



# TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI



**II° Integrazione**

**Esecuzione Immobiliare n° 82/2023 promossa da:**

**MAIOR SPV S.r.l.**



**CONTRO**



**Consulenza Tecnica d'Ufficio**



**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 11/09/2025**



## PREMESSO

Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliari promossa dalla società MAIOR SPV S.r.l. in danno della soc. **il Giudice**  
dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 20/06/2024. In tale udienza il giudice assegna all'esperto termine di 90 giorni, per il deposito di una relazione integrativa volta a chiarire se il compendio ricadente in zona PEEP è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche e la precisazione dell'area esterna non pignorata espressamente. In data 10/07/2024 il CTU, dopo aver presentato una istanza al comune di Vitorchiano richiedendo se la realizzazione del PEEP in loc. Sodarella fosse stato realizzato con risorse pubbliche, depositava una integrazione nella quale evidenziava che il comune di Vitorchiano aveva risposto alla istanza presentata con prot. n. 12792 comunicando che non risultava che la realizzazione del PEEP in località Sodarella fosse stata finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche. All'udienza del 23/01/2025, si è ritenuto opportuno acquisire anche il parere della Regione Lazio in merito all'eventuale presenza di finanziamenti pubblici per la realizzazione del PEEP sopra citato. Pertanto, il CTU ha richiesto un'ulteriore proroga di 60 giorni per verificare tale circostanza.

## INTEGRAZIONE

Il CTU, al fine di rispondere in modo più preciso al quesito posto dal giudice in merito all'eventuale finanziamento pubblico, totale o parziale, del compendio ricadente in zona PEEP, ha presentato un'ulteriore istanza alla Regione Lazio per ottenere chiarimenti in merito. La Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – ha risposto con una lettera, allegata alla presente, comunicando che non risulta che la realizzazione del PEEP in località Sodarella abbia beneficiato di finanziamenti pubblici erogati dall'Amministrazione regionale per l'Edilizia Residenziale Agevolata.

Allego

Lettera risposta Regione Lazio

Ricevuta consegna creditore procedente

Ricevuta consegna debitore esecutato

Il CTU  
Arch. Chiara Rosetto





DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

AREA EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE



All'Esperto Stimatore  
su delega del Tribunale Civile di Viterbo  
Arch. Chiara ROSETTO  
PEC: chiara.rosetto@archiworldpec.it



OGGETTO: Richiesta di informazioni su finanziamenti pubblici.  
Procedura esecutiva R.G.E. n. 82/2023 - Rev. I/2020.

Si riscontra la richiesta acquisita al protocollo n. 118452 in data 30 gennaio 2025, con la quale la S.V., Arch. Chiara ROSETTO, in qualità di Esperto Stimatore, ausiliario del Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in oggetto, chiede di verificare, “se la realizzazione del PEEP, Loc. Sodarella, sita in Vitorchiano (VT) lotto n. 1, (attualmente in diritto di proprietà della Società “  
– edificata dalla operatore economico Soc.

– con la quale il comune di Vitorchiano ha stipulato la convenzione nel 2005, per l'edificazione), sia stata o meno finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche”.

Stante quanto rappresentato, si dà atto che dai riscontri effettuati dalla scrivente Area, tramite disamina degli archivi informatici e cartacei, emerge che l'intervento edilizio, attuato dalla ‘’  
e localizzato nel Comune di Vitorchiano (VT) – Località Sodarella, non risulta assistito da finanziamento pubblico, erogato da questa Amministrazione regionale per l'Edilizia Residenziale Agevolata.

Distinti saluti

Il Responsabile del Procedimento  
Dott. Espedito Rizzuti

Il Dirigente ad interim  
Ing. Simone Patella





# TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Integrazione e sotituzione**

**Esecuzione Immobiliare n° 82/2023 promossa da:**

**MAIOR SPV S.r.l.**



**CONTRO**



**Consulenza Tecnica d'Ufficio**



**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 23/01/2025**



## PREMESSO

Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliari promossa dalla società MAIOR SPV S.r.l. in danno della soc. il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 20/06/2024. In tale udienza il giudice assegna all'esperto termine di 90 giorni, per il deposito di una relazione integrativa volta a chiarire se il compendio ricadente in zona PEEP è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche e la precisazione dell'area esterna non pignorata espressamente.

