

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari, in data 06/03/2023 ha conferito l'incarico di C.T.U alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, per compiere tutte le azioni necessarie per rispondere ai quesiti posti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 3) *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;
- 4) 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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;
 - 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 8) Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, 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;
 - 11) 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi

del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Inoltre il CTU dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.
- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni:

DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:..... DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Inoltre il CTU dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Successivamente in data 14 settembre 2023 è stata emanata circolare riportante i compiti dell'esperto stimatore, comunicando che tutte le perizie di stima in corso di redazione da parte degli esperti dovranno essere redatte secondo le nuove istruzioni.

Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare.

Introduzione:

Si premette che l'inizio delle operazioni peritali fu fissata per il giorno 28 aprile 2023 come risulta da comunicazione inviata alle parti tramite i loro Avvocati (All. 1). Recatasi sul posto, alla presenza del rappresentante dell'IVG, si trovarono i locali chiusi; reperito telefonicamente l'avvocato di parte esecutata, che consente di mettere in comunicazione la sottoscritta col rappresentante legale, si può dare avvio alle operazioni, ma non si ha possibilità di visitare i locali in quanto risultano locati a terzi, come risulta da verbale n.1 allegato alla presente (All. 20- Registro dei verbali).

Le operazioni peritali, come risulta dai verbali allegati alla presente (All. 20), proseguirono, previa comunicazione alle parti (All. 2), in data 30 maggio 2023 ed in data 23 ottobre 2023.

Nel corso dei sopralluoghi sono state scattate numerose foto e sono state effettuate le dovute misurazioni.

Nel contempo si sono acquisite le documentazioni ipocatastali: ispezione ipotecaria per immobile (All. 4:); visure catastali (All. 6a e 6b); mappa catastale (All. 7); successivamente si è fatto una richiesta di accesso agli atti al Comune di Arzachena (All. 3) al fine di verificarne la conformità urbanistica.

L'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 24/09/2024.

Risposta ai quesiti

a) *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

È allegato agli atti il certificato notarile rilasciato dal Notaio Alessio Sanna in data 2 febbraio 2022. Non si sono rilevate mancanze.

b) *Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.*

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 21). L'esito è positivo.

c) *Provveda ad acquisire:*

i) *Planimetria catastale;* Dopo varie richieste di allineamento catastale (All. 8) è stato possibile reperire in data 6/07/2023 le planimetrie catastali che si riportano negli Allegati 9/a e 9/b.

ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;*

In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 3) al Comune di Arzachena, sono state acquisite dall'ufficio Tecnico le copie cartacee della Concessione Edilizia n.46/77 del 6/05/1977 e successiva variante di cui alla C.E. n. 169/78 del 5/7/1978 rilasciate dal Comune di Arzachena riportate in All. 11 ed una autorizzazione alla apertura di tre finestrelle rilasciata in data 22 agosto 1979 (All. 13).

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;* È stato acquisito il Permesso di abitabilità ed usabilità (All. 12) rilasciato in data 27-11-1978.

iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;*

Dalla Agenzia delle Entrate - ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania - è stato acquisito Atto pubblico di compravendita Repertorio 62522 - Notaio Gianfranco Giuliani- del 4 ottobre 1985, trascritto in data 21 ottobre 1985 ai numeri 4652 di Registro Generale e 3702 di particolare mediante il quale il bene viene trasferito alla società [REDACTED] che si riporta in allegato 5

v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Non risultano presenti dichiarazioni di successione.

d) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

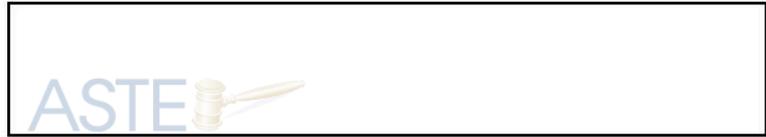
L'immobile risulta così accatastrato:

- Il piano terra è censito in Catasto Fabbricati – Comune di Arzachena al fg 17 Particella 835 sub 13 Categoria C/1- consistenza 100 m²- Rendita Catastale 3.382,79 euro.
- Il piano interrato è censito in Catasto Fabbricati – Comune di Arzachena al fg 17 Particella 835 sub 4 Categoria C/2- consistenza 223 m²- Rendita Catastale 1.186,25 euro.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli attuali e consentono l'identificazione degli immobili. Nel pignoramento non è indicata la via ed il numero civico.

