



**TRIBUNALE ORDINARIO -
VITERBO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

237/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. BONATO FEDERICO



CUSTODE:

Dott. CINESI ANDREA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ENEA CISBANI

CF:CSBNEE64L14C765Q

con studio in CIVITA CASTELLANA (VT) via vincenzo ferretti 84

telefono: 3348504457

email: enea.cisbani@gmail.com

PEC: enea.cisbani@archiworldpec.it



tecnico incaricato: ENEA CISBANI

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FABRICA DI ROMA VIA PORTA DI GIOVE 16, frazione LOCALITA' PARCO FALISCO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PREMESSA

La ricognizione tecnica, strutturale ed impiantistica dei beni in esecuzione, è stata regolarmente effettuata il giorno **15/03/2025**, alla presenza del Custode Giudiziario, del sottoscritto CTU e dei debitori in atti; Il CTU, inoltre, presso gli uffici del comune di Fabrica di Roma, procedeva all'accertamento delle **autorizzazioni urbanistiche** (*Concessioni edilizie, Sanatorie, Permessi a Costruire, Denuncia Inizio Attività*), inerenti i beni pignorati e rilasciate ai debitori esegutati.

DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in narrativa, è ubicato nel comune di Fabrica di Roma (VT), località Parco Falisco in via Porta di Giove n. 16 (pubblica via).

In aderenza al suddetto edificio è collocato un altro manufatto censito in Catasto Fabbricati al Foglio 29 part. 457 di altra proprietà.

Prospettante sulla suddetta via il cancello metallico da cui si è immessi nel **piazzale esterno** debitamente pavimentato di ml. 7,00 x 19,10, della superficie utile di **mq. 133,70**, su cui sono posti gli ingressi dei locali del piano seminterrato, (garage e magazzino) e la scala in muratura che permette, invece, di accedere agli ambienti del piano terra costituenti l'abitazione principale.

Nel **piano terra** posto a quota ml. + 3,10 rispetto al piazzale esterno, è collocata l'**unità abitativa** censita in Catasto Fabbricati al foglio **29** particella **364** sub **3** categoria A/2, classe 2, vani 5,5 R.C.E. € 482,89, costituita dai seguenti ambienti:

Portico sul versante Nord/Est di ml. 5,50 x 8,25; superficie utile mq. 45,37



Terrazzo sul versante Nord/Ovest di ml, 6,80 x 9,40; superficie utile mq. 63,92

Abitazione, che risulta così composta:

Cucina con camino di ml. 3,85 x 3,80; superficie utile mq. 14,63

Soggiorno di ml. 4,35 x 7,50 = mq. 32,62 + ml. 0,60 x 3,80 = mq. 2,28; superficie utile totale mq. 34,90;

Ingresso: di ml. 3,60 x 3,50 = mq. 12,60 + ml. 1,20 x 4,20 = mq. 5,04; superficie utile Totale Mq. 17,64;

Letto n. 1: di ml. 4,10 x 2,30 superficie utile mq. 9,43

Letto n. 2: di ml. 4,25 x 3,70 superficie utile mq. 15,72

Bagno: di ml. 2,35 x 3,60; superficie utile mq. 8,46

Superficie utile totale: mq. 100,92

Tutti gli ambienti descritti sono pavimentati con piastrelle in grès ceramico; le pareti e i soffitti debitamente intonacati; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato, mentre gli infissi interni sono del tipo ligneo; l'unità residenziale eseguita è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento; gli scarichi biologici della cucina e del servizio igienico sono collegati al collettore fognario comunale.

Sono presenti tracce di condensazione superficiale in corrispondenza dei soffitti dei locali posti sul versante nord.

