	L			
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	R1	VT0000073	9	Magazzini	NORMALE	P	400	600	L	1,9	2,8	N
CENTRO	LAZIO	VT	12056021	M5AZ		C765	CIVITA CAS	R1	VT0000073	7	Capannoni	NORMALE	P	270	400	L	1,3	1,9	N

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

Prendendo il valore medio presso l'OMI per l appartamento(cat.catastale A/2) e per i box auto(cat. catastale C/6):

- Appartamento in buono stato (normale) di mq 137 valore locazione 4,25 €/mq x mese per un importo mensile di € 527,00 (annuo di € 6.324,00)
- Box normale, di 23 mq lordi, valore locazione 3,4 €/mq x mese per un importo mensile di € 78,20 (annuo di € 938,40)
- Magazzino,di 19 mq lordi, valore locazione 3,4 €/mq x mese per un importo mensile di € 64,60 (annuo di € 775,20)

Tenendo conto del volore di locazione espresso dall'agenzia immobiliare SOGNOCASA di Gentili Stefania a Civita Castellana, che pone l'affitto dell'appartamento con un box auto a € 450, facendo una media del valore locativo e considerando caratteristiche fisiche degli immobili in oggetto e la loro collocazione, si è ritenuto dare un valore congruo come riportato in tabella:

VALORE D'USO

LOTTO1

LOTTO1	Categoria	Superficie (mq lordi)	VALORE LOCAZIONE (€/mq x mese)	
			mensile	annuo
Appartamento Fg.28 part.242 sub.4	A/2	137	460,00	5.520,00
Box/Autorimessa Fg.28 part.242 sub.14	C/6	23	70,00	840,00
Box/Autorimessa Fg.28 part.242 sub.15	C/6	19	50,00	600,00

(All. 18 contratto locazione registrato 2015-2019 (LOTTO1); All. 20 O.M.I)

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, dobbiamo considerare che *abbiamo 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.*

Di fatto non è stato accertato il Decreto di Demolizione, pertanto tale immobile ha un proprio commercio "praeter legem", e conserva un apprezzabile " Valore d'Uso" perche il rischio delle demolizione è

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 590071

estremamente remoto. In quest'ottica si procede alla stima del Valore d'Uso dell'Immobile per un ventennio, quindi per un utilizzo temporaneo.

Tenendo conto dei valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, che nel caso specifico per gli immobili oggettto di causa, è possibile stabilire un rendita mensile lorda di €. 500,00 pari ad un canone lordo annuo di €. 6.000,00.
Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc), analiticamente tradotte nella percetuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a €. 4.200,00.
La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno a 4,5%-7,5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato, nel caso in esame si considera adeguato un saggio di capitalizzazione pari a 5,5%.
Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari a 5,5% si ottiene:

V= €. 4.200,00/ 0,055= €. 76.000,00

Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.
La formula adoperata per il calcolo per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:
Af= a (qn-1)/r
Dove: Af è il valore finale del bene; a è il reddito netto annuo; q è il montante unitario; n sono le annualità; r è il saggio di capitalizzazione.
Af= € 4.2000,00 x (1,05^20-1) /0,055=€ 126.251,00 valore arrotondato per eccesso €. 126.300,00 (Valore d'uso calcolato mediante capitalizzazione per anni 20)
Tale valore, viene inoltre corretto ed adeguato in merito all'insanabilità del subbalterno n.15, come già riportato al quesiton.14 con interventi di chiusura del locale e relative spese tecniche per una spesa di circa €.4.200,00.
Valore d'uso pari a €. 122.100,00.

LOTTO2

La sottoscritta CTU ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate una richiesta dei contratti di locazione sulla proprietà della debitrice esecutata, non reperendo nulla sull'immobile sito nel Comune di Fabrica di Roma.
Attraverso la consultazione dei dati forniti dal sito Immobiliare.it, uno strumento per l'andamento del mercato immobiliare nel comune di Fabrica di Roma, in zona agricola, riferimento Febbraio 2026 i valori di mercato euro al mq per le ville e villini variano da 3,76 €/mq a 17,02 €/mq, si ritiene congruo dare un valore di locazione €/mq 5,82:
Considerando anche il valore di locazione espresso dall'agenzia immobiliare TECNOCASA srl a Fabrica di Roma in via Roma 73, che pone l'affitto della villa con piscina a € 750;
Considerando la caratteristica fisica dell'immobili in oggetto, la sua collocazione si è ritenuto congruo dare un valore di locazione

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

VALORE DI LOCAZIONE

LOTTO2

LOTTO2	Categoria	Superficie (mq lordi)	VALORE LOCAZIONE (€/mq x mese)	
			mensile	annuo
Villa Fg.27 part.251	A/7	290	880,00	10.560,00

QUESITO N. 22

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca 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)

Essendo la sig.ra [redacted] cf. [redacted] (All. 11 Certificato vedovanza) non sono presenti provvedimenti di assegnazione immobiliare.

