



**Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe**

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010 - E-mail giuseppeb84@virgilio.it,  
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,  
rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime , Piani di Sicurezza e  
Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape)  
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

---

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 167/2021

**INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA**

**(Come richiesto dal G.E. nell'udienza del 15/06/2023)**

PARTE RICORRENTE (creditore) UNIPOLREC SPA con l'Avvocato Formaro Antonio

CONTROPARTE (Debitore) [REDACTED]

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a Pitigliano (GR) il 02.08.1984  
C.F. BNMGPP84M02G716K P.IVA 01976790566 iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri  
Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405 con studio tecnico situato nel Comune di Ischia di  
Castro(VT) via Roma n. 52

Dopo le opportune ricerche eseguite a seguito delle richieste del G.E. nell'udienza del 15/06/2023  
dichiaro :

1)che alla data di acquisto dell'immobile avvenuta il 12/03/2007 il [REDACTED] era celibe in  
quanto facente parte del nucleo familiare insieme a [REDACTED].Lo stesso ha  
contratto matrimonio in data 25/07/2013 con la [REDACTED] presso il Comune di  
Frascati ed hanno scelto il regime della separazione dei beni .

(allego certificato di stato di famiglia storico rilasciatomi dall'ufficio anagrafe del Comune di  
Montecompatri ed allego altresì la dichiarazione riguardante la data di matrimonio da parte del  
Comune di Bomarzo,nonché l'estratto di matrimonio rilasciatomi dal Comune di Frascati) .

2) che alla data di acquisto dell'immobile avvenuta il 12/03/2007 la [REDACTED] risultava  
essere coniugata con [REDACTED] con matrimonio del 02/04/1978 presso il Comune di Roma  
.I coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni .Omologa separazione consensuale del  
24/10/2011 presso il Tribunale di Roma .

(Allego estratto di matrimonio rilasciatomi dal Comune di Roma)

3) L'importo della perizia visto lo stato di conservazione dell'immobile teneva conto della pulizia delle feci dei piccioni da far eseguire a ditta specializzata con conseguente disinfestazione della superficie, nonché la demolizione del mattonato e del massetto che sicuramente saranno stati danneggiati dalle feci stesse e poi alcune opere di consolidamento quali la lesione esterna nella muratura portante del fabbricato.

Il tutto per un totale di € 25'700,00 comprensiva di oneri concessori quali costo per la Bucalossi riguardante il cambio di destinazione d'uso della stalla trasformata in bagno.

Inoltre vanno aggiunte le spese tecniche e di sanatoria per sistemare le irregolarità presenti sull'immobile a livello urbanistico, considerando la cifra di circa € 1000,00 per la sanzione amministrativa da pagare al Comune ed € 1200,00 circa per il compenso professionale oneri compresi.

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di abbandono, può essere valutata in € 500,00 al mq come più probabile valore di mercato della superficie

(nella valutazione sarà compreso anche il terrazzo al piano primo di mq 11.30)

metri quadrati utili  $68.85 \times \text{€}/\text{mq} 500.00 = \text{€} 34'425,00$

Dal totale ho quindi detratto la cifra di € 27'900,00 e ne è scaturito un totale definitivo di € 6'525,00

Visto quanto discusso in udienza e considerate le osservazioni verbali fatte in tale sede dal Custode e dal creditore precedente i quali sostenevano che non avrei dovuto detrarre le spese di ristrutturazione dell'immobile, valuto lo stesso nella cifra di € 34'425,00 – spese di sanatoria valutate in circa € 2200,00 = **TOTALE € 32'225,00**

Ischia di Castro, li 28/07/2023

IL CTU