

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n. **78/2018** del R.G.E.

Procedura promossa da: BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft
(Avv. Raffaella GRECO)

In danno di:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca COCCOLI

Custode: Dott. Antonello MUZI

Esperto: Dott. Ing. Gian Luca VIGLIETTA

Beni oggetto di perizia:

- 1/1 della Proprietà Superficiaria (da trasformare in piena proprietà previa apposita istanza) di Appartamento ad uso abitativo con diritto all'uso esclusivo del posto auto n.10/E siti nel comune di Tivoli (RM), Via Cesare Augusto n.47 piano Quarto - Int. 10 - scala E.

PREMESSA

All'udienza del 11/11/2018, il sottoscritto Dott. Ing. Gian Luca Viglietta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Tivoli – sez. Geometri, con recapito professionale in Via del Re n.47, Tivoli (RM) email: viglietta.gianluca@gmail.com PEC: g.viglietta@pec.ording.roma.it, tel. 0774336183 - 3296167992, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestando giuramento di rito:

- Ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma;
- Ha acquisito ed esaminato il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- Ha verificato la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare;
- In data 30/11/2018 ha prestato giuramento per l'incarico di Esperto Stimatore nella esecuzione in oggetto;
- Ha preso in visione la documentazione presente in atti;
- In data 15/03/2019 ha effettuato unitamente al Dott. Antonello MUZI, regolare accesso/sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali;
- In data 10/02/2021 ha trasmesso per mezzo pec la bozza di relazione alle parti, al Custode incaricato e tramite RAR alla parte esecutata;
- In data 25/11/2025, su ordine del Giudice, ha provveduto ad aggiornare e riordinare l'elaborato peritale riunendo tutte le integrazioni depositate nel corso degli anni.

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Al fine di acquisire i dati necessari e finalizzati allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto ha operato come segue:

- 1 - Ha effettuato visure presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto - all "A" - e Conservatoria dei pubblici Registri Immobiliari di Roma, - all "B" - riguardanti la consistenza, la provenienza del bene, nonché l'attuale titolarità del bene da stimare;
- 2 - Ha effettuato ricerche in Catasto Fabbricati per l'acquisizione della planimetria catastale e restituito la planimetria dello stato dei luoghi con le misure rilevate in loco - all "C";
- 3 - Ha effettuato richiesta al Comune di Tivoli per la visione dei fascicoli edilizi relativamente alla legittimazione urbanistica/edilizia con conseguente acquisizione della predetta documentazione urbanistica - all "D";
- 4 - Ha effettuato il sopralluogo sul posto al fine di visionare, valutare e rilevare lo stato dei luoghi;
- 5 - Ha effettuato ricerche sui valori di riferimento del mercato immobiliare - all "E";
- 6 - Ha effettuato lavoro di studio per ordinare i dati acquisiti e poter elaborare di conseguenza la presente perizia;

Si evidenzia che l'appartamento oggetto di pignoramento, edificato in P.d.Z. 167 (edilizia economica e popolare), è ubicato in Tivoli Via Cesare Augusto n.47, la parte esecutata è titolare della proprietà superficaria mentre il Comune di Tivoli possiede il Diritto del Concedente, il terreno è gravato da uso civico nel frattempo accertato da un perito incaricato dal Comune di Tivoli a mezzo D.D. del VI Settore n.1659 del 08/06/2018. Il Comune di Tivoli in seguito alle procedure attivate, ivi compresa l'autorizzazione regionale, ha trasferito il diritto di uso civico su altri terreni liberando così i predetti immobili, consentendo ai titolari di proprietà superficaria la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e contestuale rimozione dei vincoli convenzionali. Legge 448/1998 e ss. mm. ii. - Piano di Zona n. 2 "Bagni Albule"

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

QUESITO N.1

Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali:

Sovrapposizione mappa catastale - vista aerea



4

L'unità immobiliare pignorata consiste in:

- Appartamento ad uso abitativo composto da un piano Quarto di 6 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli al foglio 50, part.IIa 409, subalterno 20, p. 4°, interno 10, scala E, cat. A/3, classe 2, rendita catastale € 666,23.

Confina a Nord con Via Orazio a Sud con distacco su Via Ugo La Malfa a Ovest con Via Rosolina a Est con vano scale condominiali a Est con part.IIe 227 e 228 stesso foglio catastale.

