

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

**Esecuzione immobiliare n°157/2017**

Promossa da

INTESA SANPAOLO SPA

Contro

**[REDACTED]**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Incarico del 09/11/2017

Il C.T.U.

Geometra Marco Desantis

*Marco Desantis*

**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo l'esecuzione immobiliare n°157/2017 promossa dalla Banca Intesa Sanpaolo SpA contro ~~XXXXXXXXXXXX~~
- che il Giudice dell'Esecuzione nella convocazione del 09 novembre 2017 ha nominato il sottoscritto **Marco Desantis Geometra con studio tecnico in Bassano Romano – Viterbo- Loc. Poggio delle Fornaci, 1** Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta affidandogli i seguenti quesiti (stralciati dai compiti esperto ex art.569 c.p.c.):

- 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.”;*
- 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”;*
- 3) *“Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia 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”;*

- 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)”;*
  
- 5) *“Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio de detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta”;*
  
- 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 annotazione marginale ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale ( nel caso in cui l'esecutato si un imprenditore)”;*
  
- 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.)”;*
  
- 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 sua 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”;*

- 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 (tompognatura o altro) all'uopo”;*
- 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”;*
- 11) *“Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggio 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”;*
- 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 nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi”;*

- 13) *“Indichi L'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale”;*
- 14) *“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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”;*
- 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'art. 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”;*
- 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”;*
- 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”;*
- 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 ed/alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;*

Codice Fiscale DSN MRC 76A01 F839J  
Partita IVA 01771800560

**Geometra Marco Desantis**  
Loc. Poggio delle Fornaci,1  
01030 Bassano Romano -VT-

- 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”;*
- 20) *“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 e/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 opponibile 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”;*
- 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 si occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un’attività economica ovvero costituisca seconda casa”;*
- 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 (l’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)”;*

- 23) *“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano 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”;*
- 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”;*
- 25) *“Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune descrizioni 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”;*
- 26) *“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”;*  
*“Indichi le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato”*

27)-28)-29)-30)-31)-32)-33)-34)-35) "Indicazioni su modalità procedurali";

### **Operazioni preliminari**

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici, il C.T.U. in accordo ed in presenza con il custode Dott.ssa Sabrina Condurelli, che predisponava l'invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti, si procedeva con l'accesso per svolgere le operazioni di rito, per il giorno mercoledì 10 gennaio 2018 alle ore 14.30 presso l'immobile sottoposto a pignoramento sito in Soriano nel Cimino (VT) in via Padre Sisto Benedetti 1. Nel giorno ed ora su indicata, in presenza ~~del signor [redatto]~~ quale coniuge separato ~~[redatto]~~ ~~Giuseppe Marcello Marzulli~~ quale genero della stessa ~~[redatto]~~ si dava inizio alle operazioni necessarie, si visitava il fabbricato interessato e si redigeva a cura del custode il verbale di sopralluogo (in allegato).

Pertanto, in base alle rilevazioni svolte ed alle informazioni acquisite si fornisce distinta risposta ai singoli quesiti dal punto 1 al punto 26 dei "compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c.";

### **P.to 1 Verifiche completezza documentazione**

Mediante l'esame della documentazione in atti, la stessa risultava completa ed esaustiva.

### **P.to 2 Effettuare visure aggiornate**

Effettuate le visure aggiornate, trasmesse ed allegate alla presente, è stata verificata la correttezza dei dati agli atti, ritenendole idonee all'esatta identificazione del bene.



