

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****RELAZIONE DI CONSULENZA D'UFFICIO**

Nella procedura n.79/2019 RGE – **G. E. dott.ssa Silvia Campesi** –

**Invio al 19/09/2025**

Il sottoscritto arch. Paolo Bazzu, con studio in Tempio Pausania, Piazza Purgatorio, n. 6, nell'udienza del 04/09/2020 è stato nominato in qualità d'Esperto ed ha accettato l'incarico con giuramento telematico in data 10/09/2020 ed il Giudice Delegato gli ha posto i quesiti elencati nel verbale d'udienza.

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO****1. Risposta al quesito n. 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;”*

La documentazione allegata in atti, di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., è completa.

Sono stati acquisiti dal CTU:

- visure delle unità immobiliari – All. B<sub>4</sub>;
- estratto di mappa Catasto Terreni, Comune di Arzachena Foglio 41, part. 3305 – All. B<sub>5</sub> –
- elenco subalterni delle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati, Arzachena Foglio 41, part. 3305 – All. B<sub>6</sub> –
- elaborato planimetrico, Comune di Arzachena Foglio 41, part. 3305 – All. B<sub>7</sub> –
- planimetrie catastali delle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati, Comune di Arzachena Foglio 41, particella 3305 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 – All. B<sub>8-15</sub> –.
- titolo di provenienza – All. C<sub>1</sub> –.

**1.1 Provenienza**

Dalla certificazione in atti risulta quanto di seguito riportato.



\_\_\_\_\_ , rep. 68375, trascritto a Tempio Pausania il giorno 26/05/1993, ai numeri 3469 e 2631 del registro generale e particolare, ha acquistato la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Arzachena, consistente in terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 41 mappali: 1077 di ha 00.03.59 e 1078 di ha 00.02.24.

## 1.2. Iscrizioni e trascrizioni contro

- Iscrizione di ipoteca volontaria di L. 1.500.000.000, iscritta il 01.02.1995 ai nn. 749/122, a \_\_\_\_\_ gravante sull'immobile sito in Arzachena Catasto Terreni Foglio 41 mappale 1077 e mappale 1078.
- Iscrizione di ipoteca volontaria di L. 750.000.000, iscritta il 07.02.1996 ai nn. 1022/88, a \_\_\_\_\_ gravante sull'immobile sito in Arzachena Catasto Terreni Foglio 41 mappale 1077 e mappale 1078.
- Iscrizione di ipoteca volontaria di € 840.000, iscritta il 10.07.2004 ai nn 7644/1202, a \_\_\_\_\_ gravante sugli immobili siti in Arzachena Catasto Fabbricati Foglio 41 particella 3305 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 300.000,00, iscritta il 04.10.2017 ai nn. 9564/1358, a \_\_\_\_\_ gravante sugli immobili siti in Arzachena Catasto Fabbricati Foglio 41 particella 3305 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.
- Trascrizione pignoramento immobili, del 23.04.2019 ai nn. 4536/3103, a favore della \_\_\_\_\_ a., gravante sugli immobili siti in Arzachena Catasto Fabbricati Foglio 41 particella 3305 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

## 2. Risposta al quesito n. 2

*“descrive, 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, “rd 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 i principali collegamenti verso il centro città;*

In data 01.04.2021 alla presenza, oltre al sottoscritto, dell'incaricato dell'IVG \_\_\_\_\_, si sono visionati parte degli immobili oggetto di stima -All. A-.

Gli altri immobili sono stati visionati in data 06/03/2023 con l'incaricato dell'IVG dott. \_\_\_\_\_

Oggetto di pignoramento sono undici unità facenti parte di un immobile sito nel Comune di Arzachena (SS), Viale Costa Smeralda, n. 40. Dette unità immobiliari sono distinte nel Catasto Fabbricati, del Comune di Arzachena al Foglio 41, particella 3305 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.