A Giudizio del CTU mediocre lo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Riepilogo dati metrici essenziali:

Foglio **29** particella **364** sub **3** categoria A/2, classe 2, vani 5,5 R.C.E. € 482,89;

piano terra (**appartamento**)

superficie utile mq. 100,92

superficie lorda (comprensiva murature) ml. 9,30x 12,30 = **mq. 114,39**

portico ml. 8,25 x 5,50 = mq. 45,37

terrazzo ml. 6,60 x 9,30 = mq. 61,38

volume edificato piano terra mq. 114,39 x H. 3,20 = mc. 366,04

Nel **piano seminterrato** posto a quota ml. + 0,10 rispetto al piazzale esterno è posto il locale **magazzino**, censito in Catasto Fabbricati al foglio **29** particella **364** sub **2** categoria C/2, classe 3, mq. 110 R.C.E. € 170,43, costituito dai seguenti ambienti:





Abitazione, (versante Nord/Est) così composta:

soggiorno con angolo cottura di ml. $3,80 \times 7,60 =$ mq. 28,88 + ml. $2,00 \times 4,80 =$ mq. 9,60; superficie utile totale mq. 38,48;

letto: di ml. $4,70 \times 3,60$; superficie utile mq. 16,92

bagno: di ml. $1,70 \times 4,70$; superficie utile mq. 7,99

superficie utile mq. 63,39

Locale ad uso magazzino, così composto:

GARAGE di ml. $3,40 \times 8,60 =$ mq. 29,24 + ml. $5,60 \times 1,40 =$ mq. 7,84 + ml. $0,50 \times 2,00 =$ mq. 1,00; superficie utile totale mq. 38,08;

Cantina di ml. $2,00 \times 4,50 =$ mq. 9,00

Magazzino di ml. $6,20 \times 5,00 =$ mq. 31,00

Tutti gli ambienti descritti sono pavimentati con piastrelle in grès ceramico; le pareti e i soffitti debitamente intonacati; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato, mentre gli infissi interni sono del tipo ligneo; l'unità è dotata di impianto elettrico; gli scarichi biologici dell'angolo cottura e del servizio igienico sono collegati al collettore fognario comunale.

Sono presenti tracce di condensazione superficiale in corrispondenza dei soffitti dei locali posti sul versante nord.

A Giudizio del CTU mediocre lo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Riepilogo dati metrici essenziali:

Foglio 29 particella 364 sub 2 categoria C/2, classe 3, mq. 110 R.C.E. € 170,43;

superficie utile mq. 141,47 (compresa l'abitazione)

superficie lorda (comprensiva murature) ml. $9,40 \times 19,10 =$ mq. 179,54

volume edificato piano terra mq. $179,54 \times H. 3,20 =$ mc. 574,52

L'abitazione posta nel sedime del locale magazzino è stata realizzata in totale assenza di idoneo atto autorizzativo del comune di Fabrica di Roma e risulta non conforma al D.M. Sanità del 05/07/1975 in quanto la superficie finestrata apribile dell'abitazione (ex magazzino) costituita da n. 2 finestre di mq. 2,28 e porta d'ingresso di mq. 2,86 per una superficie complessiva di mq. 5,14 è inferiore a mq. 7,92 quale 1/8 della superficie complessiva di mq. 63,39;

L'unità NON E' SANABILE.





L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e terra, ha un'altezza interna di ml. 2,20 e ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 364 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 110, classe 3, consistenza 110 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' REGOLELLI FABRICA DI ROMA, piano: T
- foglio 29 particella 364 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' REGOLELLI FABRICA DI ROMA, piano: I

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1993.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -208.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -208.500,00
Data di conclusione della relazione:	04/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Come accertato nell'accesso del 15/03/2025, i beni esecutati risultano occupati dai debitori e dal proprio nucleo familiare per un totale di n. 4 componenti in età adulta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sui beni in esecuzione gravano le seguenti **formalità**:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 20/12/2024 ai nn. 20219/16396 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 19/11/2024 contro _____ nato a Civita Castellana (VT) il _____ codice fiscale _____ e _____ nata a Civita Castellana (VT) il _____ codice fiscale _____, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma gravante sugli immobili esecutati;





Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 02/12/2008 ai nn. 20332/3834 di atto notarile pubblico del Notaio Giardino Furio con sede in Montefiascone (VT) rogato il 26/11/2008 rep. 99983/17594, per euro 180.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 90.000,00 contro nato a Civita Castellana (VT) il codice fiscale e nata a Civita Castellana (VT) il codice fiscale a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma gravante sugli immobili eseguiti;

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2008 a firma di NOTAIO GIARDINO FURIO ai nn. 99983/17594 di repertorio, iscritta il 02/12/2008 a VITERBO ai nn. 20332/3834, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NON E' VIGENTE L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Ulteriori avvertenze:





Non è stata riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri condominiali di qualsiasi natura e genere gravanti sui beni in narrativa.