**Geometra Marco Desantis**

Loc. Poggio delle Fornaci,1  
01030 Bassano Romano -VT-  
Tel. 0761/636244 fax 0761/1760990

**P.to 3 Consulti i registri immobiliari fino alla data anteriore al ventennio**

Relativamente al fabbricato in questione nel ventennio (riferito agli anni precedenti fino alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 25/05/2017 Reg, Part. 5228 , Reg. Gen. 6942, Repertorio 748 del 16/05/2017), emerge quanto segue, e precisamente:

PER L'ABITAZIONE IN SORIANO NEL CIMINO VIA PADRE SISTO BENEDETTI 1,  
fabbricato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT) al foglio n. 43 e particella n. 62 e sub 18 risultava così intestato:

1) Dal 21/04/1981

A seguito di atto di compravendita per Notaio Luigi Fasani di Bagnoregio del 21/04/1981 repertorio n. 1571 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari al n. 5102 registro generale e n. 4291 registro particolare:

- Il sig. ~~Tommaso Glatto~~ nato a Soriano nel Cimino il ~~21/04/1921~~ ha venduto alla soc. "Surrina Immobiliare" con sede in Roma il terreno edificatorio di circa mq. 5075 con Concessione Edilizia n. 2449 del 11/04/1981. La stessa soc. "Surrina Immobiliare" vendeva all' ~~ing. Tommaso Glatto~~ tale unità immobiliare che andava ad edificare sullo stesso terreno, con atto successivo di identificazione catastale per lo stesso notaio Luigi Fasani del 09/10/1984 repertorio n. 1839 e trascritto il 17/10/1984 ai nn. 11295 registro generale e 9724 registro particolare.

**P.to 4 Predisponga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Relativamente al fabbricato ubicato in Soriano nel Cimino (VT) in via Padre Sisto Benedetti n.1 censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT) al foglio n. 43 e particella n. 62 sub 18 emergono nel ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 2244 registro particolare n.206 del 19/02/2013 di € 65.155,26 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SpA CONTRO [REDACTED] per decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo del 19/09/2012 repertorio n. 709/2012 .
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6942 registro particolare n. 5228 del 25/05/2017 a favore di Intesa Sanpaolo SpA CONTRO [REDACTED] per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 16/05/2017 repertorio n. 784

#### **P.to 5 Acquisisca le mappe che ritenga indispensabili**

In allegato è stata inserita le planimetria catastale della particella interessata.

#### **P.to 6 Consulti i registri dello stato civile e/o visura camerale**

In allegato è stata inserito l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Soriano nel Cimino del [REDACTED] dove emerge che:

il giorno [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Soriano nel Cimino il sig. [REDACTED] nato a Soriano nel Cimino [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a Soriano nel Cimino il [REDACTED] scegliendo il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Viterbo il 08/11/2012 n. 1259 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi.

**Geometra Marco Desantis**

Loc. Poggio delle Fornaci,1  
01030 Bassano Romano - VT-  
Tel. 0761/636244 fax 0761/1760990  
E.mail:geo.desantis@alice.it

**P.to 7 Descriva l'immobile pignorato**

Giunti a Soriano del Cimino, poca prima di entrare nella porta di ingresso del centro storico, si può svoltare su via Giovanni XXXIII, che giunge dopo poche centinaia di metri in una zona di recente costruzione, precisamente su via Padre Sisto Benedetti dove è ubicato l'immobile in questione. Trattasi di abitazione su tre livelli in un complesso plurifamiliare, censito nel Catasto Fabbricati di Soriano nel Cimino al foglio 43 particella 62 sub 18 categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5 vani, sup. catastale 284 mq. (escluse aree scoperte), rendita € 1217,55.

L'unità immobiliare gode di un accesso autonomo dalla strada con cancello in ferro pedonale dove si entra in un giardino recintato con muratura in blocchetti di peperino e ringhiera metallica, costituito da prato, piante, camminamenti in porfido per ingresso e scale per accesso al piano seminterrato dell'abitazione. Attraversata l'area esterna di circa 400 mq. si arriva frontalmente al fabbricato, di recente edificazione ed in buono stato di manutenzione, esternamente intonacato e tinteggiato. L'accesso principale è posto al piano terra avente una superficie di circa 95 mq., dove si entra in un disimpegno con bagno, si apre subito verso un soggiorno con angolo cottura e tramite altro disimpegno si accede ad una cucina con bagno. Dal disimpegno è presente la scala per il piano seminterrato avente una superficie di circa 100 mq. dove è presente una taverna con angolo cottura, bagno, camino e collegamento con il giardino esterno e collegamento con il garage avente accesso carrabile dalla strada. Dal piano terra e posta una prima scala che collega il soggiorno con il piano primo, ed una seconda scala che collega la cucina con lo stesso piano primo. Tale ultimo livello ha una superficie di circa 95 mq. composta da n. 3 stanze da letto e n. 2 bagni.