Tutte le unità da stimare fanno parte di un unico immobile articolato su due piani fuori terra ed un seminterrato (All. F<sub>12</sub>), che per quanto accertabile dall'esterno, senza prove distruttive e per similitudine con edifici simili coevi ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni continue in calcestruzzo armato
- Strutture portanti verticali in calcestruzzo armato
- Strutture portanti orizzontali principali in calcestruzzo armato
- Solai di interpiano e di copertura, orizzontali e inclinati, di tipo misto in latero cemento
- Tamponature perimetrali in mattone di laterizio forato
- Tramezzi interni alle unità immobiliari in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm. 8
- Intonaci esterni finiti al civile in malta premiscelata tinteggiati con pitture acriliche
- Intonaci interni in tutte le unità immobiliari finiti al civile con malta premiscelata
- Pavimenti delle parti condominiali in gres porcellanato
- Scale di accesso al piano superiore rivestite con lastre di granito fiammato della larghezza pari a 122\*30 cm

Il fabbricato non è dotato di ascensore, le unità al piano primo non sono accessibili alle persone con capacità motorie limitate.

Gli infissi esterni, finestre e porte finestre sono realizzate in legno con vetro camera.

L'intero compendio immobiliare ricade in zona centrale, classificata urbanisticamente di completamento ed è dotata delle infrastrutture essenziali. Il paese di Arzachena non è dotato del servizio di trasporto urbano. Le distanze dai servizi essenziali sono limitate e possono essere approssimativamente riepilogate come di seguito:

- 50 m dalla farmacia
- 200 m dalla guardia medica
- 170 m dal centro commerciale dei prodotti di prima necessità.
- 25 Km dal porto di Olbia
- 27 Km dall'aeroporto di Olbia Costa Smeralda
- 26 Km dall'ospedale di Olbia.

Nel seguito, per le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono descritte sinteticamente le caratteristiche intrinseche quali superficie coperta, superfici accessorie, superficie netta e superficie commerciale. Tipo di finiture: intonaci, pavimenti, rivestimenti e porte interne. Dotazioni impiantistiche: idriche, elettriche e di climatizzazione.

## **2.1 Unità immobiliare in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda n. 40, sita al piano terra e al piano interrato; distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 3305, sub 5 –All. B<sub>5</sub>-B<sub>5-1</sub>–**

### **2.1.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare, è disposta al piano terra e al piano seminterrato e (All. B), si accede al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) e una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Il piano terra è adibito a negozio con bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito.

Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto



verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità.

#### *Superficie calpestabile*

<i>Vano</i>	<i>Unità</i>	<i>Superficie</i>
Locale commerciale	mq	29.4
Camerino prova	mq	8
Disimpegno	mq	1.4
Bagno	mq	3.4
Deposito	mq	35.2
<b><i>Sup. calpestabile coperta</i></b>	<b><i>mq</i></b>	<b><i>77.4</i></b>

*Confini:* Confina con il sub 6, il sub 2 (BCNC) e viale Costa Smeralda.

*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305, sub 5, categoria C/1, classe 3, consistenza 69 mq, superficie catastale 80 mq, rendita € 3.160,87 – All. B<sub>5</sub> –;

*Millesimi parti comuni:* Per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi è un regolamento condominiale. Pertanto non si conosce l'incidenza millesimale delle parti comuni.

## **2.2 Unità immobiliare in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda n. 40, sita al piano terra e al piano interrato; distinta al Catasto Fabbricati nel Foglio 41, particella 3305, sub 6 – All. B<sub>6</sub>-B<sub>6-1</sub>–**

### **2.2.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare è disposta al piano terra e al piano seminterrato (All.B<sub>6</sub>), si accede al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) da una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Il piano terra è adibito a negozio con bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito.

Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni sono in legno massello. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità (All. D<sub>7</sub>-D<sub>8</sub>).

#### *Superficie calpestabile*

<i>Vano</i>	<i>Unità</i>	<i>Superficie</i>
Locale commerciale	mq	27.4
Disimpegno	mq	2.3
Retro bottega	mq	8.2



Disimpegno	mq	1.4
Bagno	mq	3.3
Deposito	mq	50.1
<b>Sup. calpestabile coperta</b>	<b>mq</b>	<b>92.7</b>

*Confini:* Confina con il sub 5, il sub 2 (BCNC), sub 7 e viale Costa Smeralda

*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305, sub 6, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 75 mq, rendita € 3.435,83 - All. B<sub>6</sub> -; [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

*Millesimi parti comuni:* Per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi è un regolamento condominiale. Pertanto non si conosce l'incidenza millesimale delle parti comuni.