La planimetria catastale del piano terra reperita (All. 9/a) è conforme allo stato attuale ma non allo stato di progetto mentre la planimetria del piano interrato (All. 9/b) non è conforme né allo stato attuale né allo stato di progetto.

Data presentazione: 29/11/1978 - Data: 06/07/2023 - n. T15829 - Richiedente: CCHSST58D64E747C



NEGOZIO = mq 100

PIANO TERRA

H = 3,00

14
835
13



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/11/1978 - Data: 06/07/2023 - n. T15829 - Richiedente: CCHSST58D64E747C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

14.01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2023 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 17 - Particella 835 - Subaltemo 13 >
LOCALITÀ: CANNIGIONE Piano T

Planimetria Piano Terra

Data presentazione: 29/11/1978 - Data: 06/07/2023 - n. T15830 - Richiedente: CCHST58D64E747C

MODULARIO (P. - Cn. S. T. - 01)

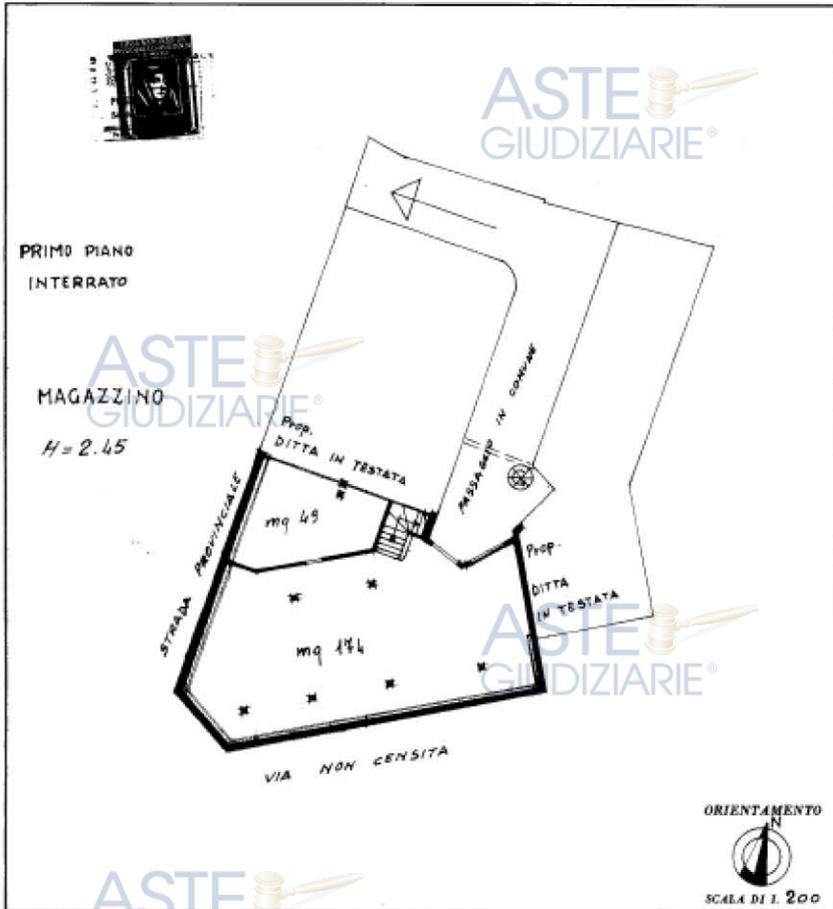
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARZACHENA via Loc. CANNIGIONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	12 835 /1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2023 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 17 - Particella 835 - Spazio 4 - LOCALITA' CANNIGIONE n.1 Piano S/I

Utilizzo planimetria in atti

Data presentazione: 29/11/1978 - Data: 06/07/2023 - n. T15830 - Richiedente: CCHST58D64E747C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Piano Interrato

e) *Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.*

Lo stato di fatto presenta delle difformità rispetto allo stato di progetto. La planimetria catastale del piano terra (All. 9/a) è conforme allo stato attuale ma non allo stato di progetto mentre la planimetria del piano interrato (All. 9/b) non è conforme né allo stato attuale né allo stato di progetto. Poiché sarà comunque necessario procedere ad una sanatoria è opportuno che, qualora necessario, la planimetria catastale venga aggiornata contestualmente alla sanatoria.

f) *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici; ?*

L'immobile non risulta intestato a persona fisica, ma ad una società.

g) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata*

al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

L'immobile risulta di fatto locato alla società [REDACTED]. A giustificazione è stato fornito da entrambi i contraenti un contratto di affitto registrato alla conservatoria di Sassari il 24/05/2004 che si riporta in All. 14. Il contratto aveva validità fino al 31/03/2010. La sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate copia di eventuali contratti attivi tra le parti (All. 15), ma non ha ricevuto risposta alcuna.