QUESITO N. 23

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;

LOTTO 1

- Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Civita Castellana il Fg 28 part.242 risulta ricadere nelle *"Aree tipizzate di PTPR: Insediamenti Urbani Storici e Territoriali Contermini compresi in una fascia della profondità di 150 ml e dalla Fascia di rispetto della linea ferroviaria di 30 ml"* ;

- I beni oggetto di pignoramento si trovano all'interno di un condominio, le cui spese ammontano a €40,00 al mese;

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

- Attraverso l'accesso agli atti presso l ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana risulta che il terreno, dove sono collocati i beni, non è gravato da usi civici.

(All. 14 CDU- All.10 Estratto di mappa/ PTPR)

LOTTO 2

- Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Fabrica di Roma attesta che il Fg 27part. 251 risulta ricadere nel vincolo paesaggistico: " *n.4 Valle del Tevere – Protezione dei corsi delle acque pubbliche art.7 LR 24/98 – corsi d'acqua iscritti agli elenchi di cui al T.U. approvato R.D. 1775/33 vincolo legge 431/85 art.1 comma C* " ;

- Non risultano esserci oneri di natura condominiale;

- Attraverso l'accesso agli atti presso l ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma risulta che il terreno, dove è collocato il bene, non è gravato da usi civici.

(All. 14 CDU- All.10 Estratto di mappa/ PTPR)

QUESITO N. 24

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;**

In merito alla determinazione del valore dei lotti, con il calcolo delle rispettive superfici e le relative correzioni di stima per vizi sugli stessi beni si rimanda a quanto in dettaglio riportato al QUESITO successivo.

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

QUESITO N. 25

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 delle agenzie immobiliari consultate; 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 i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

Per la stima degli immobili in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile ad un bene specifico, si è scelto di utilizzate il procedimento sintetico, con riferimento rispettivamente a valutazioni di mercato, stato visivo degli immobili e valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, anche attraverso parametri di confronto tra immobili nella stessa zona di recente oggetto di compravendita.
Il parametro di riferimento è la *superficie utile commerciale*, desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli esiti del rilievo effettuato sul posto.

Determinazione del valore medio unitario

Il *valore medio unitario*, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nell'area extraurbana del Comune di Fabrica di Roma (LOTTO2) e la posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche:

VALORE DI MERCATO
LOTTO 2
Fabrica di Roma (VT)

Questo studio si basa considerando l'immobile, una villa di nuova costruzione in zona agricola interamente completata, a cui di seguito per causa di diversi vizi riscontrati, si applicano alcune decurtazioni per poi desumere l'effettivo valore di stima finale.

- Indagine di mercato contattando l'agenzia immobiliare TECNOCASA srl a Fabrica di Roma, sui beni situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di euro/mq **1.200,00**;

- Consultazione dei dati forniti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO costituiti da una raccolta sintetica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale; per il Comune di Fabrica di Roma, in zona extraurbana/agricola, nel secondo semestre 2025 l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato per le abitazioni civili: (**All.4** O.M.I)

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min	max	
Villa	normale	900	1300	L

- IMMOBILIARE.IT dove si è acquisito l'andamento del prezzo medio di mercato per la vendità di una villa a novembre 2026 il valore di mercato è circa pari a euro/mq **870,00**
(**All.6** Immobiliare.it)

Dalle analisi riportate e dalla valutazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo un **valore medio unitario pari a 1.000,00 euro/mq**

VALORE DI STIMA

LOTTO 2

Dall'esame delle informazioni reperite, in considerazione dell'attuale andamento generale del mercato immobiliare si può pertanto determinare il valore di stima dei beni in oggetto come riportato in tabella:

Si fa presente che la superficie del balcone (12,80 mq) viene calcolata con applicazione di un coefficiente pari al 30%, mentre per le aree rispettivamente dell'intercapedine (25,85 mq) al 10% e per il ripostiglio (5,00 mq) esterno con accesso indiretto al 25%; ed il valore di mercato per il giardino privato con piscina (pertinenza) viene calcolato con il *ragguaglio della superficie:*

- Impronta fabbricato mq 138 x5 volte = 690 mq (superiore alla supericie di terreno)
  Mq 674 x 10%= 67,4 mq che si vanno ad aggiungere alla superficie del fabbricato

243 mq (villa) +3,85 (balcone) + 2,58 (intercapedine) + 1,25 (ripostiglio)+ 67,4 (giardino)= **mq 318,1**

