



TRIBUNALE DI VITERBO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

allegato H: Elaborato Peritale Versione Privacy

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



--- Premessa ---

È in corso presso il **Tribunale di Viterbo**, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva immobiliare **n. 94/2025 R.G.E.I.**

In relazione alla procedura in atti, il CTU ispezionata la documentazione tecnico/legale di cui all'art. 567 comma 2 del C.P.C. depositata nel fascicolo telematico dal Creditore Procedente e consultati gli archivi catastali ed immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ritiene la documentazione esaustiva e completa, nonché conforme alla normativa vigente.

--- Inizio delle Operazioni Peritali ---

L'inizio delle operazioni peritali ha avuto luogo martedì **30/09/2025**, in Vetralla (VT) in via Cassia Storica n.86 nel bene oggetto di esecuzione, alla presenza del Custode Giudiziario e del sottoscritto CTU; assente il debitore in atti rappresentato da un familiare.

Il C.T.U., congiuntamente al Custode Giudiziario, ha provveduto ad una ricognizione esterna ed interna dell'immobile oggetto di esecuzione, al fine di verificarne l'entità, la consistenza e la corrispondenza tra la situazione attuale e quella catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, mediante la redazione di apposito verbale debitamente sottoscritto dalle parti.

Il CTU ritiene essenziale precisare quanto segue:

Sulla scorta della documentazione tecnico/legale in atti prodotta dal creditore procedente il bene oggetto di provvedimento risulta così identificato: comune di Vetralla (VT) via Cassia Storica n.86 costituito da **locale magazzino** posto al piano terra della superficie di **mq. 89**, distinto nel **Catasto Fabbricati** del comune di Vetralla (VT) al Foglio **1**, Particella **361**, Subalterno **4**, Categoria **C/2**, Classe **8**, **mq. 89,00**, Rendita Catastale **euro 114,91**.

Il C.T.U. segnala che a seguito degli accertamenti compiuti presso l'**Agenzia del Territorio di Viterbo**, il bene oggetto di provvedimento risulta così censito:



comune di Vetralla (VT) **locale magazzino** posto al piano terra della superficie di **mq. 89**, distinto nel **Catasto Fabbricati** del comune di Vetralla (VT) al Foglio **1**, Particella **361**, Subalterno **4**, **unità immobiliare soppressa**, partita speciale C, indirizzo via Cassia n.86 piano Terra, Variazione in Soppressione del **05/12/2011**, pratica n. **VT0218957**, in atti dal 05/12/2011, **Bonifica Identificativo Catastale n. 462055.1/2011**; la dichiarazione di Bonifica Identificativo Catastale nel comune di Vetralla (L814) (VT) ha **costituito** il seguente immobile: Foglio **22** Particella **361** Subalterno **4** e **soppresso** il seguente immobile: Foglio **1** Particella **361** Subalterno **4**.

Verificata la variazione del Foglio Catastale dall'originario n.1 all'attuale n.22 su disposizione del Pubblico Ufficio, il CTU dichiara che il bene esecutato è correttamente individuato a livello catastale e non si rilevano difformità rispetto all'identificazione censuaria contenuta nella documentazione depositata dal Creditore Procedente.

Letti gli atti del Pignoramento, verificati lo stato e la condizione del bene esecutato; analizzati i documenti tecnici; compiute le indagini tecniche presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo; espletati, infine, i necessari e dovuti accertamenti presso i Pubblici Uffici, il sottoscritto C.T.U., è in grado di sottoporre al Signor Giudice dell'Esecuzione i risultati contenuti nella presente perizia estimativa versione privacy, composta da n. 20 pagine, numerate dal n. 01 al n. 20.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



RISPOSTE AI QUESITI

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio:

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività connessa all'incarico ricevuto, ha verificato ed esaminato la documentazione depositata nel Fascicolo d'Ufficio, in particolare: l'**Atto di Pignoramento Immobiliare** relativamente all'esatta e corretta identificazione catastale e corrispondenza dei dati tecnici, (*foglio, particella e subalterno*) del bene esecutato con quelli agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo; la **Certificazione Notarile** redatta il 12/06/2025; ritenendoli esaustivi, completi e conformi alla normativa vigente.

2. effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione:

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva in narrativa, con il seguente **riferimento catastale**: comune di Vetralla (VT) **locale magazzino** posto al piano terra della superficie di **mq. 89**, 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**; *Sussiste la conformità e la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene, (*dati catastali e confini*) agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo con quella contenuta e indicata nell'atto di Pignoramento Immobiliare; altresì, sussiste la conformità per il diritto pignorato per la quota di **piena proprietà 1000/1000** del debitore esecutato;*



3. consulti i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:

Il CTU prima di procedere all'individuazione dell'atto di provenienza del bene esecutato, ha ritenuto opportuno procedere all'accertamento presso i pubblici uffici dei Vincoli Coniugali del debitore esecutato di stato civile libero.

Il CTU ha accertato, inoltre, la continuità e regolarità delle Trascrizioni delle Accettazioni Tacite di Eredità nel Ventennio e nell'Ultraventennio ritenendole complete ed esaustive tali da non inficiare la regolarità della vendita del bene esecutato.

4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

Il sottoscritto CTU ha rilevato le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sull'immobile;

5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:

Il sottoscritto CTU presso l'Agencia del Territorio di Viterbo, ha provveduto a reperire ed estrarre la copia della **planimetria catastale** e la **visura storica**, dove l'immobile esecutato è correttamente identificato.

6. consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una



visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore):

Come esposto nel quesito **n. 3** il CTU accertava che il debitore in atti risulta di stato civile libero e convivente con un familiare;

7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:

La ricognizione tecnica, strutturale ed impiantistica del bene in esecuzione, è stata regolarmente effettuata il giorno 30/09/2025, alla presenza del Custode Giudiziario, del sottoscritto CTU e del rappresentante designato del debitore in atti.

Il CTU, inoltre, presso gli uffici del comune di Vetralla, procedeva all'accertamento delle **autorizzazioni urbanistiche** rilasciate al debitore esecutato, (*Concessioni edilizie, Sanatorie, Permessi a Costruire, Denuncia Inizio Attività*), inerenti l'immobile pignorato.

7.1 modalità di accesso al bene esecutato.

Come rilevato nel sopralluogo del 30/09/2025 il bene in esecuzione è posto nel **Centro Storico** di Vetralla nella **pubblica via Cassia Storica** al civico n.86 in un **contesto urbano ed architettonico di assoluto pregio artistico**, nelle immediate vicinanze del **palazzo comunale** del sec. XVII e della **chiesa Collegiata di Sant'Andrea** del sec. XVI.

Il cespite esecutato **confina**: a nord con la via Cassia Storica; ad ovest con vicolo del Sole; ad est con diversa proprietà; 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**, in passato residenza di una importante famiglia di proprietari terrieri; È una dimora **storico/monumentale** di elevata importanza storica e indiscutibile pregio artistico/storico che dopo un lungo periodo di abbandono, è stato oggetto di un attento progetto di recupero; in **perfetto stato conservativo** risulta composto dal piano terra ad uso magazzini, piano primo, secondo e terzo ad uso residenziale dalle pregevoli forme architettoniche risalenti al secolo XVI.

7.2 originalità tipologica del bene eseguito.

Il rilievo metrico del bene eseguito rivela ad una attenta lettura una chiara costruzione geometrica basata sull'utilizzo della *Sezione Aurea* e di un perfetto organismo architettonico che ha mantenuto inalterate le caratteristiche originarie del sec. XVI, 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.

La porta stessa è del tipo ligneo a doppia anta risalente agli inizi del '900, in discreto stato conservativo.

7.3 descrizione del bene eseguito.

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 eseguito a giudizio del CTU si trova in ottimo stato conservativo.

7.4 formalità, vincoli e oneri condominiali.

In base alle ispezioni condotte presso i Pubblici Uffici il bene eseguito non è compreso all'interno di un condominio regolarmente costituito.



7.5 normativa di edificabilità e cessioni di cubature.

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vetralla l'area urbana ove ricade il bene pignorato, è soggetta al seguente **Strumento Urbanistico: Zona "A"**, senza l'individuazione di categorie e sottocategorie, così come descritto dal **P.R.G.** vigente.