Si precisa che la locazione riguarda solo l'immobile e non gli arredi.

- h) *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e*

2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

L'immobile non consiste in una casa di abitazione

- i) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Dalle visure Ipotecarie del 16-06-2023 e del 16-07-2024 (All. 16) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) ISCRIZIONE del 12/12/2008 - Registro Particolare 2362 Registro Generale 14906 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 210688/42636 del 4/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 2) TRASCRIZIONE del 20/01/2022 - Registro Particolare 358 Registro Generale 489 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1209/2021 del 06/12/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

- j) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Al fine di reperire le informazioni necessarie a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice, dopo aver reperito il nome dell'amministratore del condominio, i cui dati si riportano in All.17, ed essersi recata personalmente nell'ufficio indicatole, la sottoscritta ha inoltrato diverse mail e PEC e chiamato innumerevoli volte al numero telefonico fornitole, senza ricevere alcuna risposta. In data 5/06/2024 si è di nuovo recata personalmente a Cannigione per contattare personalmente ancora una volta l'amministratore, che in quella circostanza ha promesso una risposta immediata. In data 13/06/2024, non avendo ricevuto ancora alcuna mail di risposta, ha inviato ulteriore richiesta, ricevendo in risposta solo il regolamento di condominio in data 17/06/2024 come risulta da quanto riportato in All. 18. Successivamente la sottoscritta ha chiesto la collaborazione dell'Istituto vendite Giudiziarie; anche Questi hanno avuto l'assicurazione che in tempi brevi avrebbero ricevuto le informazioni richieste, ma alla data del 5 agosto 2024 non è pervenuta alcuna ulteriore informazione. La sottoscritta, nel caso riceva le informazioni richieste provvederà all'immediato deposito telematico della integrazione alla perizia.

I vincoli e gli oneri di natura condominiale sono diversi e sono stabiliti nel regolamento di condominio che si allega alla presente (All. 19). Gli immobili oggetto della relazione appartengono al corpo A e sono identificati nell'allegato A del regolamento come box n 4 posto al piano interrato e negozio n. 10 ubicato al piano stradale. Nello stesso regolamento, che risale all'epoca di costituzione del condominio sono riportati anche i millesimi delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, che risultano pari a millesimi 154,86 per il negozio posto al piano terra e 77,44 per il piano interrato.

k) Accerti la conformità 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 assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Il fabbricato a cui fa capo l'immobile fu realizzato in seguito a Concessione Edilizia n. 46/1977 (All. 11) rilasciata il 6 maggio 1977.

In data 27/11/1978 fu rilasciato il permesso di abitabilità e usabilità (All. 12).

In data 2/08/1979 (All. 13) fu rilasciata autorizzazione all'apertura di tre finestrelle al piano seminterrato sull'attuale via Amerigo Vespucci, di fatto mai realizzate come risulta dalla documentazione fotografica che si riporta in All. 22.