LOTTO 1	Unità Immobiliare	Valore di mercato (€/mq)	Superficie (mq)	**VALORE DI STIMA**
Villa	Fg.27part.251 NCEU	1.050,00	318,1	334.005,00

Oneri di trasformazione

VALORE DI MERCATO
Lotto 2
€ 334.005,00

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

LOTTO 2

- In merito a quanto riscontrato si dovrà provvedere con la presentazione:

- **Comune**: Permesso di Costruire in Sanatoria per la variazione degli spazi interni ai piani ed il ripristino del portico aperto;

  costi di un tecnico per presentazione della pratica con relativi diritti di segreteria oltre oneri di legge ammontano a circa €. 2.500,00 (tributo per demolizione di circa 92mc ammonta a € 140,00).

- **Pratica simica al Genio Civile**: pratica in sanatoria per adeguamento sismico con interventi di saggi strutturali;

  costi presunti del Tecnico abilitato, ditta per saggi strutturali, Geologo, Collaudo e relativi bollettini e marche da bollo è di circa €. 7.500,00.

- **Ditta Edile** per intevento di demolizione, trasporto materiale, interventi strutturali e ripristino dello stato dei luoghi, previo confronto tra preventivi e spese sulla base del tariffario dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023 -costo presunti di €. 18.000,00

- **Catasto**: aggiornamento delle planimetrie (docfa) piuù Tipo mappale per la piscina

  costi per il Tecnico abilitato e bollettini circa €. 2.070,00.

importo da detrarre arrotondato per difetto euro 30.000,00
(trentamila/00)

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

Dalla Stima del "Valore d'Uso" (LOTTO1) e dalla stima di di Mercato lorda (LOTTO2) degli immobili precedentemente valutata vengono detratti gli oneri di trasformazione indicati e si ha riassumendo:

LOTTO 1

- Superficie di calcolo appartamento mq 125
  Il più probabile valore di mercato €/mq 990,00
- Superficie di calcolo box sub.14 mq 23
  Il più probabile valore di mercato €/mq 400
- Superficie di calcolo box sub.15 mq 19
  Il più probabile valore di mercato €/mq 320

Valore d'Uso stimato totale € **126.300,00**
Oneri di trasformazione € **4.200,00** da detrarre oltre oneri di legge
Valore di mercato netto del compendio complessivo stimato euro **122.100,00**

PREZZO BASE D'ASTA € 122.100,00
(euro centoventiduemilaecento/00)

LOTTO 2

- Superficie di calcolo della villa mq 318
  Il più probabile valore di mercato €/mq 1.024,00

Valore lordo stimato totale € **334.005,00**
Oneri di trasformazione euro **30.000,00** da detrarre oltre oneri di legge
Valore netto compendio complessivo stimato euro **304.005,00**

PREZZO BASE D'ASTA € 304.000,00
(euro trecentoquattromila/00)

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 590071

CONCLUSIONI

Il LOTTO 1 sito in Civita Castellana (VT) via E. Morelli n.8/B, valutato € 122.100,00 (euro centoventiduemilaecento /00) appartiene per il 75% alla [redacted] con un valore di € 91.575,00 (euro novantunomilacinquecentosettantacinque/50) ed il restante 25% alla [redacted] con un valore di € 30.525,00 (euro trentamilacinquecentoventicinque/50);

Il LOTTO 2 sito a Fabrica di Roma (VT), via G. Almirante n.18, valutato € 304.000,00 (euro trecentoquattromila/00) appartiene per il 50% alla [redacted] e per il 50% alla [redacted] con rispettivi valori di pertinenza pari a € 152.000,00 (euro centocinquantaduemila/00).

Di conseguenza non ravvisandosi la possibilità di una agevole divisione in natura, si propone per una eventuale vendita pro indiviso dei due lotti come sopra stimati, che devono rimanere separati per le loro differenti caratteristiche ed ubicazioni.

QUESITO N. 26

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;

I beni, del LOTTI 1 situati a Civita Castellana (Appartamento e due box auto),trovandosi in centro urbano ed essendo di nuova costruzione e ritengo possano avere globalmente una buona possibilità di collocamento sul mercato di affitto locale.

Il bene, del LOTTO 2 situato a Fabrica di Roma (Villa con piscina), si trova in una area extraurbana facente parte di una bifamiliare e ritengo che possa avere una dicreta possibilità di collocamento sul mercato locale.

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f

QUESITO N. 27

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;

Come già indicato in risposta al QUESITO n.20, da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate a Viterbo non esistono contratti di locazione in atto, tutti i beni pignorati risultano non occupati.

Viterbo, 25/03/2026

C.T.U.

Ing. Beatrice Tozzi

Firmato Da: TOZZI BEATRICE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 59007f