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, è soggetto a Vincoli di Tutela delle opere architettoniche di elevato interesse artistico, ai sensi della legge n. 1089 /1939.

Il bene esecutato di assoluto pregio artistico edificato nel sec. XVI - come da ricerca storica condotta dal CTU presso l'Archivio di Stato in Roma - anteriormente all'attuazione delle Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 risulta **conforme** alla normativa urbanistica vigente e assolutamente regolare sotto il profilo autorizzativo.

7.6 situazione urbanistica dell'area.

Il contesto urbano in cui è collocato il bene in esecuzione, si contraddistingue per l'ottimo livello qualitativo della rete viaria, in quanto prospettante su una strada pubblica di rilevante dimensione ed accessibilità.

Il bene in atti risulta inserito in un'area di particolare pregio ambientale, storico, di elevata redditività commerciale e prospetta su una pubblica via di rilevante dimensione e di facile accessibilità, con la presenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

8. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero*



civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:

I dati indicati nel pignoramento immobiliare in atti sono conformi e corrispondono a quelli attuali, rilevati presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo e mediante il sopralluogo diretto compiuto il 30/09/2025 e consentono la corretta ed univoca individuazione del bene in esecuzione.

9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo:

I dati indicati catastali indicati negli atti provenienza del bene esecutato **corrispondono** ai dati indicati nel Pignoramento Immobiliare in atti e a quelli rilevati dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Il CTU segnala, infine, che esaminata la documentazione catastale non sono state accertate anomalie e difformità catastali.

10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli Immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:



L'identificativo catastale del bene in esecuzione non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento:

L'immobile pignorato come da verifiche compiute dal CTU non risulta invariato nella consistenza catastale e non sono stati rilevati frazionamenti, divisioni o cessioni a soggetti terzi.

12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:

Per l'immobile in atti il sottoscritto CTU non ha ritenuto necessario effettuare alcuna variazione catastale in quanto il modello Docfa e la planimetria catastale presenti in catasto risultano conformi allo stato di fatto.

13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'immobile pignorato nel vigente Piano Regolatore Generale, (P.R.G.), del comune di Vetralla ricade in **Zona A – Centro Storico**.

L'immobile ha la seguente destinazione d'uso: **magazzino**

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato:

L'immobile esecutato è stato regolarmente edificato e non si rilevano abusi edilizi.



15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Come da verifiche compiute dal CTU, non sono state presentate dal debitore istanze di condono edilizio relativamente al bene in esecuzione.

16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Come da accertamenti eseguiti dal CTU il bene pignorato non risulta gravato da Censo, Livello o Uso Civico.

17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il bene in esecuzione non risulta costituito in condominio, pertanto non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione espressamente deliberate.

Il CTU come da verifiche compiute nei pubblici uffici non ha riscontrato ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:

Il sottoscritto CTU valutata la consistenza e natura del bene esecutato,



ritiene congrua ed essenziale la formazione di un **Lotto Unico di Vendita**, al fine di consentire una efficace collocazione nel mercato immobiliare.

Il bene stesso per la sua particolare tipologia e conformazione a giudizio del CTU non può essere frazionato in più lotti di vendita.

19. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c . dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078:

Il sottoscritto ritiene attuabile la costituzione di un **Lotto Unico di Vendita**.

20. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:

Come verificato nell'accesso del 30/09/2025, il bene esecutato non è occupato dal debitore.

Risulta nella disponibilità del Custode Giudiziario.

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa:



Come indicato nel quesito 20, il bene esecutato non risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie; pertanto valutata la sua conformazione e tipologia il **valore locativo** è determinato dal CTU come segue:

euro 250,00 mensili.

22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà):

Come da accertamenti compiuti presso i pubblici uffici il debitore esecutato è di stato Civile libero.

23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:

Come indicato dal CTU, dopo accurate indagini ed accertamenti non è stata rilevata l'esistenza sul bene pignorato di vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, né l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o Usi Civici.

È presente il Vincolo Storico di cui alla legge 1089/1939 sulla tutela delle opere d'arte.