### **2.3 Unità immobiliare in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda n. 40, sita al piano terra e al piano interrato; distinta al Catasto Fabbricati nel Foglio 41, particella 3305, sub7-All. B<sub>7</sub>-B<sub>7-1</sub>-**

#### **2.3.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare è disposta al piano terra e al piano seminterrato (All.B<sub>7</sub>), si accede al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) da una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Il piano terra è adibito a negozio con bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito.

Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni, sono in legno massello. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità (All. D<sub>7</sub>-D<sub>8</sub>).

#### *Superficie calpestabile*

<b>Vano</b>	<b>Unità</b>	<b>Superficie</b>
Locale commerciale	mq	27.3
Disimpegno	mq	2.3
Retro bottega	mq	8.3
Disimpegno	mq	1.4
Bagno	mq	3.3
Deposito	mq	49
<b>Sup. calpestabile coperta</b>	<b>mq</b>	<b>91.6</b>

*Confini:* Confina con il sub 6, il sub 2 (BCNC), sub 8 e viale Costa Smeralda



*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305 sub 7, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 76 mq, rendita € 3.435,73 – All. B<sub>7</sub> –;

*Millesimi parti comuni:* Per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi è un regolamento condominiale. Pertanto non si conosce l'incidenza millesimale delle parti comuni.

## **2.4 Unità immobiliare in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda n. 40, sita al piano terra e al piano interrato; distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 3305, sub 8–All. B<sub>8</sub>-B<sub>8-1</sub>–**

### **2.4.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare è disposta al piano terra e al piano seminterrato (All.B<sub>8</sub>), si accede al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) e da una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Il piano terra consiste in una parte adibito a negozio concamerino di prova, bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito.

Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni sono in legno massello. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità (All. D<sub>7</sub>-D<sub>8</sub>).

#### *Superficie calpestabile*

<i>Vano</i>	<i>Unità</i>	<i>Superficie</i>
Locale commerciale	mq	29.7
Camerino prova	mq	8.3
Disimpegno	mq	1.4
Bagno	mq	3.4
Deposito	mq	49.7
<b><i>Sup. calpestabile coperta</i></b>	<b><i>mq</i></b>	<b><i>92.5</i></b>

*Confini:* Confina con il sub 7, il sub 2 (BCNC), sub 9 e via Costa Smeralda

*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305, sub 8, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 3.435,73 – All. B<sub>8</sub> –;

*Millesimi parti comuni:* Per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi è un regolamento condominiale. Pertanto non si conosce l'incidenza millesimale delle parti comuni.



**2.5 Unità immobiliare in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda n. 40, sita al piano terra e al piano interrato; distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 3305, sub 9 –All. B<sub>9</sub>-B<sub>9-1</sub>–**

**2.5.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare è disposta al piano terra e al piano seminterrato (All.B<sub>9</sub>), si accede al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) e da una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Il piano terra è adibito a negozio con bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito.

Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni, sono in legno massello. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità (All. D<sub>7</sub>-D<sub>8</sub>).

*Superficie calpestabile*

<i>Vano</i>	<i>Unità</i>	<i>Superficie</i>
Locale commerciale	mq	26.8
Disimpegno	mq	2
Retro bottega	mq	8.1
Disimpegno	mq	1.4
Bagno	mq	3.4
Deposito	mq	36.1
Deposito	mq	10.7
<i>Sup. calpestabile coperta</i>	<i>mq</i>	<b>88.5</b>

*Confini:* Confina con il sub 8, il sub 2 (BCNC) e viale Costa Smeralda

*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305, sub 9, categoria C/1, classe 3, consistenza 68 mq, superficie catastale 75 mq, rendita € 3.115,06 – All.B<sub>9</sub> –; [REDACTED]

*Millesimi parti comuni:* Per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi è un regolamento condominiale. Pertanto non si conosce l'incidenza millesimale delle parti comuni.

**2.6 Unità immobiliare in comune di Arzachena, via Praga n. 8, sita al piano primo; distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 3305, sub 10–All. B<sub>10</sub>-B<sub>10-1</sub>–**

**2.6.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare è disposta al primo piano (All.B<sub>10</sub>), si accede attraverso un vano scala ed



atrio d'ingresso (BCNC sub 3) dalla via Praga. È adibita ad ufficio con bagno ed antibagno. Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni sono in legno massello. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità (All. D7-D8).