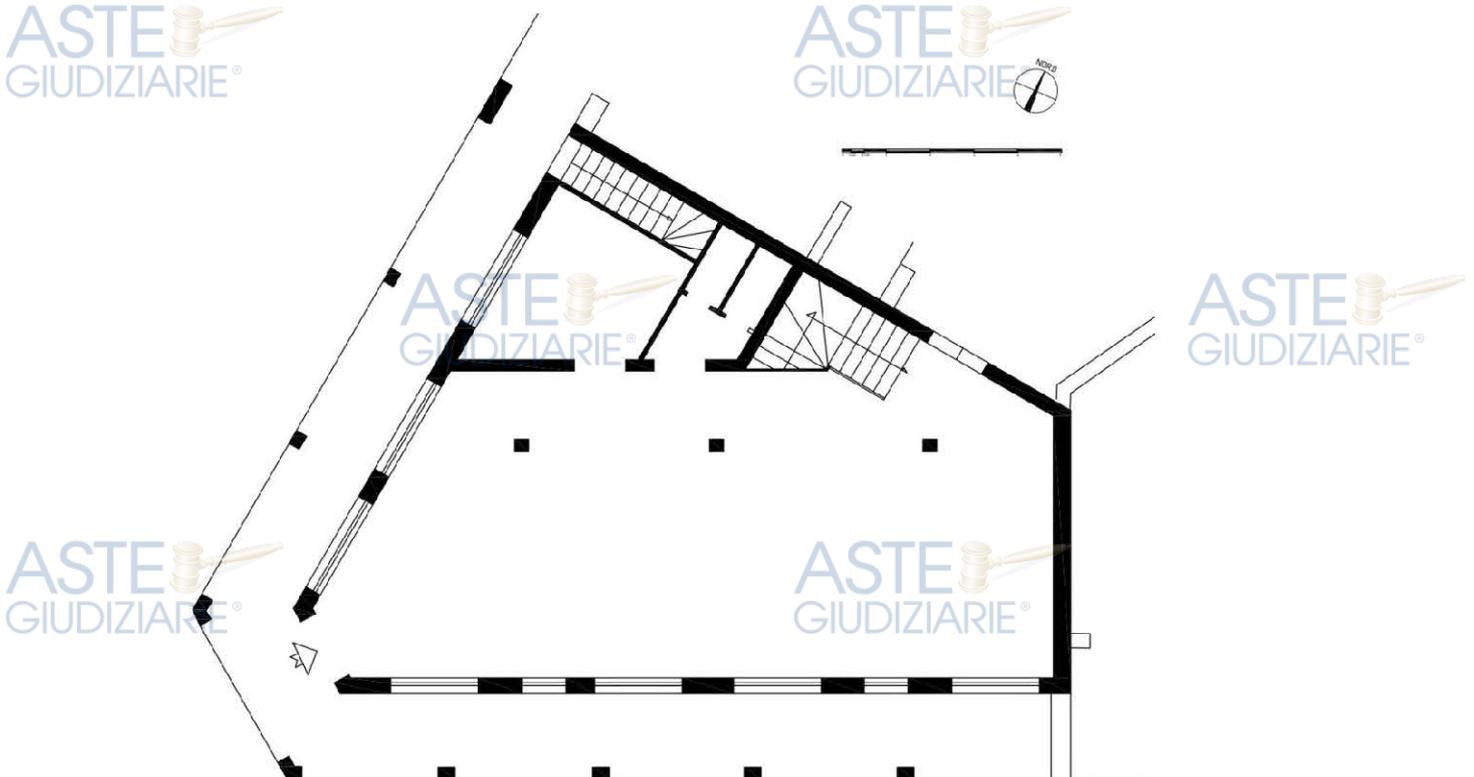
Lo stato di fatto presenta delle difformità rispetto allo stato di progetto come risulta dalle piante rilevate in loco e riportate in allegato 23. Si tratta di difformità sanabili in quanto non vi è aumento di cubatura e di superficie coperta.