L'abitazione nel suo sviluppo e sua distribuzione presenta delle caratteristiche tali da poter rintracciare all'interno la possibilità di individuare due unità separate. Le rifiniture interne si mostrano di buona qualità, così come gli impianti, i bagni si mostrano puliti e funzionanti, gli infissi con persiane, pavimentazione e porte interne si mostrano complessivamente in buono stato di manutenzione.

**Geometra Marco Desantis**

Loc. Poggio delle Fornaci,1  
01030 Bassano Romano - VT -  
Tel. 0761/636244 fax 0761/1760990  
E.mail:geo.desantis@alice.it

**P.to 8 Accerti corrispondenza fra descrizione del bene e pignoramento**

La descrizione del bene risulta essere conforme a quanto indicato nel pignoramento, pertanto non emergono difformità di identificazione.

**P.to 9 Verifici corrispondenza fra atto provenienza e doc. catastale**

La descrizione del bene risulta essere corrispondente a quanto emerge nella documentazione catastale, pertanto non emergono difformità di identificazione.

**P.to 10 Segnali se l'identificativo catastale includa altre porzioni**

Non si evidenziano altre porzioni ulteriori ai quelle indicate e rappresentate nelle planimetrie.

**P.to 11 Precisi se vi sono difformità su frazionamenti ceduti**

Non risultano da segnalare eventuali difformità emerse.

**P.to 12 Proceda ove necessario ad eseguire l'aggiornamento catastale**

Si precisa che sono state individuate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, relativamente a modifiche della distribuzione interna ed alla realizzazione di volumi accessori. A seguito di ulteriori accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, emergeva che gran parte delle modifiche rintracciate e volumi realizzati (ad esclusione della destinazione a bagno ed angolo cottura piano terra difformi anche rispetto al permesso richiesto) tali interventi sono stati regolarmente autorizzati con Permesso di Costruire del 19/08/2008 protocollo n. 17078, ma prive di definizione pratica, sia riguardo alla consegna comunicazione di fine lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune e sia prive di aggiornamento accatastamento finale.

**Geometra Marco Desantis**

Loc. Poggio delle Fornaci,1  
01030 Bassano Romano - VT-  
Tel. 0761/636244 fax 0761/1760990  
E.mail:geo.desantis@alice.it

**P.to 13 Indichi l'utilizzazione urbanistica dei beni pignorati**

L'immobile distinto al foglio 43 particella 62 sub 18 categoria A/2 risulta avere utilizzazione urbanistica abitativa.

**P.to 14 Indichi la conformità urbanistica dei beni pignorati**

Il fabbricato risulta edificato con regolare Concessione Edilizia n. 2449 del 11/04/1981 e Permesso di Costruire in Sanatoria n° 23673 Pratica Edilizia 2469 del 24/02/1995 per regolarizzazione ampliamento piano seminterrato. Per ultimo tramite il Permesso di Costruire del 19/08/20108 prot. 17078 si comunicavano interventi di ristrutturazione interna, ancora oggi per tale pratica non risulta comunicato il fine lavori e l'aggiornamento catastale finale. Emergono comunque lievi difformità interne (facilmente sanabili) anche rispetto quest'ultimo permesso. Su tale immobile non risulta presente dichiarazione di agibilità.

**P.to 15 Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono**

Ad oggi non risultano istanze di condono in corso.

