

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 54/20 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Costanza TETI

Creditore Procedente
BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.
Convenuto
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
arch. Stefano Brandano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Costanza Teti, al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 54/20.

Lo scrivente CTU, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

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, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); 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) specifichi 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.

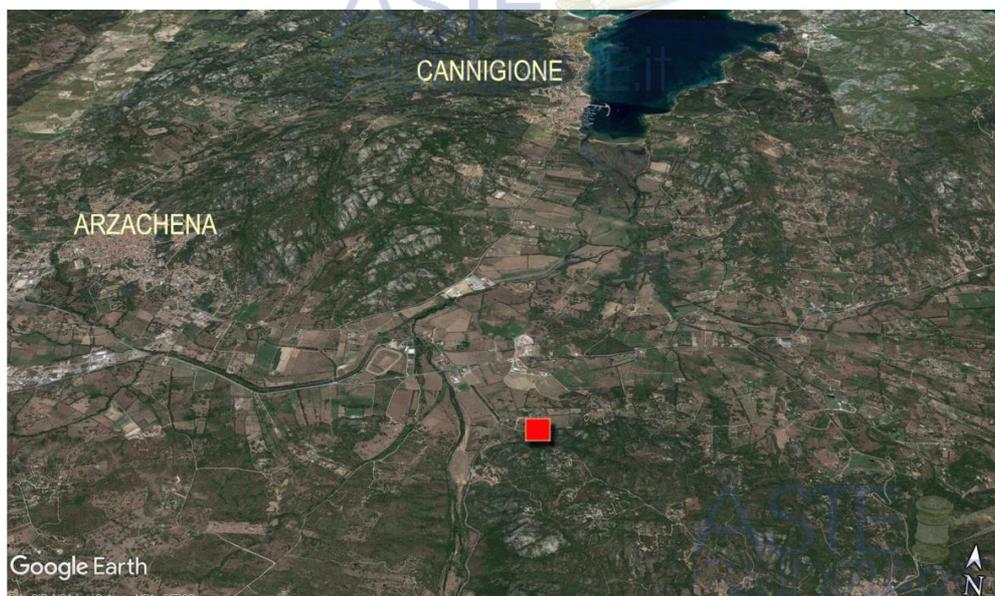
Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

Tanto premesso, come da incarico ricevuto, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, si procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi: Comune di Arzachena (UTC), Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

Si relazione quanto segue:

RISPOSTA A QUESITO 1

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, planimetrie e visure catastali.



Ortofoto. Ubicazione del bene oggetto della procedura in riferimento al contesto territoriale.

Quanto sopra è meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Arzachena al F. 44 Part. 1051 e al N.C.T. al F. 44 Part. 1055, 824, 825.

L'immobile è di proprietà dei convenuti nella quota di 1/2 ciascuno:

- XXXXXXXXXXXXX nato a Ozieri il 09/04/1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX nato a Ozieri il 04/07/1979 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Ai convenuti la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà del compendio immobiliare, all'epoca tutte distinte al solo Catasto Terreni, è pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio Goveani Roberto in data 29 marzo 2004, repertorio n. 69797/17699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 27/04/2004 al n. reg. Part. 3101 e Reg. Gen. 4652, nato ad Arzachena.

Al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà è arrivata con consolidamento dell'usufrutto a seguito della morte della madre XXXXXXXXXXXXX, nata ad Arzachena e deceduta il 8/09/1948, e prima pervenuta con atto di divisione a rogito Notaio Emilio Acciario in data 28 gennaio 1973, repertorio n. 836/351 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 19/02/1973 al n. Reg. Part. 962 e Reg. Gen. 1046, dai condividenti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolari della quota di 1/3 ciascuno.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, come anche descritto in relazione notarile a firma dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, in data 27/07/2020, sull'unità immobiliare oggetto di disamina gravano la seguenti formalità:

trascrizioni

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 03/06/2020 al Registro Particolare 2637 Registro Generale 3858

- a favore di Banco di Sardegna spa

contro

- XXXXXXXXX nato a Ozieri il 09/04/1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà
- XXXXXXXXX nato a Ozieri il 04/07/1979 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

iscrizioni

2. IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 10/02/2015 al Registro Particolare 102 Registro Generale 766

Esecuzione Immobiliare n° 54/2020 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano

- a favore di Banco di Sardegna spa

contro

- XXXXXXXXX nato a Ozieri il 09/04/1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Ozieri il 04/07/1979 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

3. IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 10/02/2015 al Registro Particolare 101 Registro Generale 766

- a favore di Banco di Sardegna spa

contro

- XXXXXXXXX nato a Ozieri il 09/04/1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Ozieri il 04/07/1979 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

4. IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 08/06/2007 al Registro Particolare 1350 Registro Generale 7375

- a favore di Banco di Sardegna spa

contro

- XXXXXXXXX nato a Ozieri il 09/04/1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Ozieri il 04/07/1979 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

Si conferma corrispondenza di quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania.