Si ritiene, pertanto, che non vi siano ostacoli opponibili alla vendita.

Come da accertamenti eseguiti dal CTU i beni pignorati **non risultano** gravati da Censo, Livello o Uso Civico.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



I passaggi di proprietà dei beni in esecuzione sono così individuati:

dal 08/06/1982 al 23/03/1990:



Fabbricato composto da piano seminterrato ad uso magazzino e piano terra ad uso abitativo edificato con Licenza Edilizia n. 27 del 29/01/1977, di nata a Mazzano Romano (RM) il 16/04/1953 codice fiscale

nato a Mazzano Romano (RM) il 13/07/1946 codice fiscale
seguito di atto di compravendita del Notaio Togandi Giuseppe di Orte del 08/06/1982 repertorio 20744/12155 registrato a Viterbo il 17 giugno 1982 al numero 5362 ed ivi trascritto il 10/06/1982 al n. 6129 di formalità;

dal 23/03/1990 al 05/07/2025:



Fabbricato composto da piano seminterrato ad uso magazzino e piano terra ad uso abitativo, da potere di nata a Mazzano Romano (RM) il 16/04/1953 codice fiscale

nato a Mazzano Romano (RM) il codice fiscale
a favore di nato a Civita Castellana (VT) il codice fiscale
e nata a Civita Castellana (VT) il

02/08/1967 codice fiscale
seguito di atto di compravendita del Notaio Mazza Giancarlo di Roma del 23/03/1990 repertorio 32474/8432, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 27/04/1990;



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di comunione legale dei beni, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 23/03/1990 a firma di NOTAIO MAZZA GIANCARLO ai nn. 32474/8432 di repertorio, trascritto il 27/04/2025 a VITERBO ai nn. 5488/4286



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fabrica di Roma, l'area urbana ove ricadono i beni pignorati, è soggetta al seguente **Strumento Urbanistico: Zona C espansione edilizia località Parco Falisco.**

L'area è sottoposta ai seguenti **Vincoli**:

- **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923;
- **Zona Sismica di Grado 2b**, soggetta alle prescrizioni tecniche della Legge 02/02/1974 n° 64 "*opere in cemento armato*" e del Regolamento Regionale 13 luglio 2016 n. 14;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **115/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di EDIFICAZIONE DI UNA CASA SITA IN LOCALITA' REGOLELLI, presentata il 18/11/1985 con il n. 5133 di protocollo, rilasciata il 24/11/1990 con il n. 5133 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **169/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di APERTURA DI DUE FINESTRE E LA REALIZZAZIONE DI UN GARAGE IN LOCALITA' PARCO FALISCO, presentata il 13/01/1993 con il n. 181 di protocollo, rilasciata il 04/08/1993 con il n. 181 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO A COSTRUIRE N. **80/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN GARAGE SEMINTERRATO, UN PORTICO, UNA PENSILINA, UNA CANNA FUMARIA, presentata il 10/03/2005 con il n. 2041 di protocollo, rilasciata il 14/07/2005 con il n. 2041 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 18 DEL 12/02/2008, l'immobile ricade in zona ESPANSIONE EDILIZIA - LOCALITA' PARCO FALISCO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

DIFFORMITA' URBANISTICHE: l'abitazione posta nel sedime del locale magazzino è stata realizzata in totale assenza di idoneo atto autorizzativo del comune di Fabrica di Roma e risulta non conforme al D.M. Sanità del 05/07/1975 in quanto la superficie finestrata apribile dell'abitazione (ex magazzino) costituita da n. 2 finestre di mq. 2,28 e porta d'ingresso di mq. 2,86 per una superficie complessiva di mq. 5,14 è inferiore a mq. 7,92 quale 1/8 della superficie complessiva di mq.