#### *Superficie calpestabile*

<b>Vano</b>	<b>Unità</b>	<b>Superficie</b>
Locale uso ufficio	mq	39.8
Ingresso	mq	9.1
Disimpegno	mq	1.7
Bagno	mq	3.7
<b>Sup. calpestabile coperta</b>	<b>mq</b>	<b>54.3</b>

*Confini:* Confina con il sub 11, il sub 3 (BCNC) e via Praga

*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305, sub 10, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq, rendita € 828,91 – All. B<sub>10</sub> –; i

## **2.7 Unità immobiliare in comune di Arzachena, via Praga n. 8, sita al piano primo distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 3305, sub 11–All. B<sub>11</sub>-B<sub>11-1</sub>–**

### **2.7.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare è disposta al primo piano (All.B<sub>11</sub>), si accede attraverso un vano scala ed atrio d'ingresso (BCNC sub 3) dalla via Praga. È adibita a ufficio con bagno ed antibagno. Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni, sono in legno massello. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità (All.D7- D8).

#### *Superficie calpestabile*

<b>Vano</b>	<b>Unità</b>	<b>Superficie</b>
Ingresso	mq	9
Disimpegno	mq	1.7
Bagno	mq	3.7
Ufficio	mq	29.7
<b>Sup. calpestabile coperta</b>	<b>mq</b>	<b>44.1</b>



*Confini:* Confina con il sub 10, il sub 12, il sub 3 (BCNC) e via Praga

*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305, sub 11, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 49 mq, rendita € 690,76 – All.B<sub>11</sub> –;

*Millesimi parti comuni:* Per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi è un regolamento condominiale. Pertanto non si conosce l'incidenza millesimale delle parti comuni.

## **2.8 Unità immobiliare in comune di Arzachena, via Praga n. 8, sita al primo piano distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 3305, sub 12–All. B<sub>12</sub>-B<sub>12-1</sub>–**

### **2.8.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare è disposta al primo piano (All.B<sub>12</sub>), si accede attraverso un vano scala ed atrio d'ingresso (BCNC sub 3) dalla via Praga. È adibita a ufficio con bagno ed antibagno. Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni, sono in legno massello. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità (All. D<sub>7</sub>- D<sub>8</sub>).

#### *Superficie calpestabile*

<b>Vano</b>	<b>Unità</b>	<b>Superficie</b>
Ingresso	mq	9.6
Disimpegno	mq	1.7
Bagno	mq	3.7
Ufficio	mq	40.9
<b>Sup. calpestabile coperta</b>	<b>mq</b>	<b>55.9</b>

*Confini:* Confina con il sub 11, il sub 13, il sub 4 (BCNC) e via Praga

*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305 sub 12, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 61 mq, rendita € 828,91 – All. B<sub>12</sub> –;

## **2.9 Unità immobiliare in comune di Arzachena, via Praga n. 8, sita al primo piano distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 3305, sub 13–All. B<sub>13</sub>-B<sub>13-1</sub>–**

### **2.9.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare è disposta al primo piano (All.B<sub>13</sub>), si accede attraverso un vano scala ed atrio d'ingresso (BCNC sub 4) dalla via Praga. È adibita a ufficio con bagno ed antibagno. Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il



rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni sono in legno massello. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità (All. D7- D8).

*Superficie calpestabile*

<b>Vano</b>	<b>Unità</b>	<b>Superficie</b>
Ingresso	mq	9.4
Disimpegno	mq	1.7
Bagno	mq	3.7
Ufficio	mq	30.3
<b>Sup. calpestabile coperta</b>	<b>mq</b>	<b>45.1</b>

*Confini:* Confina con il sub 12, il sub 14, il sub 4 (BCNC) e via Praga

*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305, sub 13, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 50 mq, rendita € 690,76 – All. B<sub>13</sub> –;

**2.10 Unità immobiliare in comune di Arzachena, via Praga n. 8, sita al primo piano distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 3305, sub 14–All. B<sub>14</sub>-B<sub>14-1</sub>–**

**2.10.1 Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare è disposta al primo piano (All.B<sub>14</sub>), si accede attraverso un vano scala ed atrio d'ingresso (BCNC sub 4) dalla via Praga. È adibita ad ufficio con bagno ed antibagno. Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni, sono in legno massello. Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. Durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità. La conformità impiantistica è certificata nei documenti allegati alla pratica di abitabilità/usabilità (All. D7- D8).