## INTEGRAZIONE

Il CTU per poter meglio rispondere al quesito posto dal giudice in merito al chiarimento riguardante se il compendio ricadente in zona PEEP è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ha presentato una istanza presso il comune di Vitorchiano per avere chiarimenti in merito ed il Comune ha risposto con lettera, allegata alla presente, prot. n. 12792 dove comunica che non risulta che la realizzazione del PEEP in località Sodarella sia stata finanziata ,in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

Per quanto riguarda l'area esterna questa risulta inserita all'interno della planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento distinto in catasto al foglio 11 p.lla 968 sub. 9 quindi si può considerare già parte integrante dell'immobile pignorato e per garantire l'accesso all'abitazione non è necessario che sia pignorato l'ente urbano individuato al catasto terreni al fg 11 part. 968.

Allego

Lettera risposta comune di Vitorchiano

Planimetria catastale con inserita area esterna

Il CTU  
Arch. Chiara Rosetto





# Comune di Vitorchiano

Provincia di Viterbo

P.zza S. Agnese n. 16 – Tel. 0761/373727 comune.vitorchiano.vt@legalmail.it

PROT. 12792



All'arch. Rosetto Chiara  
Viterbo (VT)

chiara.rosetto@archiworldpec.it



Oggetto : richiesta in data 04/7/2024 zona PEEP Sodarella.



Con riferimento alla richiesta in oggetto, protocollo n. 12548, relativa alla zona PEEP in località Sodarella, lotto n.1 , si comunica che a questo ufficio non risulta che la realizzazione del PEEP in località Sodarella sia stata finanziata , in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

Cordiali saluti.



Vitorchiano, 05/07/2024



Il Responsabile del Servizio  
(Arch. Pierangelo Arcangeli)



Ufficio Tecnico Comunale - Tel. 0761-373727 / 373751

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# TRIBUNALE DI VITERBO



Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione immobiliare RE n°82/2023

Promossa da: .....

CUSTODE : .....  
L'ESPERTO ESTIMATORE: .....  
dott. .....  
ARCH. .....



## LOTTO UNICO

DIRITTO Il bene in oggetto è pignorato per l'intero alla soc. .....



### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'immobile è stato costruito all'interno del lotto n. 1 zona PEEP loc. Sodarella edilizia agevolata per abitazioni di tipo economico e popolare è stata infatti stipulata una convenzione tra la società costruttrice ed il comune di Vitorchiano. Il terreno su cui sorge il fabbricato è di proprietà della società costruttrice e non del comune per cui a differenza di altri tipi di edilizia economica popolare l'immobile è in piena proprietà della società costruttrice e non in diritto di superficie per cui il bene oggetto di pignoramento è in piena proprietà del debitore esecutato e pertanto viene venduta la piena proprietà dell'immobile infatti nella convenzione non sono presenti riferimenti a diritti di superficie e vincoli inerenti l'eventuale durata di questa. La convenzione invece stabilisce, per quanto riguarda la vendita degli immobili facenti parte del PEEP, che questi devono essere venduti a persone che hanno i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi economico popolari ed in particolare delle norme contenute nella legge di finanziamento del programma costruttivo, e come citato nell'art. 7 e successivi della convenzione il prezzo base minimo di prima cessione è di €/mq. 973.78 di superficie utile dell'appartamento e del 60 % della superficie per garage e cantine ecc.. E' consentita la revisione del prezzo di prima cessione come stabilito dalla convenzione. Come cita lart. 10 della Convenzione " in forza di trasferimento del alloggi, gli acquirenti, e successivamente, i loro venti causa, subentreranno nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obbligazioni nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi, e dei negozi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui il subentrante di chiari di conoscere ed accettare la presente convenzione."

