

TRIBUNALE DI VITERBO –

Esecuzione Immobiliare n°165/2021 -

promossa da [REDACTED] c/ [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'ufficio per l'udienza del 19.07.2026

QUADRO SINOTTICO

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà dell'esecuta sull'immobile ubicato in Viterbo-Bagnaia (VT), Via Pia del Cerro, n.11 M.

Il lotto è costituito da abitazione al piano primo di una casa bifamiliare..

L'accesso all'abitazione avviene da cancello carrabile-pedonale su area sub. 3, esclusiva del sub. 7 e del sub. 8.

La scala di accesso comune è contraddistinta al subalterno 4.

L'immobile è contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Viterbo:

- Appartamento al foglio 147, particella 587 - sub. 7, categoria A2, classe 2 vani 7, rendita di Euro 542,28;

La distribuzione interna degli spazi è la seguente: zona giorno con soggiorno e angolo cottura, zona notte con 3 camere e due bagni oltre un balcone.

L'immobile è occupato dall'esecutata.

Difformità urbanistica riscontrata realizzazione di una taverna e di una tettoia al piano terra, abuso non sanabile quindi necessario il ripristino dei luoghi.

Valore di mercato determinato del lotto : 115.695 Euro.

La spesa complessiva per il ripristino risulta pari a 7.000 Euro.

Il valore da considerare a base d'asta quindi sarà pari al valore di mercato decurtato dalle spese previste,

ovvero : $115.695 - 7.000 = \underline{\underline{108.695 \text{ Euro}}}$

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà dell'esecutata su l'immobile ubicato in Viterbo-Bagnaia (VT)
catastralmente in Via Pian del Cerro ma di fatto in Via degli Artigiani s.n.c.

Il lotto è costituito da Laboratorio in zona artigianale di Bagnaia.

L'accesso al capannone avviene da area esclusiva del su.2, bene non censibile.

L'immobile è contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Viterbo:

- Capannone al foglio 147, particelle graffate 587 - sub. 2- 587 sub 5, categoria D8, rendita di
1.807,60 Euro.

Esso ha una superficie complessiva pari a circa 332 metriquadri e un area di pertinenza di circa 540
metriquadri ;

L'opificio è occupato da una ditta di lavorazione del ferro e simili, il contratto regolare con canoni
congrui che era stato sottoscritto è scaduto il 31/05/2025. Ad oggi non c'è nessun contratto in
vigore.

La distribuzione interna degli spazi del laboratorio è unico ambiente suddiviso in reparti dove si
svolgono la varie fasi di lavorazione.

Il capannone non è provvisto di certificato di agibilità.

Difformità urbanistica riscontrate: a) divisione del capannone fatta catastralmente ma no
urbanisticamente, irregolarità sanabile b) realizzazione di tettoia e uffici prefabbricati entrambi al
piano terra, abuso non sanabile quindi necessario il ripristino dei luoghi.

Valore di mercato determinato del lotto : 149.004 Euro.

La spesa complessiva per la sanatoria risulta pari a 8.000 Euro.

Il valore da considerare a base d'asta quindi sarà pari al valore di mercato decurtato dalle spese
previste,

ovvero : $149.004 - 8.000 = \mathbf{141.004 \text{ Euro}}$

il C.T.U.

Ing. Carlo Alberto Boccolini