

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE
N° 206/2015

Banca popolare Società Cooperativa
Avv. Sacconi Alessandra
Avv. Selis Carlo

Contro

Giudice dell' esecuzione
Alessandro Di Giacomo

Relazione Tecnica

IL C.T.U.

Geom. Gian Mario Balata



Sommario

PREMESSA	3
QUESITI	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;	5
2. COMUNICAZIONE E NOTIFICA;	6
3. COMUNICAZIONE AL CREDITORE PROCEDENTE;	6
4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - TERRENI ;	6
4.1 Confini:.....	7
4.3 Atto di provenienza del bene al debitore:.....	7
4.4 Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:.....	7
5.5 Descrizione dei terreni:.....	8
4.6 Stato di possesso dell' immobile;	9
4.7 Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;	9
4.8 Regolarità catastale;	9
4.9 Verifica esistenza e formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ;	9
5. DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI.	9
6. CONVENZIONI MATRIMONIALE E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE.	9
7. ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO"	9
8. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI E PROCEDIMENTO UTILIZZATO;	10
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI;	11
11. FORMAZIONE DEI LOTTI IN CASO DI VENDITA	11
A. lotto unico -	11
12. CONTATTI CON IL CUSTODE I.V.G.	12
ALLEGATI :	12



Premessa

Con ordinanza del 20.02.2017 n° 206/2015, il Giudice delle esecuzioni Alessandro Di Giacomo, nominava il sottoscritto Geom. Gian Mario Balata, con studio in Tempio Pausania via Torino n°4, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 1730, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione dell' immobile distinto in Catasto Terreni al Comune di Tempio Pausania Foglio 14 particella 387,388 di proprietà della _____, con sede in _____

Quesiti

Quesito n° 1 "verifica atti del procedimento"

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al/ai debitore/i;

Quesito n° 2 "comunicazione e notifica" :

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

Quesito n° 3 "Comunicazione al creditore procedente"

Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Quesito n° 4 "identificazione del bene";

Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali ; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Quesito n° 5 "Descrizione del bene";

A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i ;

Quesito n°6 "stato di possesso";

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Quesito n°7 "Verifica formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale a carico dell' acquirente";

A verificare l' esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente, ovvero, in particolare;

- Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

— *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione.*

— *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione);*

Quesito n°8 "Verifica formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale":

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all' acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

Quesito n° 9 "Regolarità edilizia e urbanistica":

A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 (e succ. modifiche / integrazioni) e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01 (e succ. modifiche /integrazioni) : indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Quesito n°10 " Certificazione energetica ed impianti":

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U.26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

Quesito n°11 "Stima dell' immobile":

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Quesito n°12 "Prestazione Energetica (A.P.E.):

Verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.

Quesito n°13 "Contatti con il custode I.V.G.":

A prendere contatti con il custode I.V.G., ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza:

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere :

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia delle relazione notarile;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell' immobile;
- planimetrie catastali dell' immobile;
- certificato di destinazione Urbanistica;

Pertanto, in data 30.09.2017 si è recato negli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari Tempio Pausania, dove ha eseguito gli accertamenti ed ha acquisito i riferimenti per consultare l' atto di provenienza e le note di trascrizione, iscrizioni, in carico al soggetto interessato alla causa e riferiti agli immobili indicati nell' atto di pignoramento e nella relazione notarile.

Acquisiti ed accertati i riferimenti degli identificativi catastali , verificato che gli immobili in oggetto sono inseriti all' interno di una aree in "zona F" turistico residenziale, facente parte di lottizzazione convenzionata in data 10.06.2009 repertorio 70576 notaio Fabio Papaccio , ha eseguito l' accesso agli atti presso il comune di Tempio Pausania.

L'accesso agli atti ha permesso di esaminare i dati della lottizzazione, di acquisire copia del atto di provenienza e di inoltrare la richiesta del certificato di destinazione urbanistica al comune che è stato rilasciato allo scrivente per via telematica in data 16.11.2017.

Gli immobili da espropriare sono pervenuti agli attuali proprietari con i seguenti atti :

- atto di compravendita a firma del Notaio Fabio Papaccio in data 01.08.2008 numero di repertorio 68858 raccolta n.26324, e attualmente sono distinti al catasto Terreni Comune di Tempio Pausania come segue :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Superficie			qualità	Classe	Rendita	
			Ha	are	ca			Domenicale	Agrario
	14	387	00	84	55	Pascolo	3	6,55	4,37
	14	388	00	13	94	Pascolo	3	1,08	0,72

L'accertamento è stato esteso all' ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite e verificate le planimetrie e gli atti catastali dell' immobile al fine di confrontarli con gli allegati contenuti nel fascicolo di causa,

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell' immobile, preso contatti con il custode dell' I.V.G., in data 05.10.2017, inviava alle parti la comunicazione d' accesso, fissava la visita per sopralluogo per il giorno 11.10.2017 che previo accordi con il custode è stata posticipata al giorno successivo.

