

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**E.I. 12/2023**

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.

(Avv.ti Francesca Pes
Fernando Pes)

Debitore: [REDACTED] -

* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari, in data 14/04/2023 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, 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) 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 restate 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 30 maggio 2023 come risulta da comunicazione inviata alle parti tramite raccomandata (All. 1). Recatasi sul posto, alla presenza del rappresentante dell'IVG, l'esecutato dichiara di essere venuto a conoscenza della comunicazione solo poche ore prima per cui nei locali risultavano presenti i clienti. Si accettò la richiesta di rinvio delle operazioni peritali all'interno dei locali per cui le stesse proseguirono in data 17 luglio 2023, come risulta dai verbali allegati alla presente (All. 3)

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

L'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 26/03/2024.

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 7 febbraio 2023

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. 2). L'esito è positivo.

c) *Provveda ad acquisire:*

i) *Planimetria catastale;* In data 29-05-2023 (All. 4) è stata acquisita la planimetria catastale che non è risultata conforme né allo stato di progetto, né allo stato di fatto. Si è proceduto quindi all'aggiornamento della planimetria catastale che si riporta in All.15

- 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. 5) al Comune di Arzachena sono state acquisite dall'ufficio Tecnico le copie cartacee della Concessione Edilizia n 281/2002 (All. 6) e della Concessione Edilizia in sanatoria n. 196/2010 (All. 7) mentre l'ufficio SUAPE ha trasmesso tramite PEC le pratiche n. 11129 del 2012 (All. 8A-8B-8C-8D); n. 5705 del 2017 (All. 9) e la pratica-PSEVLR83T46I452Y-09122019-2223.118677 del 2019 (All. 10)*
- iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; Non pervenuto*
- 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 del Notaio Gasbarri Francesco del 8 aprile 2010 – rep. 2477/1788, trascritto in data 22 aprile 2010 ai numeri 2514 di particolare e 4138 di generale portante conferimento in società dell'immobile oggetto di pignoramento (All. 11); Dallo studio notarile Fabio Papaccio è stato acquisito Atto pubblico del 17 ottobre 2006 rep. 64024/22638, trascritto in data 25 ottobre 2006 ai numeri 9243 di particolare e 13695 di generale portante compravendita dell'immobile pignorato (All. 12) .*
- 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.*

È stata accertata la conformità tra la descrizione del bene prima della variazione catastale e quella contenuta nel pignoramento: Indirizzo: Arzachena- Via Petrarca n. 43 piano terra e piano seminterrato; dati catastali : censita al fg 40 particella 2854 sub 34, cat. C/1, consistenza 130 mq, superficie catastale 144 mq come risulta da visura in All 13

Dopo la variazione catastale per aggiornamento allo stato di fatto e di progetto, il bene è catastalmente censito al fg 40 particella 2854 sub 34, cat. C/1, consistenza 123 mq, superficie catastale 136 mq, rendita euro 4.160,84 come risulta da visura del 17/02/2024 in All 14.

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.*

La planimetria acquisita non risultava aggiornata all'ultima pratica edilizia di cui al PROVVEDIMENTO UNICO N° 84 DEL 19 FEBBRAIO 2020 per cui si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale come da pratica catastale in All. 15. Di seguito si riporta la planimetria catastale aggiornata allo stato attuale.

Data: 17/02/2024 - n. T34838 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	<p>Dichiarazione protocollo n. SS0018279 del 16/02/2024</p> <p>Comune di Arzachena Via Francesco Petrarca civ. 43</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 50%;">Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 40 Particella: 2854 Subalterno: 34</td><td style="width: 50%;">Compilata da: Occhioni Sebastiana Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 454</td></tr></table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 40 Particella: 2854 Subalterno: 34	Compilata da: Occhioni Sebastiana Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 454
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 40 Particella: 2854 Subalterno: 34	Compilata da: Occhioni Sebastiana Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 454		
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200			

Foglio 40 Particella 2854 sub 35

Foglio 40 Particella 2819 Foglio 40 Particella 2854 sub 35

PIANO TERRA H. 2,80

PIANO INTERRATO

Ultima planimetria in atti

Data: 17/02/2024 - n. T34838 - Richiedente: CCHSST58D64E747C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2024 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 40 - Particella 2854 - Subalterno 34 >
VIA FRANCESCO PETRARCA n. 43 Piano T-S1

- f) *Allegghi, 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 statuenti 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;

Al momento dei primi sopralluoghi l'immobile risultava al servizio della società.

Durante il sopralluogo del 24/01/2024 era presente il solo titolare della società che ha dichiarato di aver chiuso l'attività in data 31/12/2023.

- 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 precedente 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).