24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo



analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute:

Il **Valore di Mercato** dell'immobile è stato stimato tenendo conto dei parametri del mercato immobiliare 1° semestre 2025 dell'Agenzie delle Entrate di Viterbo pari a: **250/400 euro/mq.**

A giudizio del CTU tali parametri non possono applicarsi al bene in oggetto per i seguenti motivi:

- *Originalità tipologica: l'opera ha mantenuto intatti i caratteri architettonici originari del sec. XVI, in particolare la cornice della porta di ingresso;*
- *Contesto urbano di assoluto pregio artistico in quanto ricadente in palazzo Piatti dimora di assoluto pregio artistico, opera di Jacopo Barozzi detto il Vignola celebre architetto del '500;*
- *Collocazione urbana in una strada pubblica di rilevante dimensione;*
- *Presenza diffusa di uffici pubblici e attività commerciali;*
- *Facile accessibilità;*
- *Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze;*
- *Possibilità di cambio di destinazione d'uso in commerciale.*

Sulla base dei criteri esposti il Valore di Mercato da applicarsi nella vendita a giudizio del CTU è il seguente: **euro 1.100,00/mq.**

Mq. 118,63 x euro 1.000,00 = euro 130.493,00

VALORE A BASE D'ASTA BENE ESECUTATO: euro 130.000,00

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche



utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco e dopo le indagini di rito il sottoscritto CTU ha provveduto alla stima del bene pignorato valutando tutti i conseguenti aspetti tecnici quali l'ubicazione, la consistenza, età, la qualità e la posizione degli immobili.

Il valore di mercato al secondo semestre 2025 agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, è stato analizzato alla luce delle considerazioni e valutazioni tecnico-qualitative esposte nel quesito n. 24.

26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile:

A giudizio del CTU, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile nella zona storica di Vetralla ed i vicini collegamenti alle principali infrastrutture stradali, il bene in atti costituente il lotto di vendita si ritiene facilmente collocabile sul mercato al prezzo risultante da stima per l'assenza di vizi del bene esecutato stesso.

27. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo Locativo:

Il bene pignorato non è occupato dal debitore.

Come esposto nel quesito n. 20 non risulta concesso in locazione a soggetto terzo con contratto debitamente registrato presso i Pubblici Uffici.



28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

Il sottoscritto CTU nell'assolvimento dell'Incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione e compiuti i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti e la presente relazione redatta nei termini previsti verrà depositata presso il Tribunale di Viterbo entro il termine assegnato per il completamento dell'Incarico.

29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Il sottoscritto CTU invierà il presente **Elaborato Peritale** per l'Udienza del **17/12/2025** al Signor Giudice dell'Esecuzione; al Legale del Creditore Procedente; al Custode Giudiziario e al debitore esecutato, per le conseguenti osservazioni di legge.

30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito dieci giorni prima dell'Udienza di Vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea debitamente rilegato che in



modalità telematica PCT; all'interno della busta telematica depositata dal CTU l'atto principale sarà costituito dalla presente relazione in versione integrale e in versione privacy.

31. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

Come da Disposizioni ricevute nell'incarico, il sottoscritto CTU interverrà all'Udienza di Vendita del 17/12/2025 e a tutte quelle che saranno disposte dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Il CTU provvederà, inoltre, al deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del presente elaborato - sia in forma cartacea debitamente rilegato che in modalità telematica PCT; in **versione privacy**, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia della presente relazione priva delle generalità del Debitore Esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

33. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione integrale e privacy



- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Il CTU ha depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la Documentazione Fotografica del compendio esecutato, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati, priva di immagini che possano contenere elementi o altri dati idonei a rivelare l'identità del Debitore Esecutato. Il CTU in esecuzione dell'autorizzazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e ogni altro documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; ha richiesto al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



Il presente Elaborato Peritale è stato redatto conformemente ai quesiti da:

C.T.U. Architetto Enea CISBANI

via Vincenzo Ferretti n. 84

01033 – Civita Castellana VT

*Sottoposto, infine,
al Signor Giudice dell'Esecuzione
Dott. BONATO FEDERICO
sua Sede*

Elaborato Peritale Privacy redatto il 13/12/2025 ore 08,48 senza allegati

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