Come stabilito nella comunicazione, il C.T.U., alla presenza continua del Custode I.V.G. e in assenza delle parti i causa ha proceduto :

- al sopralluogo dei terreni oggetto di esecuzione;
- alla verifica della rispondenza dello stato di fatto dei terreni;
- al rilievo ed ad una documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

In quell' occasione ha rilevato la presenza di un vecchio rudere , non citato negli atti di causa e nelle vendite notarili di cui si allegano le foto.

IL C.T.U., preso atto che il manufatto era sul confine, ricoperto da una folta vegetazione, al fine di accertare se il rudere ricadeva all' interno del terreno, ha ritenuto opportuno, rimandare le operazioni di sopralluogo ad altra data, perché per raggiungere il fabbricato, era necessario utilizzare attrezzature per lo sfalcio della folta, vegetazione .

Le operazioni preliminari si sono concluse con la compilazione di un verbale .

Il sopralluogo è stato possibile in data 14.12.2017 e con l' aiuto di roncole e piccole attrezzature, per diradamento della vegetazione è stato possibile raggiungere il manufatto, rilevare le dimensioni , verificare che lo stesso insiste sul terreno oggetto di esproprio, lungo il confine della proprietà.

2. Comunicazione e notifica;

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare al debitore, a mezzo raccomandata, l'incarico ricevuto e l' inizio delle operazioni peritali, invitando lo stesso a consentire la visita dell'immobile nella data e nell'ora stabilita purtroppo senza esito; (si allega ricevuta raccomandata).

La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché dell'inizio delle operazioni peritali, è stata inviata al creditore precedente rappresentato dall' Avv. Carlo Selis , tramite posta elettronica certificata (si allega ricevuta di consegna p.e.c.).

3. Comunicazione al creditore precedente;

Poiché non ci sono stati problemi per l'accesso all'immobile non è stato necessario avvertire il creditore precedente.

4. Identificazione del bene - Terreni ;

I terreni sono ubicati nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Olbia Tempio (Foto 1) , Comune di Tempio Pausania località Campavaglio. Con i seguenti dati catastali;

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Superficie are ca			qualità	Classe	Rendita	
			Ha					Domenicale	Agrario
	14	387	00	84	55	Pascolo	3	6,55	4,37
	14	388	00	13	94	Pascolo	3	1,08	0,72

4.1 Confini:

Nord _Foglio 14 particella 493, Est_Foglio 14 particella 271.272,273, Sud_Foglio 14 particella 389,390 Comune di Tempio Pausania, Ovest_Foglio 14 Strada Concialana.

4.3 Atto di provenienza del bene al debitore:

- Notaio Fabio Papaccio Tempio Pausania

Estremi: ATTO di VENDITA - Repertorio 68858 del 01/08/2008 , TRASCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 9382 Registro Generale 6255

Oggetto: *[Faded text]*, con sede *[Faded text]* Acquista la Piena Proprietà dei beni da altra proprietà, dell' immobile sito in Comune di Tempio Pausania Foglio 14 particella 270 attuale 387,388,389,390 (allegato n.1.2)

- Notaio Fabio Papaccio Tempio Pausania

Estremi: CONVENZIONE - Repertorio 70576 del 10/06/2009 , TRASCRIZIONE del 24/06/2009 - Registro Particolare 6891 Registro Generale 4755

Oggetto: *[Faded text]* con sede *[Faded text]* in attuazione della convenzione relativa al piano di lottizzazione adottato dal comune di Tempio Pausania con delibera n.16 del 31.03.2008, ha ceduto come standard le particelle distinte al Foglio 14 le particelle 389,390, ed identificato nella particella distinte Foglio 14 particella 387 della superficie di m² 8.455,00, l' area edificabile e la viabilità di accesso alla stessa, mentre, identifica la particella 388 di m² 1394,00 come area da destinare a verde privato.

4.4 Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:

Estremi: Atto di pignoramento datato TRASCRIZIONE del 06.10.2015- Registro Particolare 4741 Registro Generale 6890

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1345/2015 del 17/09/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda la Piena Proprietà degli immobili siti in Comune di Tempio Pausania : Terreni

Foglio 14 particella 387 ,388;

[Faded text] con sede in *[Faded text]*

5.5 Descrizione dei terreni:

I terreni oggetto di esproprio, si trovano nel Comune di Tempio Pausania, località Campavaglio, non distanti da rinomate località Turistiche, Palau, Santa Teresa di Gallura, l'arcipelago della Maddalena.

Per raggiungere il terreno, è necessario percorrere la strada provinciale denominata "strada di Garibaldi" per circa Km 6.