Dalla visura Ipotecaria del 18-02-2024 (All. 23) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2006 - Registro Particolare 9243 Registro Generale 13695 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 64024/22638 del 17/10/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2006 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 13700 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 64025 del 17/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/04/2010 - Registro Particolare 2514 Registro Generale 4138 Pubblico ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 2477/1788 del 08/04/2010 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2022 - Registro Particolare 1307 Registro Generale 10092 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3682/10222 del 05/09/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- 5) TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2023 - Registro Particolare 631 Registro Generale 911 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6/2023 del 10/01/2023- Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -

Si segnala inoltre l'esistenza del **Decreto Ingiuntivo** telematico provvisoriamente esecutivo del Tribunale di Tempio Pausania n. 140 del 21/02/2023 RG 1589/2022 Repert. n. 230/2023 del 21/02/2023 riportato in All. 22.

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.

Dopo aver reperito i dati dell'amministratore del condominio che si riportano in All.16 , la sottoscritta ha inoltrato all'amministratore la richiesta delle informazioni necessarie a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice (All 17) .

I vincoli e gli oneri di natura condominiale sono diversi e sono stabiliti nel regolamento di condominio che si allega alla presente (All. 18). Nello stesso regolamento, che risale all'epoca di costituzione del condominio, sono riportati anche i millesimi dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, allora identificata al sub 5, che risultano pari a 65,56 millesimi.

L'amministratore ha inoltre fornito la seguente documentazione:

- Convocazione e verbale dell'assemblea del 17/06/2022 (All. 19) dai quali si deduce dal conto consuntivo che la società al 31/12/2021 aveva un debito verso il condominio di 5.822,30 € e dal piano di riparto un preventivo di spesa di € 721,16 per l'anno 2022.
- Ricorso per decreto ingiuntivo del Condominio Petrarca (All. 22) verso la società intestataria dell'immobili per un debito condominiale pari ad € 7.726,15. Dall'analisi del documento precedente si deduce che si tratta di debiti maturati alla data del 30/09/2022 di cui € 6543,46 da riferirsi all'immobile oggetto di esecuzione.
- Convocazione e verbale dell'assemblea del 2/03/2023 (All. 20) dai quali si deduce dal conto consuntivo che la società al 31/12/2022 aveva un debito verso il condominio di 7281,39 €.
- Convocazione e verbale dell'assemblea straordinaria del 5/06/2023 (All. 21) nel quale viene approvato il piano di riparto preventivo di spesa per l'anno 2023, da questo documento si deduce un preventivo di spesa di € 874,83 per l'anno 2023.

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 controlla la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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 verifici, 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. 281/2002 (All. 6) e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 196/2010 (All. 7).

Successivamente furono presentate dalla società intestataria del bene all'ufficio SUAPE del Comune di Arzachena ulteriori tre pratiche. La pratica 11129 del 2012 (All. 8A-8B-8C-8D), la pratica 5705 del 2017 (All. 9) e la pratica PSEVLR83T46I452Y-09122019-2223.118677 del 2019 (All. 10). Il realizzato è conforme al progetto dell'ultima pratica

presentata per la quale fu dato inizio lavori nel 2020. Non fu mai data la fine lavori, né tantomeno fu inoltrata la pratica di agibilità.

- l) 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 alleggi copia dei piani urbanistici.*

L'edificio ricade in Zona B – Completamento Residenziale Del Centro Abitato Di Arzachena . In All.24 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 alcune 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 avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. Al momento l'unico generatore di acqua calda sanitaria è uno scaldabagno elettrico.

Per quanto riguarda l'impianto termico, il solo piano terra è dotato di climatizzazione del tipo ventil-convettori con inverter.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti né attestati di prestazione energetica.

- 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 eseguita 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.*

L'immobile è pignorato 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 eseguita 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 vendibile in unico lotto come originariamente acquistato

- 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.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE



L'immobile pignorato è ubicato nell'abitato di Arzachena, in via Petrarca n. 43 con accesso diretto dal piano terra.

È parte di un edificio che si sviluppa su quattro livelli: un piano interrato, un piano terra, un primo ed un secondo piano. L'immobile pignorato occupa una porzione al piano terra e al piano interrato, al quale si collega con una scala interna.

Complessivamente, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è di 171 mq, di cui 89 mq al piano terra e 56 mq al piano interrato e 26 mq di porticato. Le superfici nette sono di 65 mq per il piano terra, 42 mq per il piano interrato, 4.2 mq superficie non residenziale e 24 di portico. L'altezza interna utile è variabile, ma sempre maggiore di m 2.70.

Le strutture verticali sono costituite da pilastri in cemento armato, le murature di tamponamento sono realizzate con laterizio "poroton", spessore 25 cm, e rifodera interna in forati da 8 cm. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in cemento armato, e solai in latero cemento, spessore (16+4) cm. I tramezzi originari dello spessore di 10 cm. sono realizzati con mattoni laterizi forato avente spessore 8 cm, mentre quelli realizzati ultimamente sono in cartongesso. 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.

