

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 252/2016 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Roberto CAPPELLI

promossa da

UNICREDIT SPA sede Roma e per essa da

DO BANK SPA sede Verona

(Avv. Michele RANCHINO)

Custode: Dott. Clemente CECCARONI

UDIENZA DI RINVIO al 24 giugno 2026

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO D'AGGIORNAMENTO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del giorno 24 settembre 2025 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto Arch. Ottavio MINELLA, regolarmente iscritto al n. 696 presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato l'incarico di *"determinare il valore aggiornato dell'immobile staggito stante la risalenza della relativa perizia di stima"*.

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

A seguito delle formali comunicazioni date dal Custode Delegato, Dott. Clemente CECCARONI, al Debitore e al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato il sopralluogo in data 26 febbraio 2026 nel quale è stata visionata l'abitazione in Ronciglione (VT), via Padre Mariano da Torino (già via Cassia) n. 4 posta al piano 1°, int. 5, rilevandone caratteristiche, dimensioni, acquisendo documentazio-



ne fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento dell'incarico ricevuto, come da allegata copia del Verbale (all. D.). -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente l'immobile pignorato sono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, lo stralcio dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), la planimetria catastale in atti e la distinta delle superfici utili rilevate (all. B.); -----
- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna del bene (all. C.). --

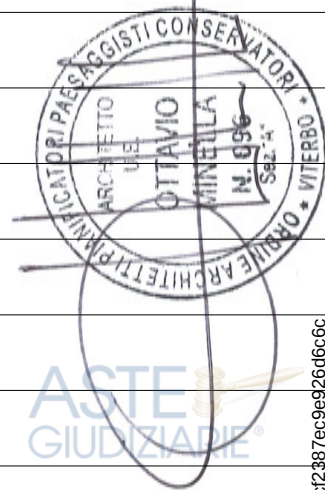
In risposta all'incarico affidato si relaziona quanto segue: -----

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in un edificio di quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, posto all'inizio del centro abitato del Comune di Ronciglione (VT), realizzato da circa cinquanta anni e più nel dettaglio costituito da un'ampia abitazione collocata al piano 1°, agevolmente raggiungibile dal cortile condominiale e dall'arioso vano scala comune. -----

L'abitazione si sviluppa interamente al piano 1°, interno n. 5 di viale Padre Mariano da Torino civico n. 4 (già via Cassia). Internamente è articolata in un ingresso (mq 8,00), un ampio soggiorno (mq 31,50), una cucina (mq 15,60), due camere (mq 21,00 + 23,15), disimpegno (mq 6,45), due bagni (mq 5,65 + 1,65) e tre balconi a livello (mq 26,40 + 2,75 + 2,90). La superficie utile interna abitabile rilevata è di complessivi mq 113,00 oltre ai tre balconi a livello con affaccio sulla circostante area scoperta condominiale. -----

Nell'insieme l'abitazione versa in discrete condizioni di manutenzione pur necessitando di varie opere di manutenzione alle finiture e di adeguamento impiantistico. In particolare occorre intervenire sul rivestimento ceramico della



parete della cucina vistosamente distaccato e nell'impianto idrico del bagnetto di servizio interno alla camera da letto più grande. Risulta inoltre necessaria la rimozione delle vetrate in profilati d'alluminio che attualmente chiudono i due balconcini. -----

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni attualmente non funzionante. Pavimenti e rivestimenti della cucina e dei bagni in gres ceramico, portoncino d'ingresso in legno tamburato come anche le altre porte interne. Le finestre e porte finestre sono sempre in legno con vetro singolo e dotate di tapparelle avvolgibili in pvc con controfinestre esterne in profilati d'alluminio. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione in alcuni ambienti con pareti rivestite con tappezzeria. -----

I prospetti esterni dell'edificio hanno aperture ordinate, sono intonacate e tinteggiate, ma necessitano anch'esse di manutenzione ordinaria. Il vano scala internamente ha gradini in marmo ed è tinteggiato. -----

L'abitazione pignorata, **LOTTO UNICO**, è attualmente identificata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Ronciglione (VT) al foglio 5 con la particella n. 115 subalterno 6**, viale Padre Mariano da Torino snc, Piano 1, categoria A/2 di classe 2, vani 6, superficie catastale totale 139 mq, totale escluse aree scoperte 131 mq e rendita di euro 666,23. È intestata all'Esecutato per la piena proprietà in regime di separazione dei beni. -----

Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dell'abitazione pignorata, sulla base e presupposto della già accertata piena conformità nella precedente Perizia in atti, redatta dall'Ing. Roberto MONTICELLI in data 26 marzo 2018, considerata la constatata assenza di nuove opere di modifica nel periodo successivo, si può riferire che l'immobile è stato realizzato in base alla



Concessione Edilizia n. 16 del 16 aprile 1968 e che è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 8 gennaio 1976. -----

È stato determinato il valore dell'abitazione pignorata previa individuazione delle superfici utili interne a seguito dell'eseguito sopralluogo e dei rilievi di dettaglio dello stato di fatto, sulla base delle consistenze catastali e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B.) e nella tabella di valutazione (all. G.). -----

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo del bene pignorato si rinvia alla tabella di valutazione (all. G.), allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (1° semestre 2025), del BorsinoImmobiliare.it e le risultanze della ricerca di atti di compravendita di immobili comparabili posti nelle vicinanze del bene oggetto di stima. -----

In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato dell'abitazione pignorata può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile interna, in circa euro 820,00 = (ottocentoventi/00). -----

Per un maggior dettaglio delle superfici e dei valori unitari adottati si rinvia all'allegata Tabella (all. G.) dalla quale deriva il valore arrotondato in complessivi **euro 91.700,00 = (novantunomilasettecento/00)** per il LOTTO UNICO, già detratti i costi di circa euro - 1.000,00 = (mille/00) preventivati per la rimozione delle due vetrate nei due balconcini. -----

Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si ri-



chiamano i seguenti testi: *“CORSO DI ESTIMO” Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano*

AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192

terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); “ELEMENTI DI ESTIMO URBANO” Biblioteca legale, Tributaria e di

Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83

a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione). -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno e ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità del bene pignorato. -----

Nel dettaglio sono state consultate quattro Agenzie Immobiliari che operano in zona: Immobiliare La Mossa s.r.l. affiliato TECNOCASA, Agenzia Immobiliare Uno Holding srl, Agenzia Immobiliare La tua Casa e Agenzia Immobiliare Bonifazi tutte in Ronciglione (VT). I valori acquisiti sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo, del BorsinoImmobiliare.it e i valori di immobili comparabili desunti dal database di comparabilitalia.it. -----

Considerando la consistenza e caratteristiche del bene pignorato si ritiene che lo stesso, possa avere una buona appetibilità commerciale per un nucleo familiare medio-grande anche con piccoli animali domestici, poiché l'abitazione ha una buona ubicazione ed esposizione nell'abitato di Ronciglione (VT), ben collegata e servita a breve distanza da spazi parcheggio e attività commerciali, uff-

	ci pubblici e privati. -----	
	La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, viene in-	
	viata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avvocato Michele RANCHINO per	
	il Creditore Procedente, al Custode Dott. Clemente CECCARONI, all'Esecutato,	
	all'Avv. Alessandra ORTENZI e ai Creditori intervenuti, assegnando termine sino	
	al 11 maggio 2026 per far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza Tecni-	
	ca d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. H.). Sarà successivamen-	
	te inviata in modalità telematica PCT alla Cancelleria prima del termine di dieci	
	giorni dall'udienza del 24 giugno 2026, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di	
	vendita. -----	
	Nel dettaglio sarà depositata la copia della Relazione completa degli al-	
	legati, anche in versione oscurata con i nominativi e i volti oscurati, senza indica-	
	zione delle generalità dell'Esecutato e degli altri dati personali. -----	
	Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il giorno 24	
	giugno 2026 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----	
	È stato redatto infine il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione	
	del bene pignorato, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudi-	
	zievoli (all. A.). -----	
	Alla presente Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati: -----	
	A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----	
	B. elaborato grafico con planimetrie; -----	
	C. documentazione fotografica interna ed esterna del bene; -----	
	D. verbale di accesso; -----	
	E. visura storica aggiornata del Catasto Fabbricati; -----	
	F. visura ipotecaria di aggiornamento e verifica; -----	
	6	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



G. tabella valutazione immobile e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025), valori OVI (1° semestre 2025) della Camera di Commercio di Viterbo I.A.A. e del BorsinoImmobiliare.it; -----

H. lettera di trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta Osservazioni. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico affidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali comunicazioni e chiarimenti. -----

Vignanello (VT), 24 Aprile 2026

il C.T.U.

Arch. Ottavio MINELLA

