



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



PERIZIA C.T.U.

Relazione versione privacy



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



AVENDO RICEVUTO

Richiesta di comparizione per la data del 23/02/2022 a mezzo Posta Elettronica Certificata , per
giurare dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Viterbo



MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di
esperto CTU



ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 05/05/2021 per un importo di € 206.361,38

L'immobile si trova a Bomarzo (VT) Largo Indipendenza 4



Richiesta G.E. n. 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 vent'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 “**

NOTAIO TRAVERSI FRANCO - Divisione ereditaria del 18/09/1974 rep 25048 racc.1298 per abitazione
piano terra e primo al foglio 20 particella 4 sub 2 e particella 9 sub 2 e legnaia piano terra alla particella 8
sub 2

NOTAIO CASTALDI ADRIANO Sede TUSCANIA (VT) Repertorio n. 6934 – racc. 3171
COMPRAVENDITA 29/04/2003

NOTAIO CONSO MICHELE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 37556 – Racc. 6291 VENDITA del
12/03/2007

Richiesta G.E. n. 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”**

Ho effettuato visure aggiornate ed ho constatato che i dati indicati nell'atto di pignoramento ai fini
dell'esatta identificazione del debitore e dell'immobile sono corretti .

Richiesta G.E. n. 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
substati”**

1. TRASCRIZIONE 1972 Registro Particolare n. 2358

2. TRASCRIZIONE 1974 registro particolare 8357

3. TRASCRIZIONE del 09/05/2003 - Registro Particolare 6376 Registro Generale 7978
Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 6934 del 29/04/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 23/03/2007 - Registro Particolare 3752 Registro Generale 5264
Pubblico ufficiale CONSO MICHELE Repertorio 37556/6291 del 12/03/2007



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati



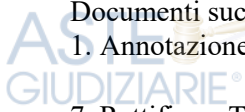
5. ISCRIZIONE del 23/03/2007 - Registro Particolare 885 Registro Generale 5265
Pubblico ufficiale CONSO MICHELE Repertorio 37557/6292 del 12/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati



6. ISCRIZIONE del 11/06/2009 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 10475
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 119544/97 del 12/05/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal
d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1441 del 15/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)



7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/09/2013 - Registro Particolare 8671 Registro Generale 11439
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 785/2013 del
18/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8541 del 2013

Presenza graffati



8. TRASCRIZIONE del 27/09/2021 - Registro Particolare 12330 Registro Generale 15367

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1389 del 23/08/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati



I passaggi di proprieta' che si sono verificati sull'immobile sono :

1. TRASCRIZIONE 1972 Registro Particolare n. 2358

2. TRASCRIZIONE 1974 registro particolare 8357 viene assegnata la casa di abitazione sita in Bomarzo foglio 20 mappali 4/2 e
9/2



CASTALDI ADRIANO Repertorio 6934 del 29/04/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



2) CONSO MICHELE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 37556 - COMPRAVENDITA del 12/03/2007



I frazionamenti e le variazioni catastali che sono state eseguite sull'immobile sono :

VARIAZIONE del 28/12/2000 Pratica n. 130845 in atti dal 28/12/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-STALLA-ABITAZIONE (n. 3522.1/2000)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2001 Pratica n. 217962 in atti dal 28/12/2001
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6291.1/2001)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Richiesta G.E n. 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)”

1. ISCRIZIONE del 23/03/2007 - Registro Particolare 885 Registro Generale 5265
Pubblico ufficiale CONSO MICHELE Repertorio 37557/6292 del 12/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 11/06/2009 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 10475
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 119544/97 del 12/05/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1441 del 15/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/09/2013 - Registro Particolare 8671 Registro Generale 11439
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 785/2013 del 18/07/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8541 del 2013
Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 27/09/2021 - Registro Particolare 12330 Registro Generale 15367
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1389 del 23/08/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

Richiesta G.E. n. 5

“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e di 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”

Ho acquisito la mappa ed ho verificato che l'immobile è correttamente identificato .I mappali 8-4-9 sono correlati in mappa alle particelle 7-10-11

ASTE GIUDIZIARIE®
Richiesta G.E. n. 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)”

Alla data di acquisto dell'immobile la debitrice era coniugata ed il debitore celibe .