Per avere diritto all'acquisto o alla locazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata i beneficiari devono essere in possesso di determinati requisiti soggettivi.( vedi elaborato peritale)

L'immobile è la prima di una serie di case a schiera posizionate in via degli Ulivi in zona centrale del comune di Vitorchiano. L'accesso allo stesso avviene da un cancello pedonale che immette in un'area esterna di proprietà dove si trova la scala che porta all'ingresso dell'abitazione che si sviluppa al piano primo e secondo della costruzione. L'area esterna è di circa 98,00 mq l'abitazione è composta da un soggiorno di circa 17.00 mq., cucina di circa 5.50 mq., due camere rispettivamente di circa 14.00 mq. e 12.00 mq, un bagno di circa 5.00 mq, disimpegno con scala di circa 4.00 mq, mentre al piano secondo si trova la zona mansarda con due finestre a tetto, suddivisa in vari ambienti con bagno utilizzata per circa 46.00 mq., con altezza media inferiore a quella consentita dalle norme igienico sanitarie per essere considerata residenziale, infatti questa parte risulta non autorizzata completamente come meglio descritto in risposta al quesito n. 14 in quanto la superficie utilizzabile da permesso edilizio è inferiore e non era stato concesso la possibilità di realizzare il bagno ma al suo posto un ripostiglio.

Sono presenti gli impianti elettrico con salvavita, termico con caldaia a gas, ed idrico funzionanti, gli infissi sono in PVC doppio vetro i termosifoni in alluminio, pavimenti in gres pareti tinteggiate, finiture discrete, stato di manutenzione mediocre.

Al piano seminterrato è presente un garage, al quale si accede da un'area di proprietà comune individuata attualmente come bene comune non censibile part.lla 968 sub 20 (ex sub13 come da elaborati planimetrici allegati) ed una cantina che non è stato possibile visitare in quanto il debitore non aveva le chiavi dalla planimetria catastale e dall'elaborato grafico del titolo edilizio si può desumere che la superficie del garage è di circa 25,00 mq e quella della cantina è di circa 5,00 mq.

E' presente una servitù comune a tutte le abitazioni facenti parte del fabbricato di passaggio a favore dell'ENEL costituita con atto a rogito notaio Luigi Orzi del 01/10/1993 rep. 48900.

#### DATI CATASTALI

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo,  
Catasto Fabbricati



#### **N.C.E.U.**

- foglio 11 particella 968 sub 9 –A/2, classe 4 ,vani 6,59, sup cat. 95,00 mq, rendita Euro 587,47.

#### CONFINI

Confinante con, fg 11 part.lle 968 sub 10, sub 1, via degli Ulivi, area condominiale

#### CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di alcune tramezzature nel piano mansarda.

#### CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E CONDONI.

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di Costruire n. 17 del 2005- Nuova costruzione di edifici per civile abitazione-
- Variante n. 69 del 2007 al Permesso di Costruire n. 17/2005- modifiche interne e prospettiche
- Certificato di Agibilità n. 4 del 2008

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati ed anche alla planimetria catastale per quanto riguarda il piano seminterrato e primo, mentre al piano secondo è presente un bagno ed una distribuzione interna diversa rispetto al titolo edilizio rilasciato infatti nello stato dei luoghi la parte di mansarda utilizzata ha una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata nei titoli edilizi, ed inoltre è presente un bagno che non è stato autorizzato nella concessione edilizia. Pertanto per rendere conforme l'immobile dato che tali difformità non possono essere sanate è necessario ripristinare lo stato di concessione e riportare le tramezzature del piano mansarda come rappresentato nella concessione edilizia ed eliminare il bagno. Per ripristinare lo stato di concessione è necessario presentare una CILA in comune per ripristino ed effettuare le lavorazioni per riportare le tramezzature allo stato di concessione. Il costo approssimativo per quanto descritto si può computare in circa 6000,00 €.

#### AGIBILITA'.

Presente - Certificato di Agibilità n. 4 del 2008



#### VINCOLI SULL'IMMOBILE

Convenzione stipulata tra la società costruttrice ed il Comune di Vitorchiano

#### LOCAZIONE

L'immobile non è occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI / CCIA e di mercato in € 250,00 mensili.

OCCUPAZIONE

Libero



VALORE TOTALE DEL COMPENDIO

Superficie utile residenziale equiparata

56.60 mq. + 45.78 mq. = 102.38 mq

973,78 Euro/mq. prezzo base minimo di prima cessione

102.38 x 973,78 = 99.695,59,00 - € 100.000,00 arrotondato

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'

6000,00 €

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**100.000,00 – 6000,00 = 94.000,00 €**

**(novantaquattromila euro)**