- Diritto di utilizzo esclusivo del posto auto distinto con il n.10/E, Piano Terra, insistente su area identificata con il sub 26 categoria C/6 classe 1.

L'appartamento è ricompreso in un edificio di maggior consistenza composto da n.6 piani fuori terra con n.15 abitazioni solo per la scala E, e n.55 per le altre scale A-B-C-D e vari posti auto al piano terra è ubicato nel territorio del Comune di Tivoli (RM), Via Cesare Augusto n.47, frazione di Tivoli Terme.

La distanza dal centro Città (Tivoli) è di circa Km.10. La delegazione Comunale è distante circa m.850, la Caserma dei Carabinieri circa 2 Km. - l'Ufficio Postale è distante circa m.900 circa.

Nelle immediate vicinanze si trovano farmacie, Bar, supermercati e fermate dei Bus pubblici.

A circa m.900 è presente il centro termale "Le Terme di Roma".

5

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2019

Data: 15/03/2019 - Ora: 14.56.53 Fine

Visura n.: T203114 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TIVOLI (Codice: L182) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 50 Particella: 409 Sub.: 20

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	409	20			A/3	2	6 vani	Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte*: 80 m ²	Euro 666,23 L. 1.290.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA CESARE AUGUSTO piano: 4 interno: 10 scala: E;

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TIVOLI con sede in TIVOLI	02696630587*	(4) Diritto del concedente per 1/1
2			(1s) Proprieta' superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 17/06/2005 protocollo n. RM0917868 Voltura in atti dal 06/12/2005 Repertorio n.: 1301 Rogante: CORRADO ARANGIO Sede: SUBIACO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 75438.1/2005)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L182 - Sezione - Foglio 50 - Particella 409

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Cod. Fisc. VGL GPC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: viglietta.gianluca@gmail.com

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

DATI CATASTALI - ABITAZIONE CON POSTO AUTO



Ufficio Provinciale di Roma Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2021

Data: 01/02/2021 - Ora: 09.51.50

Fine

Visura n.: T53390 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TIVOLI (Codice: L182)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 50 Particella: 409 Sub.: 26										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	409	26			C/6	1	416 m ²	Totale: 416 m ²	Euro 816.42 L. 1.580.800	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CESARE AUGUSTO n. SC piano: T;										
Notifica		101297/2001										
Annotazioni		rettifica classamento automatico ist.3233/30.3.99										
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1							02696630587*		(1t) Proprietà per l'area			
2							94047480580*		(1s) Proprietà superficaria per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/11/2002 protocollo n. RM0033951 in atti dal 13/01/2010 Registrazione: Sede: (n. 1583.1/2010)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L182 - Sezione - Foglio 50 - Particella 409

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Vignetta

Cod. Fisc. VGL GLC 69L14L182Q - P. IVA N°04880821006 - E-MAIL: vignetta.gianluca@gmail.com

00019 TIVOLI (RM) - Via A. del Re, 47 - Tel. 0774/1925467 - Cell.329/6167992

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO

IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE

AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN

PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR

115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

-

Oggetto: pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Tivoli in data 25/01/2018, rep.

232, trascritto il 07/03/2018 ai nn. 10312/7262 a favore di

BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft con sede in Bolzano

codice fiscale 01666200215, sul seguente immobile:

* proprietà superficiaria 1/1 su Abitazione di tipo

economico, in Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli, fg.

50, p.lla 409, sub. 20, natura A/3, vani 6, Via Cesare

Augusto, scala E, piano 4.

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone,

iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate

presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma

- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame,

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

e fino alla data del 13/03/2018 si rilevano le seguenti

provenienze e formalità:

* All'esecutata la proprietà superficiaria dell'immobile era pervenuta per acquisto in regime

di separazione dei beni, con atto del notaio

Corrado Arancio di Subiaco, rep. 1301, trascritto il

20/06/2005 ai nn. 39846/22720, da potere di

codice fiscale

;

* A la proprietà superficiaria dell'immobile

era pervenuta per acquisto fattone, in regime di separazione

dei beni con atto del notaio Paolo Soccorsi

Aliforni di Roma, rep. 71582, trascritto il 28/02/1991 ai

nn. 11934/8171, da potere della

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato

oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 39847/11408 del 20/06/2005 ipoteca volontaria

concessa a garanzia di mutuo fondiario del 17/06/2005,

notaio Corrado Arancio di Subiaco, rep. 1302,

A favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft con sede in

Bolzano, codice fiscale 01666200215,

Contro , nata odice

fiscale

Capitale € 174.000,00 - Ipoteca € 279.000,00, durata anni 29.

