

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE
N° 8/2019

[REDACTED]

Giudice dell' esecuzione
Dott.ssa Federica Lunari

INTEGRAZIONE PERIZIA C.T.U.

"precisazione c.t.u. RELAZIONE pag. 10 Verifica e valutazione del canone d'affitto"

IL C.T.U.

Geom. Gian Mario Balata

[REDACTED]

Al C.T.U. preme precisare quanto segue:

Nella relazione a pag. 10 è stato indicato, per un mero errore materiale, che il canone di locazione pari ad €500 e' opponibile ai Terzi.

Nello specifico invece il canone Congruo pari ad €1199,91 ridotto di un terzo 1/3 cioè di 399,97 implica che il valore così ottenuto è maggiore del canone in essere .

A chiarimento di quanto precisato si ripropone corretto il calcolo eseguito a pag. 10 nella relazione di stima :

Valore attribuito al locale oggetto di studio €/m² 2,46

(VL) Valore della locazione €/m² 2,46 x 487,77 = €1199,91 mensili.

(VL)/3 €1199,91 - €399,97 (1/3)=€799,94*

Valore di contratto di locazione €500,00 < 799,94* (valore inferiore di un 1/3)

***€799,94 canone minimo applicabile**



UNICO LOTTO : valore di stima €.306.000,00

DIRITTO DI VENDITA : intera proprietà.

TIPOLOGIA : laboratorio (Officina meccanica);

SITO : in comune di Tempio Pausania con ingresso principale su via Salvo D'acquisto civico 12,14,16;

COMPOSTO DA :

Superficie utile calpestabile:

spazio Officina m² 403,00*, sala attesa m² 15,00*, Ufficio m² 22,00*, servizi igienici m² 11,99,
Lavaggio macchine m² 36,26 , Cantina m² 35,30 (* superficie utile calpestabile)

Superficie lorda commerciale del locale laboratorio (*calcolato in riferimento alla norma 138/98)

per locali principali officina sala attesa ufficio servizi igienici m²505,00x1,00 =m²505,00

Per vani accessori lavaggio e cantina m² 85,00x0,50 =m² 42,50

Totale m²547,50*

DATI CATASTALI :

Comune di Tempio Pausania Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza vani/m ²	Rendita
Laboratorio (officina meccanica)	183	424	2			C/3	U	521,00	3228,89

INDICAZIONE DEI CONFINI :

In senso Orario : Lato Nord via Salvo D'Acquisto; Lato Est cortile altra proprietà; Lato Sud via Amendola; Lato Ovest particella 413.

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA :

(fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi):

- Licenza edilizia n. 76/ del 27.06.1973.
- Agibilità n.6826/ del 25.01.1975.
- Concessione edilizia n.62 del 31.05.1977.
- Permesso di costruire per accertamento di conformità 49 del 19.09.2017 fascicolo 155.
- Agibilità del 30.06.2018 e relative certificazioni impianti elettrici, idrici.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazioni dello stato etc....., non si devono indicare iscrizioni e ipoteche e trascrizioni pignoramenti o sequestri conservativi.....):

Al momento non presenti .

STATO DI OCCUPAZIONE :

Locale occupato da altra ditta con contratto non opponibile con scadenza 2026 .

Tempio Pausania 06.06.2024

Il perito
Dott. Geom. Gian Mario Balata