

QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO

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

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

BRENTA SPV SRL sede Roma

e per essa AXIS SPA sede Roma

(Avv.ti Andrea FRANGIPANE, Andrea FERRANDI

e Antonello CALABRIA)



Custode: Dott. Riccardo MAURIZI

UDIENZA DI RINVIO al 20 maggio 2026

Abitazione in Viterbo, via Cairoli n. 3, piani 3°, T e S1.

LOTTO 1:

Piena proprietà dell'abitazione distinta con il sub 22 che si sviluppa principalmente al piano 3° ed è articolata in un grande soggiorno (mq 47,10), una cucina (mq 13,10), uno studio (mq 17,30), due camere (mq 14,00 + 22,90), due bagni (mq 3,70 + 5,60), due ripostigli (mq 1,10 + 5,90), due disimpegni (mq 2,90 + 4,50), due corridoi (mq 18,80 + 9,30) e due balconi a livello (mq 4,00). L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento funzionante con caldaia e radiatori in ghisa. Ha rivestimenti ceramici nella cucina e nei bagni, 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 sono intonacate e tinteggiate, alcune rivestite con carta da parati ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. È pertinenziale all'abitazione il locale posto al piano Terra (mq 23,80) accessibile dalla chiostrina comune e adibito a deposito con sottostante ambiente già cantina al piano interrato (mq 31,70). Il locale è al rustico con un portoncino in legno, ha una finestra con grata metallica senza infisso e il pavimento in battuto di calcestruzzo. Pareti e soffitto a volta a botte in mattoncini senza intonaco e tinteggiatura. La cantina è abbastanza asciutta nonostante sia interamente interrata. Nell'insieme l'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione con un ampio e panoramico affaccio (sei finestre e due porte finestre) sulle sottostanti vie e piazze pubbliche ed è attualmente libera e a disposizione dell'Esecutata. La superficie utile interna abitabile rilevata al piano 3° è di complessivi mq 166,20 oltre al locale pertinenziale posto ai piani T e S1°.

Dati catastali: abitazione censita al **foglio 170 particella n. 127 sub 22**, via Cairoli n. 3, piano T-S1 e 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 di classe 2, vani 8, superficie catastale totale 238 mq, totale escluse aree scoperte 237 mq e rendita di euro 888,31.

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

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 in una diversa distribuzione 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 BRENTA SPV S.r.l. con sede in Roma, 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 Banca di Credito Cooperativo di Viterbo – Società Cooperativa per Azioni, sede in Viterbo 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] 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 Banco di Sardegna S.p.a., sede in Cagliari 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 del 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 172.600,00 = (centosettantaduemilaseicento/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


geom. Vincenzo Minella