TRASCRIZIONE NN. 10312/7262 del 07/03/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tivoli in data 25/01/2018, rep. 232,

A favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft con sede in Bolzano, codice fiscale 01666200215,

Contro _____ codice fiscale _____

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 13/03/2018 risulta essere censito:

* Catasto fabbricati del Comune di Tivoli, foglio 50, p.lla

409, sub. 20, cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. tot. mq 85,

sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq 80, rendita euro

666,23, VIA CESARE AUGUSTO, piano 4, interno 10, scala E;

In ditta a: COMUNE DI TIVOLI con sede in Tivoli codice

fiscale 02696630587, diritto del concedente per 1/1.

, proprietà superficiaria per 1/1 in regime di

separazione dei beni.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento

in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)

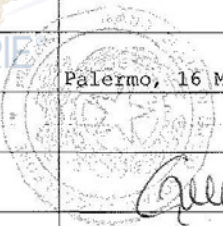
del 13/02/1991 in atti dal 30/07/1999 (n. 29268.1/1993);

CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n.

33693/1989); COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n.

3369/1989).

Palermo, 16 MARZO 2018.



Giuseppe Messineo

QUESITO N.4

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente:

Non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che dovranno essere cancellati gravanti sul bene in esame.

Contattato via mail l'amministratore del condominio Sig. ' ha risposto che la Sig.ra non ha nessuna pendenza nei confronti del condominio e risulta in regola sia per l'anno 2020 che per l'anno in corso. (All. L)

QUESITO N.5

"Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazioni di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa":

Dagli accessi effettuati presso l'Ufficio Urbanistica/Edilizia del Comune di Tivoli è stato possibile visionare il fascicolo edilizio con i titoli edilizi riguardanti i beni pignorati che si allegano alla presente (All. D).

14

Il fabbricato in ogni caso è stato realizzato, come dichiarato sull'atto di compravendita, in virtù della Licenza Edilizia n.26 del 17/04/1987 e successivo Stato Finale n.11 del 10/03/1989 (variante).

Non è stato rinvenuto all'interno dei faldoni edilizi.

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto non vi è presenza di terreni ma solo di corte esclusiva destinata a posti auto.

Lo stato dei luoghi accertati dallo scrivente Esperto, presenta delle difformità interne all'abitazione rispetto al progetto di variante a Stato Finale di cui alla Concessione Edilizia n.11 del 10/03/1989 (dell'originaria C.E. n.26/87) dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni (diverso posizionamento delle tramezzature).

Anche la planimetria catastale presenta leggere difformità rispetto allo stato dei luoghi visitati con una diversa distribuzione degli spazi interni (diverso

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

posizionamento delle tramezzature). Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità/Abitabilità nel fascicolo edilizio. Non vi è presenza di APE.

QUESITO N.6

In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; 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 stesso del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art.40, comma 6°, legge 28.02.1985 n.47, ovvero 46, comma 5°, Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Per le difformità consistenti nella diversa posizione delle tramezzature interne risulta necessaria la presentazione di una CILA in Sanatoria al Comune di Tivoli con pagamento di una sanzione pecuniaria di €.1.000,00, diritti d'istruttoria di €.150,00, diritti catastali €.70,00 per aggiornamento planimetria catastale oltre a spese tecniche per €.1.800,00 oneri inclusi per complessivi €.3.020,00.

QUESITO N.7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Dalla documentazione esaminata, in seguito ad una recente ricognizione effettuata su incarico del Comune di Tivoli inerente l'istruttoria demaniale delle terre di dominio collettivo a favore della popolazione utente di Tivoli, i beni oggetto di pignoramento risultano gravati da uso civico necessari di affrancazione da parte del Comune di Tivoli senza che questo però influisca in termini economici sul prezzo di acquisto del bene. Essendo stato però acquisito il solo diritto di proprietà superficaria sarà necessario trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà versando un canone

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

(appresso specificato). Decorso il termine indicato nella convenzione stipulata, se non trasformato, il Comune di Tivoli acquisirà la piena proprietà degli edifici e dei manufatti realizzati come stabilito nella convenzione stipulata.