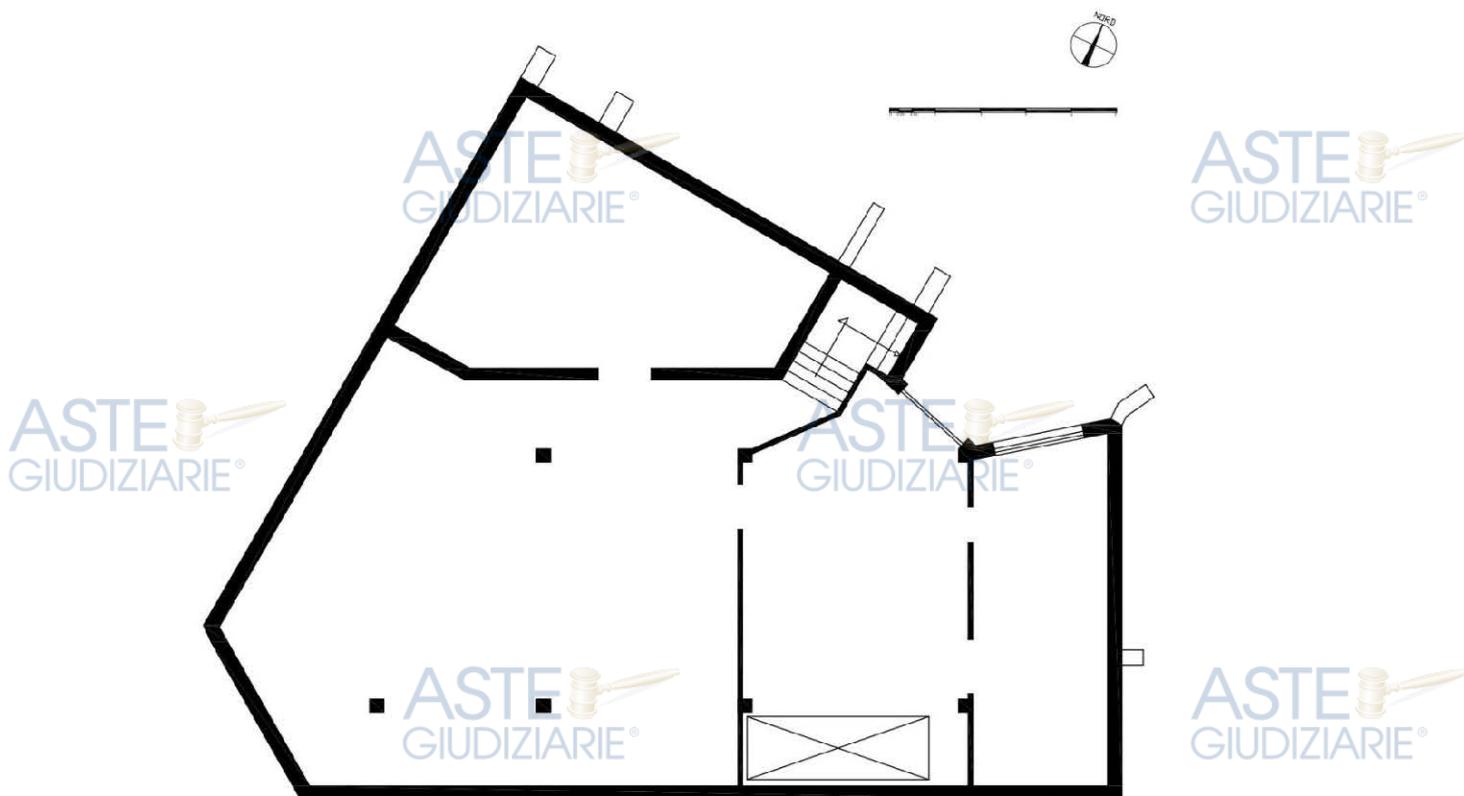
I costi per sanare la situazione sono dati dalla somma dei costi amministrativi e delle spese tecniche. I costi amministrativi possono essere quantificati in costi fissi pari ad € 105,00 per il permesso di costruire a sanatoria e costo variabile pari al 6% del costo di costruzione; si può ipotizzare un costo totale pari a 1800,00 €. Le spese tecniche incidono in modo significativo in quanto risulta necessario rifare un nuovo progetto con adeguamento alla normativa vigente ed il conseguente aggiornamento delle planimetrie in catasto; il costo può essere stimato pari 9.000,00 €.

Per la sanatoria si stima una spesa complessiva pari a 10.800,00 €.

Di seguito si riportano le piante dello stato attuale:

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Interrato

- d)** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.*

L'edificio ricade in Zona B/1 – Completamento Residenziale Del Centro Abitato Di Cannigione. In All.10 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.

- m)** *Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*
L'impianto elettrico originario è realizzato sottotraccia mentre molte modifiche sono visibili in canalette esterne. L'impianto è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, protezione con interruttore differenziale-magnetotermici.

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile.

L'immobile non è dotato di impianto termico.

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

- n) *Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali congruagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

Gli immobili sono pignorati per intero.

- o) *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

L'immobile è identificato catastalmente con due particelle, ma di fatto è strutturato ed utilizzato come un tutt'uno per cui si ritiene che sia vendibile in unico lotto.