Richiesta G.E n. 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 cortili , locali di sgombero , portineria , riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita”

Abitazione situata nel Comune di Bomarzo (VT) in Largo Indipendenza 4 di metri quadrati utili 68.85 e terrazzo al piano primo di mq 11.30

Edificio confinante con Largo Indipendenza , con area del Comune di Bomarzo e con facciata in comune con altra proprietà .

Immobile censito in catasto al foglio 20 particella 4 subalterno 3

particella 8 subalterno 3

particella 9 subalterno 3

L'abitazione è in un pessimo stato di conservazione , sono presenti soltanto gli intonaci , non è stato possibile verificare la presenza di mattonati ed impianti per via della quantità di feci dei piccioni presenti sull'intera superficie pavimentata e sui muri .Gli infissi sono vecchi e deteriorati i soffitti sono in legno e per quanto è stato possibile visionare sembrerebbe che non presentino infiltrazioni .Non è chiaro con cosa si riscaldi l'appartamento.

Esternamente si accede all'abitazione attraverso un viale che da accesso anche ad altri immobili .E' presente sulla facciata sud est una crepa nel muro al piano primo sotto la finestra della camera che potrebbe derivare da un movimento dell'edificio in epoche passate e comunque si tratta di una lesione della muratura portante perimetrale .

ASTE GIUDIZIARIE®
Richiesta G.E. n. 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”

Ho accertato la conformità attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed i dati sono corretti. La mappa catastale non corrisponde con le particelle descritte in visura ma viene chiarito nella visura stessa che le particelle correlate in mappa sono la 7, la 10 e la 11

Richiesta G.E. n. 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 autonomie funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status qua ante* (tompagnatura o altro) all'uopo”.

Vi è corrispondenza tra gli intestatari della visura e quella presente nell'atto di provenienza del 2007. Per quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo non sono presenti difformità rispetto alla planimetria presente in catasto. Non sono presenti pratiche urbanistiche a nome dei vari proprietari che si sono succeduti sull'immobile, come da certificato rilasciatomi dal Comune di Bomarzo e che allego alla presente. Si desume quindi che l'edificio sia stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Il manufatto non invade aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, si segnala però come per arrivare alla porta d'ingresso si debba attraversare una piccola stradina che da accesso anche ad altre proprietà.

Richiesta G.E. n. 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 non invade aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, si segnala però come per arrivare alla porta d'ingresso si debba attraversare una piccola stradina che da accesso anche ad altre proprietà.

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

L’immobile non deriva da un’unica e maggiore consistenza originaria .Si nota pero’ dalle visure catastali che nel 2000 è stata fatta una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e per portare la stalla ad abitazione.(variazione catastale del 28/12/2000 pratica numero 130845) .Nella divisione del 1974 l’abitazione era censita come categoria A/5 per quanto riguarda le particelle 4 e 9 entrambi al sub 2 ed era presente anche una legnaia alla particella 8 sub 2 censita come categoria C/2 e viste le dimensioni riportate in visura molto probabilmente la legnaia era l’attuale bagno .

Si puo’ quindi accertare che con la variazione del 28/12/2000 la legnaia al piano terra sia stata unita all’abitazione con variazione catastale , ma non è stata presentata nessuna pratica urbanistica per il cambio di destinazione d’uso .

“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“

La planimetria presente in catasto per quanto è stato possibile visionare è conforme allo stato dei luoghi .

“indichi l’utilizzazione(abitativa,commerciale...)prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è sia abitativa sia commerciale in quanto nel documento rilasciato dal Comune di Bomarzo non vi è stata una risposta esplicita al mio quesito che escluda sia l’uso l’abitativo che commerciale del bene , ma viste le dimensioni degli ambienti e le altezze escludo in futuro un eventuale utilizzo in ambito commerciale .

“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”

Nella divisione del 1974 l'abitazione era censita come categoria A/5 per quanto riguarda le particelle 4 e 9 entrambi al sub 2 ed era presente anche una legnaia alla particella 8 sub 2 censita come categoria C/2 e viste le dimensioni riportate in visura molto probabilmente la legnaia era l'attuale bagno .

Si puo' quindi accertare che con la variazione del 28/12/2000 la legnaia al piano terra sia stata unita all'abitazione con variazione catastale , ma non è stata presentata nessuna pratica urbanistica per il cambio di destinazione d'uso .