La provinciale si snoda dalla statale SS.133 Bis al Km. 5,8 In prossimità della piccola frazione di Porto Pozzo, porto turistico del Comune di Santa Teresa di Gallura, sino a raggiungere l'incrocio con la strada comunale, di Campavaglio per Aglientu dal quale è possibile raggiungere il terreno in causa.

Il terreno situato sulla parte Nord della strada comunale, risulta distanziato da questa dalla superficie da destinare a standard urbanistici e parcheggi, gli spazi che sono identificati con i numeri di mappa catastali 389, 390 non hanno i confini materializzati sul terreno.

Sul terreno sono riconoscibili i confini posti ad Est e Nord, che sono costituiti da chiudende tipiche del luogo, realizzati da muro di scapoli di granito e recinzione.

Come indicato nel precedente paragrafo, nel confine ad Est è stato individuato un vecchio rudere che copre una superficie di circa $m^2 50$, manufatto non identificato catastalmente, costituito dalle murature perimetrali in "scapoli" di pietra granitica. (foto n.6,7). Il terreno, presenta una orografia tipica della regione Gallura, con piccoli rilievi, caratterizzati da affioramenti granitici ricoperti da macchia mediterranea, che diventa interessante sotto il profilo naturalistico e ambientale.

All'interno del terreno non sono presenti camminamenti ed il terreno non risulta ancora urbanizzato.

Dalle letture del certificato di destinazione urbanistica (allegato 4.4), rilasciato dal Comune di Tempio Pausania, nonché dalle indicazioni assunte, nell'ufficio Urbanistico dello stesso, le particelle oggetto di esproprio, sono inserite all'interno del Piano di Lottizzazione convenzionata, sono distinti con i lotti n.1,2, verde privato e viabilità.

Le stesse sono state identificate, nelle tavole grafiche allegate alla convenzione come "lotto 1" e Lotto 2", con una potenzialità volumetrica così distinta:

- Lotto 1 $m^2 5999,00$ con una potenzialità di $m^3 3846,00$;
- Verde privato $m^2 1394,00$;
- Lotto 2 $m^2 2006,00$ con una potenzialità di $m^3 1063,18$;
- Viabilità circa $m^2 450,00$;

si allega tavola dello stralcio di lottizzazione dei lotti interessati (allegato n.2.3);

Si fa presente che i lotti 1,2 e la viabilità indicati nella planimetrie di lottizzazione non sono stati definiti catastalmente.

Sulla particella n.388 verde privato insiste un rudere della superficie di circa $m^2 50$, che in attuazione della lottizzazione si presume che debba essere demolito.



4.6 Stato di possesso dell' immobile;

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e non occupato.

4.7 Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;

Si rimanda alla lettura del certificato urbanistico ed alle prescrizioni contenute nella convenzione allegata.

4.8 Regolarità catastale;

Gli atti catastali sono allineati con i titoli di proprietà, parte dei confini catastali non sono materializzati.

il vecchio fabbricato attualmente a rudere non è stato censito catastalmente, l' eventuale aggiornamento catastale e il censimento dello stesso, ha un costo di circa €.2500,00.

4.9 Verifica esistenza e formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ;

Nell atto di acquisto Notaio Fabio Papaccio Tempio Pausania

Estremi: ATTO di VENDITA - Repertorio 68858 del 01/08/2008 , TRASCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 9382 Registro Generale 6255, non sono state riscontrate formalità che potrebbero restare a carico dell'acquirente, infatti tutte le trascrizioni pregiudizievoli sono interamente a carico del debitore esecutato;

I vincoli presenti sui beni sono ascrivibili soltanto alle norme contenute nell' atto di convenzione stipulato in data 10.06.2009 con il comune di Tempio Pausania e contenute negli art. dal n.1 al n. 15 , che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

5. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente per tutti gli immobili ad eccezione delle vincoli contenuti nella convenzione.

6. Convenzioni matrimoniale e provvedimenti di assegnazione.

Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione;

7. Altri pesi o limitazioni d'uso".

Non risultano pesi o limitazioni d'uso che possano pregiudicare il legittimo utilizzo del bene da parte dell' acquirente se non quelli illustrati precedentemente e definiti nei certificato di destinazione urbanistico e nella convenzione.



8. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene .

I dati inseriti nei registri pubblici immobiliari, sono coerenti con lo stato di fatto rilevato. Non sono state riscontrate note differenti relative alla proprietà nelle transazioni a favore e contro succedutesi negli anni per l'unità in oggetto, salvo le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che erano già note perché correttamente indicate negli atti del fascicolo e nella relazione notarile.

Ne consegue che le trascrizioni riprodotte nell'allegato, annotano con chiarezza tutta la storia ipocatastale, che è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 02.01.2018.