63,39; l'unità non è sanabile e deve essere ripristinato lo stato originario per un importo complessivo delle opere edili di euro 4.000,00;

DIFFORMITA' CATASTALI: relativamente ai beni identificati al foglio 29 particella 364 sub 3 categoria A/2, classe 2, vani 5,5 R.C.E. € 482,89 e foglio 29 364 sub 2 categoria C/2, classe 3, mq. 110 R.C.E. € 170,43, deve attuarsi la regolarizzazione catastale e l'aggiornamento delle planimetrie attuali, per un importo di euro 2.500;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Bene esecutato censito in Catasto Fabbricati del comune di Fabrica di Roma al Foglio 29 particella 364 sub 2 categoria C/2, classe 3, mq. 110 R.C.E. € 170,43: l'abitazione posta nel sedime del locale magazzino è stata realizzata in totale assenza di idoneo atto autorizzativo del comune di Fabrica di Roma e risulta non conforma al D.M. Sanità del 05/07/1975 in quanto la superficie finestrata apribile dell'abitazione (ex magazzino) costituita da n. 2 finestre di mq. 2,28 e porta d'ingresso di mq. 2,86 per una superficie complessiva di mq. 5,14 è inferiore a mq. 7,92 quale 1/8 della superficie complessiva di mq. 63,39; L'unità NON E' SANABILE.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi.: €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Bene esecutato distinto al Catasto Fabbricati comune di Fabrica di Roma VT, Foglio 29 particella 364 sub 2 categoria C/2, classe 3, mq. 110 R.C.E. € 170,43; la planimetria di U.I.U. agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo NON CORRISPONDE allo stato attuale del bene in atti. Bene esecutato distinto al Catasto Fabbricati comune di Fabrica di Roma VT, Foglio 29 particella 364 sub 3 categoria A/2, classe 2, vani 5,5 R.C.E. € 482,89; la planimetria di U.I.U. agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo NON CORRISPONDE allo stato attuale del bene in atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione catastale dei n. 2 beni in esecuzione prevede le seguenti fasi da attuarsi presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo: rilievo elettronico PREGEO dello stato di fatto del sedime dell'edificio; elaborazione del tipo mappale e aggiornamento dell'esistente; redazione dell'Elaborato Planimetrico aggiornato; modello DOCFA delle unità immobiliari, comprendente la planimetria catastale aggiornata.

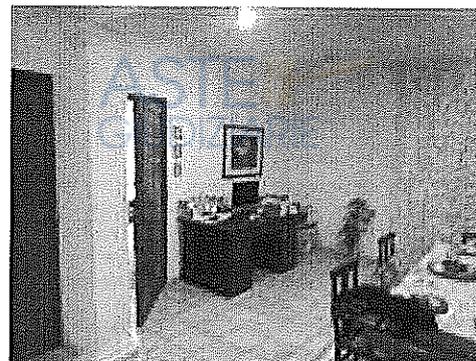
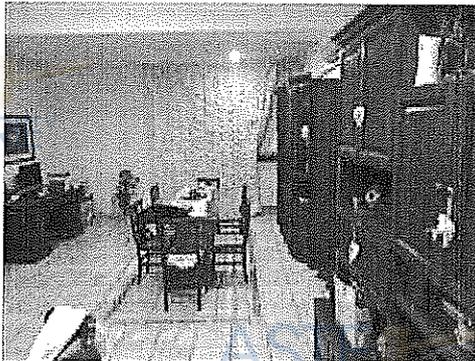
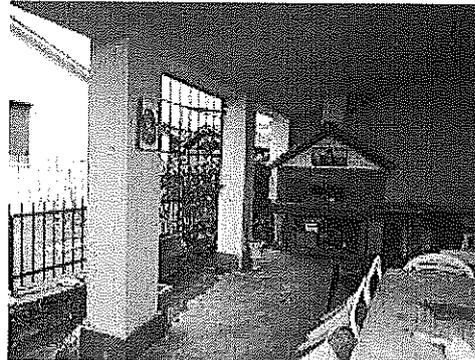
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE DEI BENI IN ESECUZIONE: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN FABRICA DI ROMA VIA PORTA DI GIOVE 16, FRAZIONE LOCALITÀ PARCO FALISCO
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

