

QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 199/21

██████████████████ UDIENZA DEL 14/01/2026

DATI ESSENZIALI DEL LOTTO

1-NATURA DEL BENE: lotto unico costituito da locale commerciale abitazione e magazzini con annessa CORTE ESTERNA DEDITA A PARCHEGGIO, l'immobile è situato in Strada Cassia Sud sito nel Comune di Viterbo.

L'edificio che ospita i beni facenti parte del lotto si sviluppa al piano terra e primo presenta una struttura portante mista.

2-UBICAZIONE: comune di Viterbo, in Strada Cassia Sud 72.400

3-CONSISTENZA: L'immobile si sviluppa su due livelli con accessi separati.

La struttura portante è costituita da blocchi di tufo e travi in cemento armato per quanto riguarda il piano primo e il magazzino, mentre porzione del locale commerciale si presenta con travi a vista di legno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile non risulta ottimale, le pavimentazioni sono costituite da pavimentazione in gres, e i serramenti esterni sono caratterizzati da vetrate panoramiche in ferro e finestre.

Attualmente l'immobile risulta in completo stato di abbandono e il terreno circostante si presenta adibito a discarica a cielo aperto, con presenza di materiali tossici e dannosi.

Il piano primo come il piano terra magazzino sembra che abbia subito una diversa distribuzione degli spazi interni, che si presentano allo stato grezzo assenti di opere impiantistiche.

Mentre il piano terra non ha subito modifiche sostanziali.

4-SIT. GIURIDICA: L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà della società ██████████

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano in totale stato di abbandono.

Al momento del sopralluogo effettuato, vedi All. 1 - Verbale sopralluogo, l'immobile risulta in totale stato di abbandono.



Dalla documentazione reperita si riscontra un contratto di locazione stipulato ai sensi della legge n. 392/1978 con data di registrazione 02.11.2020 al Numero 9687.

E' stato emesso ordine di liberazione da parte del G.E.

A seguito del ritiro presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo si riscontra che il contratto di locazione ultranovennale ad uso diverso da abitativo, stipulato in data 26.10.20 Rep. 4979 Racc. 3697, a rogito [REDACTED] Notaio in Civitacastellana (VT), antecedentemente al pignoramento e, trascritto in data 03.11.20 Rg 14191 Rp 11205, riporta la cifra di 800.00€ mensili (ottocentoeuro/00).

Si riscontra che tale contratto di locazione non trova congruità con il suddetto canone in relazione alla tipologia degli immobili e ai prezzi medi di mercato.

Dall'atto notarile che si allega alla presente si evince l'esistenza di servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo nonché parcheggio e sosta.

5-IDENTIFICAZIONE CATASTALE: di seguito si riportano i dati completi degli identificativi catastali dell'immobile.

DATI CATASTALI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PART	SUB	ZONA CENS.	CAT	CONS	CLASSE	RENDITA
242	164	2	1	C/1	477.00 mq	4	€ 16.998,15
242	164	3	1	C/2	30.00 mq	6	€ 130.15
242	164	4	1	A/3	4.50 vani	1	€ 406.61
242	164	ENTE URBANO					

6-VALORE ATTRIBUITO: il prezzo a base d'asta valutato in relazione agli adeguamenti e correzioni di stima compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, detratti i costi da sostenere per:

- Pratica edilizia in sanatoria, per un totale di 3'000.00 euro
- Ripristino dello stato concessionato 15'000.00 euro
- Smaltimento dei rifiuti 10'000.00

risulta di

PREZZO A BASE D'ASTA € 550'000.00

(euro Cinquecentocinquantamilaeuro/00)