Per praticità di lettura si rimanda all'apposito allegato dove sono annotate, tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, rilevate dal sottoscritto dall' Agenzia di Tempio aggiornate alla data del 02.01.2018 (*allegato n° 1.3*).

Da informazioni assunte presso la Conservatoria degli Uffici Immobiliari sede staccata di Tempio Pausania, gli oneri relativi alla cancellazione delle Formalità salvo modifiche al momento della vendita sono i seguenti :

1. Cancellazione **iscrizione** del 03/10/2008 Registro Particolare n. 1986 Registro Generale n. 11969 del 21.10.2008, Pubblico ufficiale Notaio Elena Cricchio Modena Repertorio 8794/4955 del 03/10/2008 **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo.

35,00€. Tassa Ipotecaria.

2. Cancellazione trascrizione del 06/10/2015 Registro Particolare n. 4741 Registro Generale 6670 n. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep. 1345/2015 del 17/09/2015 atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili:

**€. 294,00 Imposta ipotecaria, €.59,00 Bollo €.35,00 tassa ipotecaria.*

9. Determinazione del Valore degli immobili e procedimento utilizzato;

Per ottenere il valore di mercato del fabbricato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Tempio Pausania.-

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l' applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro cubo edificabile, per i lotti inseriti all' interno della lottizzazione



convenzionata, comprendendo nel prezzo anche il valore del rudere, poiché in nell' eventualità della attuazione della lottizzazione lo stesso dovrà essere demolito.

10. Determinazione del Valore dei terreni;

In base alle osservazioni precedente indicate, da un' analisi di mercato, è stato possibile accertare che il valore delle aree in zona F convenzionata ma non urbanizzata, assumono un prezzo pari a €45,00/m³.

Valutato lo stato dei luoghi oggetto di studio, la distanza dalla zone turistiche di particolare pregio, ma soprattutto dalla difficoltà che possono scaturire nella definizione delle opere di urbanizzazione non ancora eseguite, per ottenere il prezzo di applicazione, lo scrivente, ritiene necessario e corretto, applicare un coefficiente di demerito pari 0.85 pertanto il prezzo di applicazione che ne deriva è il seguente.

$$(\text{€}45/\text{m}^2 \times 0.85 \text{ (c.c.)}) = \text{€}/\text{m}^3 \text{ 38.25}$$

$$\text{€}/\text{m}^2 \text{ 38.25} \times \text{m}^3 \text{ 4909,87} = \text{€} \dots \text{187802,52} \sim \text{188.000,00}$$

11. Formazione dei lotti in caso di vendita

Come richiesto in premessa, gli immobili oggetto di esecuzione, i cui lotti non sono definiti catastalmente possono essere oggetto di vendita e trasferiti in un unico lotto:

A. lotto unico –

Intera proprietà dell' immobili costituito da:

Terreno della superficie catastale complessiva di m²9849, lotti n.1,2, compresa area verde privata e relativa viabilità da eseguire, in Comune di Tempio Pausania. Zona urbanistica F., facente parte del Piano di lottizzazione convenzionata "Campavaglio" con il comune di Tempio ma non ancora urbanizzata.

Dati catastali;

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Superficie are ca			qualità	Classe	Rendita	
			Ha					Domenicale	Agrario
	14	387	00	84	55	Pascolo	3	6,55	4,37
	14	388	00	13	94	Pascolo	3	1,08	0,72

Confini:

Nord _Foglio 14 particella 493, Est_Foglio 14 particella 271.272,273, Sud_Foglio 14 particella 389,390 Comune di Tempio Pausania, Ovest_Foglio 14 Strada Concialana.

Valore della quota €.... 188.000,00.



12. Contatti con il custode I.V.G.

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 15/04/2017 a contattare telefonicamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, con il quale è stato concordato ed effettuato il sopralluogo dell'immobile in data 12/10/2017.

Allegati :

Allegato N.1 :

- 1.1 Atto di compravendita Terreno
- 1.2 Atto Convenzione Comune di Tempio Pausania;
- 1.3 Visure Conservatoria di Tempio;

Allegato N.2 :

- 2.1 Planimetria catastale dei terreni;
- 2.2 Visure storiche catastali;
- 2.3 Planimetria del piano di lottizzazione;
- 2.4 Prospetto delle volumetrie ;

Allegato N.3 :

- 3 Documentazione Fotografica ;

Allegato N.4 :

4. Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato N.5 :

- 5.1 Accesso agli atti del Comune;
- 5.2 Invio Comunicazione di sopralluogo;
- 5.3 Verbale di sopralluogo;
- 5.4 Invio degli atti alle parti;
- 5.6 Modello di riepilogo

Ritenuto di aver sufficientemente risposto all'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania li: 15.01.2018

IL C.T.U.
Gian Mario Balata