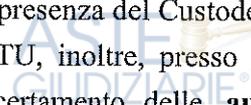
appartamento a FABRICA DI ROMA VIA PORTA DI GIOVE 16, frazione LOCALITÀ PARCO FALISCO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



PREMESSA

La ricognizione tecnica, strutturale ed impiantistica dei beni in esecuzione, è stata regolarmente effettuata il giorno **15/03/2025**, alla presenza del Custode Giudiziario, del sottoscritto CTU e dei debitori in atti; Il CTU, inoltre, presso gli uffici del comune di Fabrica di Roma, procedeva all'accertamento delle **autorizzazioni**





urbanistiche (*Concessioni edilizie, Sanatorie, Permessi a Costruire, Denuncia Inizio Attività*), inerenti i beni pignorati e rilasciate ai debitori esecutati.

DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in narrativa, è ubicato nel comune di Fabrica di Roma (VT), località Parco Falisco in via Porta di Giove n. 16 (pubblica via).

In aderenza al suddetto edificio è collocato un altro manufatto censito in Catasto Fabbricati al Foglio 29 part. 457 di altra proprietà.

Prospettante sulla suddetta via il cancello metallico da cui si è immessi nel **piazzale esterno** debitamente pavimentato di ml. 7,00 x 19,10, della superficie utile di mq. **133,70**, su cui sono posti gli ingressi dei locali del piano seminterrato, (garage e magazzino) e la scala in muratura che permette, invece, di accedere agli ambienti del piano terra costituenti l'abitazione principale.

Nel **piano terra** posto a quota ml. + 3,10 rispetto al piazzale esterno, è collocata l'**unità abitativa** censita in Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 364 sub 3 categoria A/2, classe 2, vani 5,5 R.C.E. € 482,89, costituita dai seguenti ambienti:

Portico sul versante Nord/Est di ml. 5,50 x 8,25; superficie utile mq. 45,37

Terrazzo sul versante Nord/Ovest di ml. 6,80 x 9,40; superficie utile mq. 63,92

Abitazione, che risulta così composta:

Cucina con camino di ml. 3,85 x 3,80; superficie utile mq. 14,63

Soggiorno di ml. 4,35 x 7,50 = mq. 32,62 + ml. 0,60 x 3,80 = mq. 2,28; superficie utile totale mq. 34,90;

Ingresso: di ml. 3,60 x 3,50 = mq. 12,60 + ml. 1,20 x 4,20 = mq. 5,04; superficie utile Totale Mq. 17,64;

Letto n. 1: di ml. 4,10 x 2,30 superficie utile mq. 9,43

Letto n. 2: di ml. 4,25 x 3,70 superficie utile mq. 15,72

Bagno: di ml. 2,35 x 3,60; superficie utile mq. 8,46

Superficie utile totale: mq. 100,92

Tutti gli ambienti descritti sono pavimentati con piastrelle in grès ceramico; le pareti e i soffitti debitamente intonacati; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato, mentre gli infissi interni sono del tipo ligneo; l'unità residenziale





esecutata è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento; gli scarichi biologici della cucina e del servizio igienico sono collegati al collettore fognario comunale.

Sono presenti tracce di condensazione superficiale in corrispondenza dei soffitti dei locali posti sul versante nord.