L'illecito non è stato sanato in quanto in Comune non sono presenti pratiche urbanistiche

Richiesta G.E. n. 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”

Non sono presenti istanze di condono o sanatorie

Richiesta G.E. n. 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”

I beni non sono gravati da censo livello o uso civico in quanto il Comune ha risposto al mio quesito dichiarandomi che “questo Comune non è competente a certificare l'eventuale esistenza e natura di usi civici gravanti sui terreni sopradetti in quanto non è attualmente provvisto di un'accurata analisi del territorio approvata in sede di adozione degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 3 commi 1 e 3 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 1986 e ss.mm.ii “

Richiesta G.E. n. 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”

Non ci è dato sapere l'importo annuo delle spese fisse di gestione o spese straordinarie già deliberate in quanto gli esecutati non si sono presentati al sopralluogo e si è dovuto accedere mediante ausilio di forza pubblica(vigili urbani del Comune di Bomarzo) .Escludo la presenza di condominio , pero' segnalo al piano seminterrato lato strada comunale la presenza di un

fabbricato con cartello pubblicitario che indicava la presenza di un forno al di sotto del piano terra dell'abitazione pignorata .

Richiesta G.E n. 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 e dalla redazione del razione; alleggi , in questo caso , alla relazione estimativa i tip idebitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale”

Non è possibile la formazione di lotti .

Richiesta G.E. n. 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 e dalla 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.3giugno1940, n.1078”

L'immobile è pignorato per la quota di 1 / 2 alla [REDACTED] e per la quota di 1 / 2 al [REDACTED]

Richiesta G.E. n. 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 all a 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.21marzo1978 ,n.59, convertito in L.18maggio1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione apponibili 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”

L'immobile è libero da persone e cose e non sono registrati presso l' Agenzia delle Entrate contratti di locazione .

Richiesta G.E. n. 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”

Ad oggi il bene non puo' essere affittato viste le condizioni igieniche dello stesso .

Richiesta G.E. n. 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 apponibile 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 apponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre apponibile 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)”

L'immobile non è occupato .

Richiesta G.E. n. 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 apponibili al medesimo) ; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Il bene pignorato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004. L'immobile secondo quanto previsto dalla variante generale al piano regolatore ricade in zona B “completamento e ristrutturazione edilizia”- sottozona B1 “conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie esistenti” .L'immobile potrebbe essere interessato da oneri di natura condominiale in quanto sotto c'è un'altra proprietà .

Richiesta G.E. n. 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”

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente

stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

- Dai 1.000,00 €/mq per appartamenti recenti e/o ristrutturati ai 400,00 €/mq per appartamenti dove sono necessari interventi di ristrutturazione.

Stima dell'appartamento

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 $68.85 \times \text{€/mq } 500.00 = \text{€ } 34'425.00$

Dal totale andranno detratte le spese relative all'eventuale sanatoria da presentare presso il Comune di Bomarzo per la cifra di circa € 2'200,00 comprensiva di sanzione e compensi tecnici professionali, le spese per la ristrutturazione interna ed esterna (consolidamento parete su/est per via della crepa nel muro presente sotto la finestra al piano primo) compresa la pulizia delle feci dei piccioni stimata in circa € 25'700,00

Totale definitivo € 6'525.00

Richiesta G.E. n. 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 apponibili 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“

Stima effettuata ad impressione o a vista. E' il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato della zona. Il *giudizio di stima*, che ne deriva, è di tipo comparativo e mette a confronto altre unità abitative della zona, con quella oggetto di valutazione.

Richiesta G.E. n. 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”

Le prospettive di collocamento del bene sul mercato a mio giudizio sono scarse per via della situazione attuale dell'immobile , ci sono importanti opere di ristrutturazione da eseguire sull'immobile , per accedere al piano primo è presente una scalata in legno da demolire perché deteriorata , vanno rammodernati gli impianti , vanno rifatti tutti i mattonati , va verificata la condizione del tetto , per cui è difficile rendere appetibile il compendio pignorato .

Richiesta G.E. n. 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”

Come da certificato rilasciatomi dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati atti di locazione

Ischia di Castro ,li 03/02/2023

IL CTU