**P.to 16 verifichi se i beni pignorati siano gravati di livello o uso civico**

Non emergono gravami da censo, livello o uso civico.

**P.to 17 indichi l'importo annuo di spese di gestione o manutenzione**

Ci viene dichiarato che l'immobile è soggetto ad una spesa di gestione condominiale pari ad € 182,00 annui e che risulta essere in regola con tutti i pagamenti

**P.to 19 indichi se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.**

Non emerge la possibilità di vendita in lotti, ma risulta da trattare come LOTTO UNICO.

I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito. Pertanto la natura dell'immobile in argomento, non ha reso fattibile la creazione di lotti o quote.

**P.to 20 accerti se l'immobile è libero o occupato**

Da quanto emerso al momento del sopralluogo, l'immobile risulterebbe essere occupato dal sig. [REDACTED], dal sig. [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] Meo quale figlio dell'esecutata con i rispettivi figli [REDACTED] e [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] sarebbe essere l'assegnatario di tale immobile.

**P.to 21 indichi eventuale valore locativo**

Da una verifica della tipologia di immobile, il valore locativo che potrebbe essere attribuito all'immobile ubicato in Soriano nel Cimino, censito al foglio 43 particella 62 sub 18 categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5 vani, sup. catastale 284 mq., rendita € 1217,55 potrebbe ammontare ad € 680,00 al mese.

**P.to 22 Caso in cui l'immobile sia occupato dal coniuge separato**

Da quanto emerso al momento del sopralluogo, l'immobile risulterebbe assegnato con diritto di abitazione vita natural durante al sig. [REDACTED] per ricorso separazione consensuale depositato in data 09/05/2012.

**P.to 23 indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli di inalienabilità**

Non emergono tali vincoli.

**P.to 24 determini il valore dell'immobile**

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene equo fissare il seguente prezzo d'applicazione:

Euro 900/oo al mq. per circa mq. 273,00 (totali di sup. equivalente)

Comprensivo di:

Abitazione di circa 190 mq.

Taverna seminterrato (di sup. 70 mq. / parametro 0,6) ; sup. equiv. = 42 mq.

Garage (di sup. 30 mq. / parametro 0,7) ; sup. equiv. = 21 mq.

Giardino (di sup. 400 mq. / parametro 0,05) ; sup. equiv. = 20 mq.

Valore potenziale = € 245.700,00

A detrarre

Primo intervento necessario al fine di regolarizzare le lievi difformità rispetto a l'ultimo permesso a costruire concesso, comunicazione fine lavori, pagamento sanzione

amministrativa, accatastamento e rilascio agibilità

spesa necessaria € 5.000,00

**TOTALE VALORE BENI = € 240.700,00**

**P.to 25 indichi il criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ha effettuato molteplici operazioni di raffronto, si precisa che i beni pignorati rilevano particolari caratteristiche per cui è stato necessario l'applicazione di aliquota correttiva agli importi intercettati, dove tramite aggiornamenti sull'attuale situazione del mercato si

applicava un metodo di stima sintetica derivato dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili.

Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare al parametro METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti fissati dalla convenzione e rivalutati ad oggi. Più esattamente si tratta di affiancare al prezzo convenzionato, un tipo di quotazione "colloquiale e documentale mediante consultazione OMI" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa.

**P.to 26 segnali eventuale contratto di locazione ed indichi le prospettive utili di collocamento sul mercato**

Ad oggi non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile in questione in considerazione all'ubicazione, alle caratteristiche ed alla consistenza, mostra buone prospettive di collocamento sul mercato.

**P.to 27-28-29-30-31-32-33-34 Modalità procedurali**

In riferimento alla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni, si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 27 al punto 34 dei "compiti dell'esperto" ex art.173 bis c.p.c..

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- 1) Elaborato fotografico;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visure catastali e ipotecarie aggiornate;
- 4) Atto di compravendita.;
- 5) Verbale di sopralluogo

***H.C.T.U.***



Bassano Romano, li 13/09/2019