*Superficie calpestabile*

<b>Vano</b>	<b>Unità</b>	<b>Superficie</b>
Ingresso	mq	9.1
Disimpegno	mq	1.7
Bagno	mq	3.7
Ufficio	mq	39.9
<b>Sup. calpestabile coperta</b>	<b>mq</b>	<b>54.4</b>

*Confini:* Confina con il sub 13, il sub 4 (BCNC) e via Praga



*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41, particella 3305, sub 14, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq, rendita € 828,9 – All. B<sub>14</sub> –;

c

## **2.11 Area urbana in comune di Arzachena, viale Costa Smeralda, sita al piano piano terra distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 3305, sub 15–All. B<sub>15</sub>–B<sub>15-1</sub>–**

L' area urbana di mq 39 collega la strada pubblica con il portico.

*Confini:* Confina con il sub 2 BCNC e viale Costa Smeralda.

*Dati catastali attuali:* Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'area è distinta al foglio 41, particella 3305 sub 15, categoria area urbana, consistenza 39 mq – All. B<sub>15</sub> –;

## **3 Risposta al quesito n. 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 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;*

I dati indicati nella nota di trascrizione del 23.04.2019 ai nn. 4536/3103, identificano correttamente gli immobili con i dati catastali. In entrambi i dati manca il numero civico.

## **4 Risposta al quesito n. 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;”*

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e allo stato concessionato.

## **5 Risposta al quesito n. 5**

*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”*



Gli immobili oggetto di stima insistono in un fabbricato inserito in Zona B1 del P.U.C vigente del Comune di Arzachena ed hanno destinazione commerciale per il piano terra ed ufficio per il piano primo.

## 6 Risposta al quesito n. 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;*

A seguito di accertamento presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena risulta che per l’edificazione del complesso immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 132/1994 del 25/07/1994 \_\_\_\_\_ *“alla esecuzione dei lavori per la realizzazione di un locale commerciale in viale Costa Smeralda...”* –All. D<sub>1</sub>–
- Concessione Edilizia n. 192/1994 del 22/09/1995 \_\_\_\_\_ relativa *“alla sopraelevazione di un locale commerciale in viale Costa Smeralda...”* –All. D<sub>2</sub>–

In data 15/04/1998 fu rilasciata proroga ad eseguire i lavori di sopraelevazione in considerazione che non furono ultimati nei termini di validità della C.E. –All. D<sub>3</sub>–

Il manufatto realizzato è conforme alle autorizzazioni sopra citate.

Per gli immobili, in data 04/03/1998, fu rilasciato Certificato di Abitabilità/Usabilità per n. 15 locali ad uso commerciale e n. 25 accessori –All. D<sub>8</sub>–

## 7 Risposta al quesito n. 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;”*

Per quanto potuto accertare dallo scrivente non vi sono gravami.

## 8 Risposta al quesito n. 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;*



Per quanto potuto accertare dallo scrivente non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione.

### **Risposta al quesito n. 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;*

I beni pignorati sono da vendere in 10 lotti.

### **9. Risposta al quesito n. 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;”*

I beni sono pignorati per l’intero e sono da vendere in 10 lotti, così come individuati catastalmente e di seguito specificati al punto 15.

### **10. Risposta al quesito n. 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;”*

Durante gli accertamenti in loco sono risultati occupati i beni pignorati al piano terra e seminterrato.

Dalla verifica presso l’Agenzia Entrate risultano i seguenti contratti:

1. Contratto di locazione N.1394 Registrato il 02/05/2017  
Data inizio locazione 01/05/2017 al 30/04/2023 canone annuo € 8.640,00
2. Contratto di locazione N.7410 Registrato il 13/10/2017  
Data inizio locazione 04/05/2017 al 10/05/2023 canone annuo € 8.640,00



3. Contratto di locazione N. 7298 Registrato il 11/10/2017  
Data inizio locazione 10/09/2017 al 10/09/2023 canone annuo € 8.640,00
4. Contratto di locazione N. 4272 Registrato il 24/05/2019  
Data inizio locazione 1/02/2019 al 1/02/2025 canone annuo € 8.640,00
5. Contratto di locazione N. 381 Registrato il 24/03/2021  
Data inizio locazione 01/03/2021 al 28/02/2027 canone annuo € 8.640,00

I contratti ai nn. 1, 2 e 3 al punto 11 hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento (24/04/2019) contratti ai nn. 4, e 5 registrati dopo il pignoramento.