- p) *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

L'immobile pignorato è costituito da un locale commerciale, un supermarket, adibito durante il periodo estivo alla vendita di generi alimentari. È ubicato in Comune di Arzachena in località Cannigione, in via Nazionale al n. 30, angolo via Amerigo Vespucci; occupa una parte di un edificio di tre piani, avente un piano interrato, un piano terra ed un primo piano. L'ingresso risulta al n. 30 di via Nazionale.



Inquadratura territoriale dell'immobile

L'immobile pignorato è parte del fabbricato sopra definito del quale ne occupa una porzione al piano terra e al piano interrato collegato tramite scala interna.

Complessivamente, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è di 153 mq, di superficie totale al piano terra e 221 mq di superficie totale al piano interrato, oltre alla superficie a mq 33 della porzione di porticato privato. La superficie netta, calpestabile, del piano terra è di circa mq 148; la superficie netta, calpestabile, del piano interrato è di circa mq 193.

L'altezza interna utile è di m 3.00 al piano terra e di 2.45 al piano interrato.

Le strutture verticali sono costituite da pilastri in cemento armato, le murature di tamponamento sono realizzate con blocchi di cls. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in cemento armato e solai in latero-cemento. Le tramezzature interne dello spessore di 10 cm. sono realizzati con mattoni laterizi forato avente spessore 8 cm. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile e i pavimenti interni ed esterni in gres porcellanato.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere buone al piano terra, mentre al piano interrato, nella zona non adibita alla vendita sono state rilevate varie parti della muratura interessate da formazione di muffe, degrado degli intonaci e qualche fessurazione. L'accesso al piano interrato per il carico delle merci è consentito mediante una rampa carrabile, con accesso dalla via Nazionale; mentre il collegamento interno avviene tramite una scala pedonale. Non è presente l'ascensore, né scale mobili. Il piano terra è dotato di ampie vetrate sui lati est e sud,

mentre il piano interrato ha una sola finestra di aerazione, aperta sul lato nord, rivolto alla rampa di accesso al seminterrato; il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate.

L'immobile confina a nord con altra porzione del fabbricato appartenente ad altra ditta, confina a sud (lato porticato) con la via Amerigo Vespucci, ad est con la via Nazionale (lato porticato), ad ovest con altra proprietà.

L'immobile risulta così censito al NCEU in Comune di Arzachena, località Cannigione: il Piano Terra, al Foglio 17, Particella 835, Subalterno 13, Categoria C/1, Classe 1; il Piano Interrato, al Foglio 17, Particella 835, Subalterno 4, Categoria C/2, Classe 1.



Vista dell'immobile da via Nazionale



Vista dell'immobile da via Amerigo Vespucci

La documentazione fotografica è riportata in All. 22.

q) *Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.*

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

r) Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del

terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.

L'edificio, del quale il locale commerciale in argomento occupa una porzione, è ubicato al centro dell'abitato di Cannigione, località in Comune di Arzachena ad altissima valenza turistica trovandosi ai margini della Costa Smeralda, circa 16 km da Porto Cervo. L'aeroporto e il porto di Olbia distano circa 30 chilometri, il porto di Palau circa 15 chilometri. D'inverno la località è abitata da circa 800 abitanti mentre d'estate vi sono migliaia di turisti, tant'è che l'immobile oggetto di stima per quanto sia locato per l'intero anno, di fatto viene utilizzato solo nel periodo estivo.

Il locale oggetto di pignoramento è un locale di tipo commerciale, e per questo genere di locali ancorché situati in una zona molto centrale il mercato immobiliare dell'abitato di Cannigione si ritiene attivo; perciò, per la stima del valore dell'immobile la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servitù o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Caratteristiche Di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno

Caratteristiche Di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

Tenuto conto delle caratteristiche sopra indicate la sottoscritta ha operato due diverse tipologie di indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte. In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto. Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca:

€ 150.000
Locale commerciale via Nazionale, Cannigione, Arzachena
48 m² 1 bagno Piano T
MESSAGGIO VISITA

€ 490.000
Locale commerciale via Sarra lu Entu Cannigione Costa Smeralda, C...
2 locali 170 m² 2 bagni Piano 1
MESSAGGIO VISITA

Operando una media tra questi valori si è ricavato un valore al metro quadro di 3.000 €.