A Giudizio del CTU mediocre lo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Riepilogo dati metrici essenziali:

Foglio 29 particella 364 sub 3 categoria A/2, classe 2, vani 5,5 R.C.E. € 482,89;

piano terra (**appartamento**)

superficie utile mq. 100,92

superficie lorda (comprensiva murature) ml. 9,30x 12,30 = mq. **114,39**

portico ml. 8,25 x 5,50 = mq. 45,37

terrazzo ml. 6,60 x 9,30 = mq. 61,38

volume edificato piano terra mq. 114,39 x H. 3,20 = mc. 366,04

Nel **piano seminterrato** posto a quota ml. + 0,10 rispetto al piazzale esterno è posto il locale **magazzino**, censito in Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 364 sub 2 categoria C/2, classe 3, mq. 110 R.C.E. € 170,43, costituito dai seguenti ambienti:

Abitazione, (versante Nord/Est) così composta:

soggiorno con angolo cottura di ml. 3,80 x 7,60 = mq. 28,88 + ml. 2,00 x 4,80 = mq. 9,60; superficie utile totale mq. 38,48;

letto: di ml. 4,70 x 3,60; superficie utile mq. 16,92

bagno: di ml. 1,70 x 4,70; superficie utile mq. 7,99

superficie utile mq. **63,39**

Locale ad uso magazzino, così composto:

GARAGE di ml. 3,40 x 8,60 = mq. 29,24 + ml. 5,60 x 1,40 = mq. 7,84 + ml. 0,50 x 2,00 = mq. 1,00; superficie utile totale mq. 38,08;

Cantina di ml. 2,00 x 4,50 = mq. 9,00

Magazzino di ml. 6,20 x 5,00 = mq. 31,00

Tutti gli ambienti descritti sono pavimentati con piastrelle in grès ceramico; le pareti e i soffitti debitamente intonacati; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato, mentre gli infissi interni sono del tipo ligneo; l'unità è dotata di impianto





elettrico; gli scarichi biologici dell'angolo cottura e del servizio igienico sono collegati al collettore fognario comunale.

Sono presenti tracce di condensazione superficiale in corrispondenza dei soffitti dei locali posti sul versante nord.

A Giudizio del CTU mediocre lo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Riepilogo dati metrici essenziali:

Foglio 29 particella 364 sub 2 categoria C/2, classe 3, mq. 110 R.C.E. € 170,43;

superficie utile mq. 141,47 (compresa l'abitazione)

superficie lorda (comprensiva murature) ml. $9,40 \times 19,10 =$ mq. 179,54

volume edificato piano terra mq. $179,54 \times H. 3,20 =$ mc. 574,52

L'abitazione posta nel sedime del locale magazzino è stata realizzata in totale assenza di idoneo atto autorizzativo del comune di Fabrica di Roma e risulta non conforma al D.M. Sanità del 05/07/1975 in quanto la superficie finestrata apribile dell'abitazione (ex magazzino) costituita da n. 2 finestre di mq. 2,28 e porta d'ingresso di mq. 2,86 per una superficie complessiva di mq. 5,14 è inferiore a mq. 7,92 quale 1/8 della superficie complessiva di mq. 63,39;

L'unità NON E' SANABILE.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e terra, ha un'altezza interna di ml. 2,20 e ml. 3,00. Identificazione catastale:

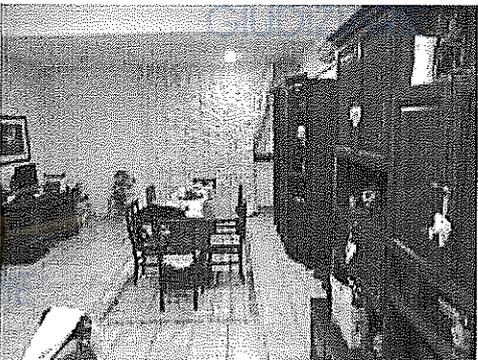
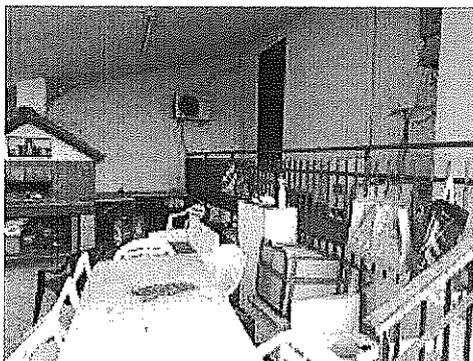
- foglio 29 particella 364 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 110, classe 3, consistenza 110 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' REGOLELLI FABRICA DI ROMA, piano: T
- foglio 29 particella 364 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' REGOLELLI FABRICA DI ROMA, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono VITERBO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: INESISTENTI, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: resti della città Romana di Falerii Novi del 241 a. C..





