



Responsabile Tecnico: Dott. Ing. Ottavio Raggi

RELAZIONE TECNICA C.T.U. CAUSA TRIBUNALE DI VITERBO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G. 180/2019

Promossa da : Juliet SpA

Contro: [REDACTED]

Premessa

- Il sottoscritto Ing. Ottavio Raggi, nato a Canepina il 05/12/1953, avente C.F. RGGTTV53T05B597K, con studio professionale in Viterbo (VT) in Via Igino Garbini n. 82, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Viterbo e Provincia al n. A-246, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Viterbo dal Giudice Dott. Roberto Cappelli ha redatto la seguente relazione peritale:

- In occasione dell'udienza del 25 Marzo 2026, l'Ill.mo Giudice ha incaricato lo scrivente CTU:
Dott. Ing. Ottavio Raggi

- Vista le relazioni de CTU precedente: geom.: Antonio Manca
che viene condivisa e si dà per riportata integralmente nella presente; si omette la descrizione dello stato dei luoghi in quanto già ben descritto nella relazione peritale precedenti.

Appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella 223, subalterno 7, Ctg. A/4, cl.3[^], Vani 4,5, superficie catastale mq 93, RC € 194,29, Strada Valle Contina piano 1 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in comunione legale [REDACTED]

La prima bozza della relazione peritale è stata inviata alle parti in causa il giorno 21/05/26 : [REDACTED]
[REDACTED] ad oggi in data
12/06/2026 non è pervenuta nessuna osservazione si procede con l'invio definitivo della relazione con
l'inserimento di tutta la documentazione sul portale del tribunale nel fascicolo della causa.

Relazione Peritale

Le operazioni Peritale hanno avuto inizio il giorno 09/04/2026, (come da verbale).

Si è proceduto a fare un sopralluogo dei luoghi; non sono stati avvisati i proprietari in quanto non era necessaria accedere all'interno della proprietà; comunque abbiamo anche parlato informalmente con [REDACTED]
Abbiamo proceduto a fare delle foto che saranno allegate alla perizia peritale.

Descrizione stato attuale

Per quanto riguarda la descrizione dell'immobile si rimanda alla Relazione Peritale del precedente CTU Geometra Antonio Manca.

Conclusioni

Circonvallazione Clodia, 163/167 (00195) ROMA Tel. 0761/326094 E-MAIL amministrazionestudioraggi@gmail.com

Sito web: www.studioingegneriadar.it

Pag. 1 di 2



Responsabile Tecnico: Dott. Ing. Ottavio Raggi

Alla particella 223 del foglio 58 del Comune di Viterbo si accede tramite uno slargo dalla Strada Provinciale Valle Contina; tramite un cancello carrabile con adiacente un cancelletto pedonale.

La particella 223 è censita al NCEU come "Ente Urbano" per cui l'accesso all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è consentito con il passaggio su tutta la particella, in quanto, sull'Ente Urbano non si può iscrivere una servitù di passaggio; ovvero può essere creata una servitù previa presentazione di idoneo frazionamento per consentire l'accesso sia pedonale che carrabile.

Lo scrivente C.T.U. ritiene in tal modo di avere adeguatamente assolto all'incarico ricevuto e, fedele al giuramento prestato, trasmette a questo Illustrissimo Giudice la presente Relazione peritale completa degli allegati.

Si riporta di seguito il Quadro sinottico redatto dal Geom. Manca Antonio nella sua Perizia del 16/11/2023

<u>Valore di mercato</u>	<u>€ 72.100,00 a detrarre:</u>
- per sanatoria diversa distribuzione degli spazi interni	€ 2.500,00
- per demolizione opere abusive piano seminterrato	€ 2.500,00
- per rifacimento terrazzi quota	€ 10.000,00
- Totale detrazioni	€ 15.000,00
<u>Prezzo base d'asta</u>	<u>€ 57.100,0</u>

Viterbo, 12/06/2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ottavio Raggi

Si allegano:

- (All. 1) Verbale di sopralluogo;
- (All. 2) Documentazione fotografica in aggiunta ai coni ottici e foto
- (All. 3) raccomandata con ricevuta di ritorno.