Una seconda indagine si è svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per il mercato omogeneo di Arzachena, (dati dell'Agenzia del Territorio del 2023) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/CANNIGIONE-LA CONIA-MANNENA-MONTI CORRU-TANCA MANNA - EA BIANCA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1000	L	4	5	L
Negozi	NORMALE	2400	3000	L	14	17,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Da questi dati emerge che per il locale commerciale al piano terra, il negozio vero e proprio, si ricava un valore compreso tra 2.400 e 3.000 €/mq, per cui si adotta un valore medio di 2.700 €/mq $((2.400 + 3.000)/2)$ della tabella OMI; mentre per il locale al piano interrato, avente altezza interna di 2,45 m e accatastato come magazzino, tenuto conto del suo stato di conservazione, si assume il valore minimo di 800 €/mq del prezzario OMI.

Tutto ciò premesso, per il locale commerciale al piano terra, il negozio, si è operato un'ulteriore media tra i valori ricavati da internet e dalla tabella OMI, dai quali si ottiene un valore medio di 2.850 €/mq. Considerando inoltre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come indicate nella sottostante tabella si ricava un coefficiente riduttivo del 95%, per cui il valore di 2.850 €/mq si riduce a: $(2.850 \times 95\% =)$ **2.707 €/mq**, cifra da applicare per la determinazione del valore complessivo del negozio a piano terra.

Nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali di riferimento considerati.

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
			Locale commerciale
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	25%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	35%
TOTALI	60%	100%	95%

La superficie commerciale del negozio è di 153 mq, alla quale deve aggiungersi la superficie ragguagliata al 30 % di 33 mq del porticato ad uso privato per un totale di 10 mq, ottenendo così una superficie commerciale del negozio al piano terra di **163 mq**.

Moltiplicando il valore medio sopra determinato per la superficie di 163 mq si ottiene il valore del negozio al piano terra pari a **441.241 €**.

Per quanto riguarda il valore del magazzino al piano interrato, considerato il suo stato di conservazione che con riferimento alla tabella OMI deve considerarsi *scadente*, si assume il valore minimo di 800 €/mq che moltiplicato per una superficie commerciale di 221 mq determina un valore di **176.800 €**

Il valore complessivo del locale commerciale, comprensivo del piano terra e del piano interrato ammonta pertanto a 618.041 €. Tenuto conto delle spese necessarie per la pratica di sanatoria ai fini della regolarizzazione urbanistica, stimata in circa 10.800 €, il valore dell'immobile risulta pari a 607.241 € che può ragionevolmente approssimarsi a 607.000 €.

In conclusione, il valore del locale commerciale è stimato in € 607.000 (seicento settemila euro).

s) Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il file denominato "All 24- Descrizione lotto EI 2-2022" viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 05.08.2024

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 24 pagine oltre agli allegati di seguito indicati.

Elenco Allegati



- All 1 - comunicazione inizio operazioni peritali.pdf
- All 2 - comunicazione proseguio operazioni peritali.pdf
- All 3 - accesso agli atti.zip
- All 4 - ispezione ipotecaria -DOC_1644497215.pdf
- All 5 - Atto di compravendita .pdf
- All 6a - Visura attuale immobile particella 835 sub 13.pdf
- All 6b - Visura attuale immobile particella 835 sub 4.pdf
- All 7 - mappa catastale DOC_1629041314.pdf
- All 8 - richieste riallineamento catasto.pdf
- All 9a - planimetria catastale particella 835 sub 4 -PLN_192736713_2.pdf
- All 9b - planimetria catastale particella 835 sub 13 - PLN_192736713_1.pdf
- All 10 - Report di Destinazione Urbanistica- Urbis-Map.pdf
- All 11 Concessioni edilizie.pdf
- All 12 - Abitabilità.pdf
- All 13 - Autorizzazione 22-08-1979.pdf
- All 14 - Contratto locazione 2004.pdf
- All 15 - Richiesta contratto Locazione.pdf
- All 16 - Visure Ipotecarie.pdf
- All 17 - Dati Amministratore condominio.pdf
- All 18 - Richieste effettuate all'amministratore del condominio.pdf
- All 19 - Regolamento condominio albatros.pdf
- All 20 - Registro dei verbali.pdf
- All 21 - El 2-2022 Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .pdf
- All 22 - Documentazione Fotografica.pdf
- All 23 - Rilievo stato di fatto.pdf
- All 24 - Descrizione lotto El 2-2022.pdf