QUESITO N.8

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Nulla da segnalare al riguardo, la Sig.ra non ha nessuna pendenza nei confronti del condominio e risulta in regola sia per l'anno 2020 che per l'anno in corso. (All.L)

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'Esperto Estimatore:

nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'unità immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'unità immobiliare, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;

rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via);

terminata la relazione né invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni;

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Si reputa quindi, per quanto sopra, di non dover utilizzare dei coefficienti di differenziazione/riduzione/maggiorazione ma di adottare la media dei valori (max e min) rilevati e ritenuti idonei alla determinazione del più probabile valore commerciale dei beni.

Valori di riferimento

Determinazione del valore medio

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari
Valore medio: 1.375,00 €/mq (Abitazioni di tipo economico)
- Borsino Immobiliare – Quotazioni di zona
Valore medio: 1.392,22 €/mq (Abitazioni civili fascia media)
- Immobiliare.it – Mappa dei prezzi
Valore medio: 1.357,00 €/mq (immobili residenziali)

Valore medio dei dati presi in esame: 1.374,74 €/mq

Valore ordinario unitario adottato: **1.375,00 €/mq**

Calcolo del valore commerciale

Il valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:

Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:

Mq 89,65 x 1.375,00 Euro/mq = 123.268,75 Euro

Al valore Commerciale stimato di €123.268,75 (mq,89,65 x €1.375,00) è stato conseguentemente detratto il corrispettivo predetto di €26.905,74, come comunicato al sottoscritto a mezzo PEC dal Comune di Tivoli (Prot. 0029576 del 08/04/2025), oltre ad €3.020,00 per l'aggiornamento dei diritti d'istruttoria e sanzioni per la regolarizzazione delle difformità edilizie, così da individuare il valore corrispondente in €93.343,01, abbattuto come previsto di una percentuale pari al 5% (come appreso specificato), restituendo un valore finale di €88.675,86 arrotondato ad €88.700,00.

Tenuto conto che il valore di mercato sopra stimato si riferisce ad una compravendita in regime di libero mercato che porti, dopo una trattativa tra venditore ed acquirente, al valore d'incontro tra domanda ed offerta, mentre la vendita all'asta risulta essere un mercato "alterato" per la possibilità tra l'altro della reiterazione di "aste deserte",

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

con danno sia per il creditore procedente che per l'esecutato, si ritiene congruo suggerire un prezzo d'asta che salvaguardi gli interessi delle parti abbattuto del 5% e quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Per quanto sopra detto si stima il prezzo base d'asta:

<i>Valore di mercato</i>	€ 123.268,75 - €3.020,00 - €26.905,74 = €93.343,01	
<i>Riduzione - 5%</i>	€93.343,01 - 5% = €88.675,86	
<i>Prezzo a base d'asta</i>	€ 88.675,86	€ 88.700,00

VALORE FINALE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO €88.700,00

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Aggiornamento del 25/11/2025

S. E. e O.

Dott. Ing. Gian Luca VIGLIETTA



22

ALLEGATI

- Relazione Peritale privacy

"A" - Visure Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto - Stralcio catastale;

"B" - Relazione notarile + Elenco formalità per Ispezioni Ipotecarie aggiornate;

"C" - Planimetria catastale - planimetria stato dei luoghi;

"D" - Documentazione Urbanistica;

"E" - Valori di riferimento del mercato immobiliare;

"F" - Documentazione fotografica;

"G" - Copia Atto di Vendita (titolo di provenienza);

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

“H” – Certificati Anagrafici;

“I” – Istruttoria demaniale terreni Uso Civico;

“L” – Dichiarazione di regolarità dei pagamenti condominiali;

“M” – Ricevute di avvenuto invio perizia alle parti;

“N” – Documentazione riunita inerente gli Usi Civici;

“O” – Comunicazione Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e contestuale rimozione dei vincoli convenzionali Legge 448/1998;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta