



TRIBUNALE DI VITERBO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

esecuzione immobiliare n° 94/2025 R.G.E.I

allegato D: Quadro Sinottico versione privacy

(revisione del 13/12/2025)

per l'Udienza di Vendita del 17/12/2025



TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzione Immobiliare n.94 del 2025 R.G.E.I.

LOTTO UNICO

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' 1/1 SPETTANTE AL DEBITORE
ESECUTATO.**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: comune di **Vetralla** (VT) via Cassia Storica n.86, **locale magazzino** posto al piano terra della superficie utile di **mq. 89,00**, distinto nel **Catasto Fabbricati** del comune di Vetralla (VT) al Foglio **22**, Particella **361**, Subalterno **4**, Categoria **C/2**, Classe **8**, **mq. 89,00**, Rendita Catastale **euro 114,91**;

DESCRIZIONE: il bene in esecuzione è posto nel **Centro Storico** di Vetralla nella **pubblica via Cassia Storica** al civico n.86; **confina:** a nord con la via Cassia Storica; ad ovest con vicolo del Sole; ad est con la proprietà Trivia Rosaria; è collocato sul versante Nord/Ovest del piano terra di un fabbricato residenziale in Catasto Fabbricati di Vetralla (VT) al Foglio **22** particella **361**.

Il bene in narrativa ricade totalmente nel sedime di **Palazzo Piatti**, dimora **storico/monumentale** di elevata importanza storica e indiscutibile pregio artistico/storico; risulta composto da n.3 ambienti di forma rettangolare posti in successione sull'asse longitudinale senza variazione di misura, forma ed interasse; intervallati da due setti murari portanti le cui aperture interne sono perfettamente allineate sull'asse di simmetria delle due finestre collocate sul prospetto posteriore del palazzo, godendo di un ottimale areazione e illuminazione naturale, in quanto collocate sul versante sud dello stesso edificio; Il vano rettangolare della porta di accesso presenta una **cornice** in peperino liscia e non modanata con i due piedritti



caratterizzati da un capitello terminale fortemente stilizzato lievemente aggettante e l'architrave ricavato da un unico blocco di materiale lapideo, con al centro la chiave di volta a forma di scudo, secondo un **modello formale tipico dell'architettura Rinascimentale**.

Il primo ambiente del locale magazzino è di forma rettangolare della superficie utile di **mq. 29,14**, pavimentato con mattonelle in graniglia di cemento, totalmente intonacato e tinteggiato, caratterizzato da n.1 finestra posta sul lato nord e dalla stessa porta d'accesso sulla pubblica via.

Tramite due porte ricavate nel setto murario portante si accede al secondo ambiente posto a quota superiore di ml. 0,40, della superficie utile di **mq. 24,00**: la parete nord/est presenta un **camino** con canna fumaria interna, mentre sulla parete nord/ovest è posto un locale di forma poligonale con la parete divisoria in legno in precario stato conservativo nel cui interno risulta predisposto sul pavimento il foro di scarico dell'apparato fognario collegato al sistema comunale e in origine adibito a locale servizio igienico; la pavimentazione è del tipo in graniglia di cemento.

Il terzo ambiente di forma poligonale e totalmente intonacato è della superficie utile di **mq. 31,32** caratterizzato dalla pavimentazione in graniglia di cemento.

Nel locale magazzino gli infissi interni sono del tipo ligneo tradizionale e non risulta predisposto il sistema elettrico di illuminazione e di riscaldamento.

Non sono state rilevate lesioni nella struttura muraria portante come pure in corrispondenza dei solai interni.

Riepilogo dei dati metrici essenziali:

Superficie Utile **mq. 89,00**

Superficie Lorda **mq. 118,63** (*comprensiva dei muri interni e perimetrali*)

Altezza Utile Interna **ml. 3,00**

Volume Complessivo **mc. 351,14**



Il bene esecutato a giudizio del CTU si trova in ottimo stato conservativo;

DESTINAZIONE URBANISTICA: il bene è stato edificato nel sec. XVI anteriormente alla Legge Urbanistica n.1150 del 1942 e risulta, pertanto, conforme alla normativa vigente a livello comunale, regionale e nazionale vigente;

PROVENIENZA: atto notarile pubblico di Compravendita in Roma (RM) del 28/04/2008 repertorio n.20128, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo il 12/05/2008 al n.5389 di formalità; dichiarazione di Successione devoluta per testamento registrato a Latina (LT) il 09/06/2007 al n.5886, con denuncia presentata all’ufficio del Registro di Viterbo il 10/07/2007 ai nn. 94/611, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo il 26/11/2007 al n.15704 di formalità; atto notarile pubblico di Accettazione Tacità di Eredità in Roma, del 27/07/2007 repertorio 18753/14187, trascritto il 09/08/2007 presso l’Agenzia del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo al n. 10672 di formalità; atto notarile pubblico di Accettazione Tacità di Eredità in Roma, del 28/01/2008 repertorio 19676/14918, trascritto il 12/02/2008 presso l’Agenzia del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo al n. 1590 di formalità; successione presentata all’ufficio del Registro di Viterbo il 08/07/2003 ai nn. 66/1209 di formalità, trascritta il 24/02/2005 al n.2305 di formalità presso l’Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo, a seguito di atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità in Vetralla (VT) del 15/07/2004 repertorio 41388/15649, debitamente trascritto presso l’Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il 20/07/2004 al n.865 di formalità.

VINCOLI URBANISTICI: l’area urbana ove ricade il bene pignorato, è soggetta al seguente **Strumento Urbanistico: Zona “A”**, così come descritto dal **P.R.G.** vigente del comune di Vetralla; L’area è sottoposta ai seguenti Vincoli: **Vincolo Paesistico della Regione Lazio; Zona Sismica di Grado 2b**, soggetta alle prescrizioni tecniche della Legge 02/02/1974 n° 64 “*opere in cemento armato*” e



del Regolamento Regionale 13 luglio 2016 n. 14; Il bene pignorato in quanto ricadente in palazzo Piatti è soggetto a **Vincoli di Tutela delle opere architettoniche di elevato interesse artistico**, ai sensi della legge n. 1089 /1939;

DIRITTI DI LIVELLO E USI CIVICI: il bene esecutato non è gravato da Censo, Livello e Usi Civici;

ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI: Il bene esecutato edificato nel sec. XVI anteriormente all'attuazione delle Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 risulta conforme alla normativa urbanistica vigente e assolutamente regolare sotto il profilo autorizzativo;

DIFFORMITA' URBANISTICHE: non si rilevano difformità urbanistiche;

DIFFORMITA' CATASTALI: non si rilevano difformità catastali;

STATO DETENTIVO: il bene esecutato non è occupato dal debitore; risulta nella disponibilità del Custode Giudiziario;

VALORE A BASE D'ASTA: euro 130.000,00

CTU arch. Cisbani Enea

Viterbo lì 13/12/2025

