ALLEGATO "A2"

QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 109/2025 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

Custode: Dott. Riccardo MAURIZI

UDIENZA DI RINVIO al 20 maggio 2026

Abitazione in Viterbo, via Cairoli n. 3, piano 3°

LOTTO 2: Piena proprietà dell'abitazione identificata con il sub 23 posta al piano 3° articolata in un piccolo soggiorno centrale (mq 9,70), una cucina (mq 6,40), una camera (mq 12,60), un bagno (mq 3,80), un ripostiglio (mq 7,00) ed un corridoio (mq 7,30). L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a gas funzionante con caloriferi. Ha rivestimenti ceramici nella cucina e nel bagno, pavimenti in graniglia, porta d'ingresso in legno tamburato come anche le altre porte interne. Le finestre sono in alluminio verniciato e vetri e sono dotate di persiane in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Sono pertinenziali all'abitazione le aree scoperte esterne (mq 86,60 circa) verso nord ad uso giardino posto ad una quota leggermente inferiore rispetto a quella dell'abitazione. Il giardino è distinto con la particella n. 881. Nell'insieme l'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione ed è anch'esso libero ed a disposizione dell'Esecutata. La superficie utile interna abitabile rilevata è di complessivi mq 46,80 oltre alle aree scoperte e giardino che necessita di sfalcio delle erbe e manutenzione delle piante ed arbusti.

Dati catastali: abitazione censita al **foglio 170 particella n. 127 sub 23**, via Cairoli n. 3, piano 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 di classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale 74 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq e rendita di euro 388,63. Il contiguo pertinenziale giardino è censito nel Catasto Terreni al foglio 17 con la particella n. 881 quale Ente Urbano di are 0,75 pari a 75 mq.

STUDIO TECNICO MINELLA
Arch. Ottavio p.geom. Vincenzo 01039 VIGNANELLO (VT) – piazza della Repubblica, 3

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

Confinanti: L'abitazione confina in affaccio sul cortile interno, con il vano scala ed in aderenza con le contigue unità immobiliari urbane, salvo altri.

Dati urbanistici: Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dell'abitazione pignorata, dai controlli ed approfondimenti operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, si riferisce che è stato rintracciato il solo seguente titolo abilitativo (all. O):

- Approvazione del progetto di sopraelevazione dell'intero terzo piano in data 13 agosto 1953.

Dal confronto del grafico di progetto rispetto all'attuale stato di fatto sono emerse delle difformità consistenti nella diversa suddivisione degli ambienti e nelle variazioni delle murature portanti interne.

Gravami: Lotto gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il giorno 11 luglio 2025 al n. 9.099 di formalità a favore della a carico dell'Esecutata e gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di Consulenza;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il giorno 8 giugno 2010 al n. 1.670 di formalità, a favore della a garanzia del mutuo della durata di [redacted] anni e [redacted] giorni, per un capitale di euro [redacted] e per una somma complessiva di euro [redacted] a carico dell'Esecutata per i diritti di nuda proprietà e della Signora [redacted] per l'usufrutto e gravante sugli immobili pignorati. Debitore non datore di ipoteca il Signor [redacted];
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Viterbo il 7 luglio 2011 al n. 1.520 di formalità, a favore di per un capitale di euro [redacted] e per una somma complessiva di euro [redacted] gravante oltre che sui beni sopra descritti anche su altri del Signor [redacted].

Provenienza: L'abitazione è pervenuta all'Esecutata il 28 dicembre 1987 con atto di donazione Notaio Luciano D'ALESSANDRO in Viterbo, rep. 84.377, ivi trascritto il 7 gennaio 1988 al n. 408 di formalità (all. F.1), per i diritti di 1/1 della nuda proprietà dalla propria madre, Signora [redacted] che si riservava l'usufrutto. In data 28 maggio 1994 a seguito del decesso della Signora [redacted], l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà.

Valore: **euro 36.400,00 = (trentaseimilaquattrocento/00)** già detratti i costi per la regolarizzazione edilizia, per la verifica della sicurezza per le modifiche strutturali e l'aggiornamento catastale, computati in euro - 4.500,00 = (quattromilacinquecento/00).

Vignanello (VT), 9 marzo 2026

Il C.T.U.
geom. Vincenzo Minella

STUDIO TECNICO MINELLA
Arch. Ottavio e geom. Vincenzo 01039 VIGNANELLO (VT) – piazza della Repubblica, 3

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