

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE

N° 8/2019



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**



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 €/m<sup>2</sup> 2,46

(VL) Valore della locazione €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 403,00\*, sala attesa m<sup>2</sup> 15,00\*, Ufficio m<sup>2</sup> 22,00\*, servizi igienici m<sup>2</sup> 11,99,  
Lavaggio macchine m<sup>2</sup> 36,26 , Cantina m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>505,00x1,00 =m<sup>2</sup>505,00

Per vani accessori lavaggio e cantina m<sup>2</sup> 85,00x0,50 =m<sup>2</sup> 42,50

Totale m<sup>2</sup>547,50\*

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 <sup>2</sup>	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