ALLEGATO "A3"

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 3: Piena proprietà dell'abitazione sub 8 collocata al piano 3° a confine e centralmente alle altre due unità immobiliari urbane (Lotti n. 1 e 2). È formata da un soggiorno passante (mq 15,90), una cucina (mq 8,40), due camere (mq 22,00 + 8,10), un bagno (mq 4,70) e un disimpegno (mq 3,20). L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento funzionante con caldaia e termosifoni in alluminio. Ha rivestimenti ceramici nella cucina e nel bagno, pavimento in gres rivestito in laminato, porta d'ingresso in legno tamburato come anche le altre porte interne. Le finestre sono in legno con vetro singolo ad eccezione del vano soggiorno e della camera grande che sono in alluminio verniciato e vetri termici. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno con antibagno è dotato di finestra sulla copertura. Nell'insieme l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione in quanto ristrutturato da qualche anno. La superficie utile interna rilevata è di complessivi mq 62,30 ed è libera e a disposizione dell'Esecutata.

Dati catastali: abitazione censita al **foglio 170 particella n. 127 sub** 8, via Cairoli n. 3, piano 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/4 di classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale 74 mq totale escluse aree scoperte 74 mq e rendita di euro 207,87.

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

STUDIO TECNICO MINELLA
Arch. Ottavio Raggiom 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

Dati urbanistici: Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica l'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, nella variazione delle murature portanti interne e nella chiusura della chiostrina interna posta in prossimità del bagno.

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 45.500,00 = (quarantacinquemilacinquecento/00)** già detratti i costi per la regolarizzazione edilizia, per la verifica della sicurezza delle modifiche strutturali, per le opere di riapertura della copertura con ripristino della chiostrina attualmente tamponata e l'aggiornamento catastale computati in - euro 7.500,00 = (settemilacinquecento/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