### **11. Risposta al quesito n. 12**

*“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”*

I beni pignorati hanno destinazione commerciale e non possono essere adibiti ad abitazione.

### **12. Risposta al quesito n. 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;”*

Per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono vincoli riconducibili al quesito.

### **13. Risposta al quesito n. 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.”*

### **Criterio di stima**

Gli immobili sono stati valutati per via sintetica con il metodo del confronto sulla base di prezzi correnti nella zona, rapportandoli congruamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, con particolare riferimento alla tipologia costruttiva, alla qualità



dei materiali e degli impianti, allo stato di conservazione e manutenzione e alla posizione e dello stabile nel contesto dell'abitato.

Nella scala dei valori presi a riferimento sono state considerate: le conoscenze dirette del mercato, le informazioni assunte da operatori immobiliari e i prezzi pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari che per la zona e per il commerciale attribuisce un valore compreso tra 1.500,00 e 2.000,00 €/mq. Per gli studi professionali attribuisce un valore compreso tra 1.200,00 e 1.700,00 €/mq. I prezzi di riferimento, oltre ad essere mediati sono stati rapportati al principio "dell'ordinarietà" tenendo nella dovuta considerazione la specificità della vendita –Asta giudiziaria– e il momento contingente del mercato immobiliare.

Adottando le opportune e necessarie correzioni rispetto ai prezzi medi ricavati, si sono stimati i valori unitari di mercato per mq di superficie commerciale in 1.800,00 €/mq di superficie commerciale per gli immobili a destinazione commerciale e in 1.500,00 €/mq per gli studi professionali.

### Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è determinata dalla somma della:

- superficie coperta del piano interrato computata al 40%;
- superficie coperta del piano terra e del primo computata al 100%;

### 14.1 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 5

Descrizione	Sup. effettiva mq	coeff. di ponderazione %	Sup. ragguagliata mq
Superficie coperta piano interrato	60.6	40	24.2
Superficie coperta piano terra	53.8	100	53.8
<i>Superficie commerciale</i>			78

#### 14.1.1 Valore di mercato stimato

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.1, di 78 mq \*1.800,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 140.000,00 (centoquaranta mila euro).**



**14.2 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 6**

Descrizione	Sup. effettiva mq	coeff. di ponderazione %	Sup. raggugliata mq
Superficie coperta piano interrato	58.3	40	23.3
Superficie coperta piano terra	51.7	100	51.7
<i>Superficie commerciale</i>			75

**14.2.1 Valore di mercato stimato**

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.2, di 75 mq \*1.800,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 135.000,00 (centotrentacinque mila euro).**

**14.3 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 7**

Descrizione	Sup. effettiva mq	coeff. di ponderazione %	Sup. raggugliata mq
Superficie coperta piano interrato	58.7	40	23.5
Superficie coperta piano terra	52.1	100	52.1
<i>Superficie commerciale</i>			75.6

**14.3.1 Valore di mercato stimato**

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.3, di 75,6 mq \*1.800,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 136.000,00 (centotrentasei mila euro).**

**14.4 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 8**

Descrizione	Sup. effettiva mq	coeff. di ponderazione %	Sup. raggugliata mq
Superficie coperta piano interrato	58.1	40	23.2
Superficie coperta piano terra	51.7	100	51.7
<i>Superficie commerciale</i>			74.9



**14.4.1 Valore di mercato stimato**

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.4, di 74,9 mq \*1.800,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 135.000,00 (centotrentacinque mila euro).**

**14.5 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 9**

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. effettiva mq</i>	<i>coeff. di ponderazione %</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
Superficie coperta piano interrato	61.3	40	24.5
Superficie coperta piano terra	54.4	100	54.4
		<i>Superficie commerciale</i>	78.9