L'immobile confina a nord (lato portico) con la via Petrarca, a sud con la part. 2854, ad est con altra proprietà part. 2819, ad ovest con altra proprietà del medesimo condominio part. 2854.

I dati catastali attuali: l'immobile è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 40 part. 2854, sub. 34. Inoltre, essendo parte di un condominio ha le pertinenze proprie dei condomini come vialetti e accessi e aree comuni.



Vista da via Petrarca

La documentazione fotografica è riportata in All 25.

- 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 si trova a 500 metri dal centro storico dove è ubicata la sede storica del Municipio, e a pochi metri dalla sede staccata del Comune, dove sono ubicati parte degli uffici tecnici, in una zona completamente urbanizzata. A meno di un chilometro si trovano il liceo scientifico e l'istituto alberghiero e le strade che collegano Arzachena con Olbia, la Costa Smeralda, Palau, Luogosanto e Tempio. L'aeroporto e il porto di Olbia distano circa 30 chilometri, il porto di Palau circa 15 chilometri.

Trattandosi di un locale di tipo commerciale situato in una zona non molto centrale, dove il mercato si ritiene poco attivo, per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato 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

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i prezzi per i locali commerciale a seguito della situazione verificatasi causa "COVID" sono calati notevolmente è che i valori attuali sono contenuti in un intervallo compreso tra i 1.000/1.500 €/mq., per un valore medio di 1.250 €/mq

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due 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:

Locale commerciale 115 mq , 200.000 €: valore 1.739 € al mq;

Locale commerciale (pizzeria) 159 mq , 100.000 €: valore 629 € al mq;

dalle quali si ricava un valore medio di 1.184 €/mq.

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:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	700	1000	L	3,5	5	L
Negozi	NORMALE	1500	2000	L	8,9	11,8	L

Considerato che gli appartamenti in esame rientrano nella categoria dei locali commerciale in stato conservativo NORMALE, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al mq. di $((1.500+2.000)/2) = 1.750$ €/mq.

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((1.250+1.184+1.750)/3) = 1.394$ €/mq

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%	20%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	30%
TOTALI	60%	100%	85%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq (€ 1.394 x 0.85 =) di **1.185 €/mq.** che si ritiene congruo per il locale in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) di 147 mq ed una superficie del portico di 24 mq che ragguagliata al 33% è pari a 8 mq, si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 155 mq.

Moltiplicando il valore medio di 1.185 €/mq per la superficie di 155 mq ne discende il valore di (1.185 €/mq x 155 mq) € 183.675, che può ragionevolmente approssimarsi a 185.000 €.

In conclusione, il valore del locale commerciale è stimato in € 185.000

(Cento ottantacinque mila 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 26- Descrizione lotto EI 12-2023” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 22.02.2024

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 18 pagine oltre agli allegati riportati nella pagina seguente.

Elenco Allegati

-  All 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali.pdf
-  All 2 - EI 12.2023 RG - CHECK LIST.pdf
-  All 3 - Registro dei verbali.pdf
-  All 4 - PLN del 29-05-2023.pdf
-  All 5 - Accesso agli atti Comune di Arzachena.pdf
-  All 6 - C.E. 281-2002.pdf
-  All 7 - C.E. 196-2010.pdf
-  All 8A - pratica 11129 allegati 1.zip
-  All 8B - pratica 11129 allegati 2.zip
-  All 8C - pratica 11129 altri documenti.zip
-  All 8D - pratica 11129 moduli.zip
-  All 9 - pratica-5705.zip
-  All 10 - pratica-PSEVLR83T46I452Y-09122019-2223.118677.zip
-  All 11 - Atto pubblico Notaio Gasbarri .pdf
-  All 12 - Atto Pubblico Notaio Papaccio .pdf
-  All 13-Visura catastale storica al 5-07-2023.pdf
-  All 14 - Visura catastale aggiornata al 17-02-2024 -DOC_1708831637.pdf
-  All 15 - Pratica catastale di aggiornamento.zip
-  All 16 - dati Amministratore Condominio.pdf
-  All 17 - Richiesta informazioni su immobile per EI 12-2023 - Trib. Tempio P.pdf
-  All 18 - Regolamento Condominio Petrarca.pdf
-  All 19 - Convocazione e verbale dell'assemblea del 17-06-2022 .pdf
-  All 20 - Convocazione e verbale dell'assemblea del 2-03-2023 .pdf
-  All 21 - Convocazione e verbale dell'assemblea del 5-06-2023 .pdf
-  All 22 - Decreto ingiuntivo.pdf
-  All 23 - Visura ipotecaria .pdf
-  All 24 - Urbismap - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 25 - Documentazione fotografica.pdf
-  All 26 - Descrizione lotto EI 12-2023.pdf