Relativamente al bene pignorato si accludono in allegato le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

RISPOSTA A QUESITO 2

Dopo diversi sopralluoghi esterni, in data 13 aprile 2022, come descritto nel Verbale (allegato alla presente), ho avuto accesso al fabbricato alla presenza del custode immobiliare nella persona del Sig. XXXXXXX e del sig. XXXXXXXXXXX persona di fiducia per la parte eseguita.



Ortofoto. Ubicazione bene oggetto in riferimento al contesto immediato. Con la campitura rossa sono indicati i mappali 1050, 824 e 825 del Foglio 44 ascritto al Catasto Terreni. In mezzo il fabbricato distinto al NCEU al Foglio 44 particella 1051.



Scatto dalla strada di penetrazione agraria, cancello di ingresso al compendio immobiliare.

Il bene pignorato è ubicato nell'agro del comune di Arzachena e precisamente in località La Picuccia. È raggiungibile in auto uscendo dal paese in direzione sud sulla Strada Statale 125 "Orientale Sarda", superata la rotatoria di Picuccia nel punto che incrocia la SP 59 e la SP 14, la si percorre per circa 500 mt in direzione sud, quindi si svolta a sinistra ci si immette su Via Litarru Ruiu e la si percorre per circa 600 mt quindi sulla destra si trovano gli immobili oggetto di disanima peritale. Si percorre in direzione sud la strada di penetrazione agraria e sulla destra troviamo il cancello di accesso.

Il fabbricato è stato autorizzato con Concessione edilizia n° 135 del 2006 che prevedeva il miglioramento fondiario di un appezzamento di terreno con annessa residenza, in prossimità del limite territoriale tra il Comune di Arzachena e il Comune di Olbia, proprio questo confine delimitata la proprietà sul lato sud. Tutta la proprietà è ubicata nel comune di Arzachena.

Il terreno ricade in zona E.1 - Zona agricola per cui è previsto un indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per una superficie sino a 10.000 mq e 0,01 mc/mq per la parte eccedente. La superficie del fondo è pari a 16.010 mq per cui la volumetria potenziale è pari a 460,10 mc

Il fabbricato è stato edificato con tipologia costruttiva tradizionale e con finiture tipiche della zona e le caratteristiche formali dello stazzo gallurese. Le pareti sono intonacate e i riquadri delle aperture sono arricchiti da elementi in granito. I tetti sono semplici a due falde con manto di copertura in coppi di laterizio.

Il fabbisogno idrico per uso irriguo è soddisfatto dal Consorzio di Bonifica, mentre per l'utilizzo domestico ancora non risulta nessun allaccio alla rete pubblica né sono presenti pozzi scavati o trivellati. Sono state comunque già posizionate le cisterne quali deposito temporaneo per poi rilanciare l'acqua mediante elettropompe.

Lo smaltimento dei reflui domestici (fognari e non) avviene utilizzando una fossa biologica di tipo Imhoff in modo da chiarificare e disinfestare i reflui prima di disperderli nel terreno. In occasione del sopralluogo non si è individuata la posizione ma ci è stata confermata la presenza dalla persona di fiducia dei convenuti.

Il podere appare recintato solo in parte con muretti a secco e tratti di recinzione con pali conficcati nel terreno e rete metallica. Nel terreno sono presenti affioramenti rocciosi e macchia mediterranea. Sono a dimora alcuni alberi di ulivo e pochi filari di vigneto in stato di abbandono.

Descrizione dell'immobile pignorato:

Si tratta di una villetta in stile *stazzo gallurese* sviluppata su di un unico livello al piano terra, ha affacci liberi su tutti i lati. Vi si accede tramite il lotto di terreno annesso.

Esecuzione Immobiliare n° 54/2020 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano

L'appartamento si articola in ampia zona soggiorno - pranzo - cucinotto, tre camere da letto, due bagni e disimpegni che distribuiscono gli ambienti.

Al momento del sopralluogo è risultato che restano da completare opere di finitura e impiantistiche, mancano i sanitari nei bagni fatta eccezione per i lavabo e una doccia.

Tutti i vani, tranne il disimpegno controsoffittato, hanno intradosso di copertura inclinato a vista con travatura lignea, alcune porzioni sono impreziosite da tavelle in cotto a vista.

I rivestimenti a pavimento sono in piastrelle 40x40 cm in gres effetto cotto per la zona giorno, mentre nella zona notte è posato parquet in legno a listoni. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata, 20x20 cm a pavimento e 10x10 cm a parete.

Le pareti sono intonacate; manca la posa di alcune porte interne.