SERVIZI

negozi al dettaglio

potenza ★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 KM

servizio ★★★★★★
servizio ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

esposizione ★★★★★★

panoramicità:

panoramicità ★★★★★★

livello di piano:

livello di piano ★★★★★★

stato di manutenzione:

stato di manutenzione ★★★★★★

luminosità:

luminosità ★★★★★★





qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆
al di sotto della media ☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni esegutati sono privi di certificazione energetica

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in solaio in latero-cemento con coibentazione in inesistente. il manto di copertura è costituito da tegole tradizionali posate su guaina impermeabile senza materiale di coibentazione; sono presenti i canali di gronda con discendenti in materiale metallico.

al di sotto della media ☆☆☆☆☆



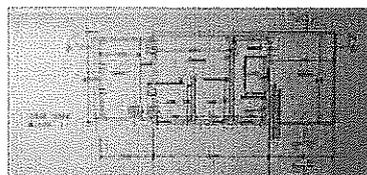
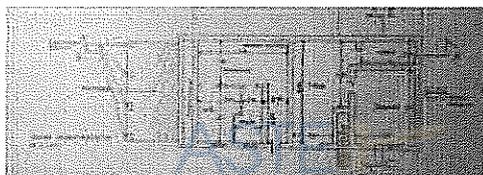
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del Lotto Unico è così determinato:





folgio **29** particella **364** sub **3** categoria A/2, classe 2, vani 5,5 R.C.E. € 482,89

abitazione mq. 114,39 x euro 900,00 = euro 102.951,00

portico mq. 45,37 x euro 200,00 = euro 9.074,00

terrazzo mq. 61,38 x euro 150,00 = euro 9.207,00



folgio **29** particella **364** sub **2** categoria C/2, classe 3, mq. 110 R.C.E. € 170,43

mq. 179,54 x euro 400,00 = euro 71.0816,00

piazzale esterno mq. 133,70 x euro 120,00 = euro 16.044,00



I valori descritti sommano: euro 209.092,00

Al valore descritto devono essere sottratti i seguenti costi:

euro 209.092,00 -

euro 4.000,00 - opere di ripristino dei luoghi

euro 2.500,00 - aggiornamento catastale

euro 202.592,00 valore parziale

Valore Finale di Vendita dei beni eseguiti: € 202.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = 0,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
VALORE DI MERCATO	-202.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € -202.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € -202.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del Lotto 1 (unico) è così determinato:

folgio **29** particella **364** sub **3** categoria A/2, classe 2, vani 5,5 R.C.E. € 482,89

abitazione mq. 114,39 x euro 900,00 = euro 102.951,00

portico mq. 45,37 x euro 200,00 = euro 9.074,00





terrazzo mq. 61,38 x euro 150,00 = euro 9.207,00

foglio 29 particella 364 sub 2 categoria C/2, classe 3, mq. 110 R.C.E. € 170,43

mq. 179,54 x euro 400,00 = euro 71.0816,00

piazzale esterno mq. 133,70 x euro 120,00 = euro 16.044,00

i valori descritti sommano: euro 209.092,00

Al valore descritto devono essere sottratti i seguenti costi:

euro 209.092,00 -

euro 4.000,00 - opere di ripristino dei luoghi

euro 2.500,00 - aggiornamento catastale

euro 202.592,00* valore parziale

Valore Finale di Vendita dei beni esegutati: € 202.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VITERBO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	-202.000,00	-202.000,00
				-202.000,00 €	-202.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il sottoscritto CTU valutata la consistenza e natura dei beni esegutati, ritiene congrua ed essenziale la formazione di un unico lotto di vendita costituito dai rispettivi beni esegutati, al





fine di consentire una efficace collocazione nel mercato immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. -208.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. -208.500,00

data 04/06/2025



il tecnico incaricato
Enea Cisbani