I serramenti sono in legno con vetro camera, solo in camera da letto sono schermati da ante interne della stessa essenza. Le soglie e i davanzali sono in granito.

L'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile entro tubo corrugato, mancano i flutti. L'impianto idrico e fognario sottotraccia da collegare alla rete di adduzione scarica in fossa biologica interrata nel lotto di proprietà.

Il riscaldamento previsto avverrà a mezzo di sistema radiante a pavimento e a mezzo di stufa a camino; per il raffrescamento sono previste pompe di calore.

Nel quadro sinottico a seguire sono riepilogate, desunte da rilievo planimetrico, le superfici calpestabili (misurate al netto dei muri interni e perimetrali) di ciascun ambiente:

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]
Ingresso	9,20
Zona giorno	47,70
Cucinotto	11,30
Disimpegno	9,20
Letto	19,20
Letto	21,50
Letto	14,00
Bagno	10,20
Bagno	8,25
Lavanderia	3,00
Veranda di ingresso	11,50
TOTALE	165,05

Per la visione immediata si rinvia alla consultazione del materiale contenuto negli allegati n° 3 - Documentazione fotografica e n°4. -Rilievo planimetrico.



RISPOSTA A QUESITO 3

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.



RISPOSTA A QUESITO 4

In riferimento all'immobile oggetto di disamina peritale e meglio censito al N.C.E.U. al F. 44 MAPP. 1051 con categoria A2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale euro 856,03; al N.C.T. al F. 44 MAPP. 1050, 824, 825.

Si dichiara che gli elaborati catastali depositati consentono di individuare i beni.

RISPOSTA A QUESITO 5

Il compendio in esame ricade nella zona E/1- (agricola) del vigente Piano Di Fabbricazione vigente nel comune di Arzachena.



RISPOSTA A QUESITO 6

Viste le domande presentate al Comune di Arzachena dai convenuti sono stati rilasciati gli atti che seguono:

- Concessione Edilizia n. 135/06 in data 16/05/2006 Pratica Edilizia n. 528/04 per l'esecuzione di *Miglioramento fondiario con annessa residenza.*
- Concessione Edilizia n. 106/13 in data 11/04/2013 Pratica Edilizia n. 159/12 per l'esecuzione di *Varianti ai prospetti di una residenza e installazione di una riserva idrica con serbatoi interrati.*



Esaminati gli elaborati del citato progetto e confrontati con lo stato dei luoghi, lo scrivente non ha evidenziato irregolarità urbanistica.

Stante la situazione di opere non concluse, non è stata presentata comunicazione di fine lavori e conseguentemente nessuna dichiarazione di agibilità.

RISPOSTA A QUESITO 7

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA A QUESITO 8

Il bene pignorato non fa parte di condominio e non gravano spese fisse di gestione e di manutenzione.

RISPOSTA A QUESITO 9

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.

RISPOSTA A QUESITO 10

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota.

RISPOSTA A QUESITO 11

L'immobile in oggetto è nel pieno possesso della parte eseguita.

RISPOSTA A QUESITO 12

L'immobile in oggetto è libero, non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA A QUESITO 13

Sull'immobile in oggetto non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi è esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

RISPOSTA A QUESITO 14

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

Tramite indagine conoscitiva rilevata da: inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB; agenzie immobiliari attive nella zona di Arzachena, Palau, Olbia, Tempio; mediatori, colleghi liberi professionisti e imprese è emerso che un'eventuale compravendita possa avvenire a corpo. La consistenza lorda del fabbricato è pari a 184 mq, oltre veranda di ingresso.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è tenuto conto dei fattori che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto pertanto ad individuare coefficienti correttivi. L'impiego dei coefficienti di ponderazione si è reso necessario al fine di caratterizzare l'immobile che si stima e fornire una più oggettiva e puntuale valutazione; si sono verificate:

a) Caratteristiche estrinseche:

- ubicazione dell'immobile;
- bellezza del paesaggio e condizioni climatiche della zona;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

b) Caratteristiche intrinseche:

- esposizione;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizioni statiche dell'edificio, delle coperture, delle finiture;
- dimensioni dei vani, degli spazi privati;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici;
- giardino adiacente l'abitazione;
- possibilità di posto auto esclusivo.

Per quanto sopra relazionato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si propone la vendita in un unico lotto **a corpo** per evitare ulteriore deprezzamento dei singoli mappali, ovvero:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato, al NCEU al F. 44, Part. 1051

Piena proprietà di terreni, distinti al NCT al F. 44,
Mappali 1050, 824, 825
Superficie complessiva MQ 15.692,00

V= € 350.000,00

Diconsi EURO TRECENTOCINQUANTAMILA/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La relazione si completa dei seguenti allegati:

- ALL. 1 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 2 - ATTI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI ARZACHENA
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 - VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA

Si resta a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 19.04.2022

Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it