**14.5.1 Valore di mercato stimato**

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.5, di 78,9 mq \*1.800,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 142.000,00 (centoquaranta due mila euro).**

**14.6 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 10**

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. effettiva mq</i>	<i>coeff. di ponderazione %</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
Superficie coperta piano primo	64.9	100	64.9
		<i>Superficie commerciale</i>	64.9

**14.6.1 Valore di mercato stimato**

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.6, di 64,9 mq \*1.500,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 97.000,00 (novantasette mila euro).**



**14.7 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305 sub 11**

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. effettiva mq</i>	<i>coeff. di ponderazione %</i>	<i>Sup. raggugiata mq</i>
Superficie coperta piano primo	50.4	100	50.4
		<i>Superficie commerciale</i>	50.4

**14.7.1 Valore di mercato stimato**

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.7, di 50,4 mq \*1.500,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 75.000,00 (settantacinque mila euro).**

**14.8 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 12**

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. effettiva mq</i>	<i>coeff. di ponderazione %</i>	<i>Sup. raggugiata mq</i>
Superficie coperta piano primo	62.1	100	62.1
		<i>Superficie commerciale</i>	62.1

**14.8.1 Valore di mercato stimato**

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.8, di 62.1 mq \*1.500,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 93.000,00 (novantatré mila euro).**

**4.9 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 13**

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. effettiva mq</i>	<i>coeff. di ponderazione %</i>	<i>Sup. raggugiata mq</i>
Superficie coperta piano primo	50.6	100	50.6
		<i>Superficie commerciale</i>	50.6



**14.9.1 Valore di mercato stimato**

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.9, di 50.6 mq \*1.500,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 76.000,00 (settantasei mila euro)**.

**14.10 Unità distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 14**

Descrizione	Sup. effettiva mq	coeff. di ponderazione %	Sup. raggugliata mq
Superficie coperta piano primo	64.1	100	64.1
		<i>Superficie commerciale</i>	64.1

**14.10.1 Valore di mercato stimato**

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.10, di 64.1 mq \*1.500,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 96.000,00 (novantasei mila euro)**.

**14.11 Area Urbana distinta al Foglio 41, particella 3305, sub 15**

Il valore di mercato dell'area urbana non è quantificabile in quanto tale area non è vendibile essendo il passaggio tra la via pubblica e il portico d'accesso alle unità al piano terra.

**15. Formazione dei lotti****15.1. LOTTO N. 1**

Unità immobiliare, locata, sita in Comune di Arzachena (SS), Viale Costa Smeralda, n. 40, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 5**, categoria C/1, classe 3, consistenza 69 mq, superficie catastale 80 mq, rendita € 3.160,87, con accesso al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) e una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Internamente il piano terra è adibito a negozio con bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito, per la quota di proprietà di 1/1.

**VALORE DI STIMA € 140.000,00 (centoquaranta mila euro).**

**15.2. LOTTO N. 2**

Unità immobiliare, locata fino al 28/02/2027, sita in Comune di Arzachena (SS), Viale Costa Smeralda, n. 40, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 6**, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 75 mq, rendita € 3.435,73, con accesso al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) e una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Internamente il piano



terra è adibito a negozio con bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito, per la quota di proprietà di 1/1.

**VALORE DI STIMA € 135.000,00 (centotrentacinque mila euro).**

### **15.3. LOTTO N. 3**

Unità immobiliare, locata (contratto di locazione N.1394 Registrato il 02/05/2017, inizio locazione 01/05/2017 al 30/04/2023), sita in Comune di Arzachena (SS), Viale Costa Smeralda, n. 40, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 7**, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 76 mq, rendita € 3.435,73, con accesso al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) e una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Internamente il piano terra è adibito a negozio con bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito, per la quota di proprietà di 1/1.

**VALORE DI STIMA € 136.000,00 (centotrentasei mila euro).**

### **15.4. LOTTO N. 4**

Unità immobiliare, locata fino al 10/05/2023, sita in Comune di Arzachena (SS), Viale Costa Smeralda, n. 40, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 8**, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 3.435,73, con accesso al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) e una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Internamente il piano terra è adibito a negozio con bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito, per la quota di proprietà di 1/1.

**VALORE DI STIMA € 135.000,00 (centotrentacinque mila euro).**

### **15.5. LOTTO N. 5**

Unità immobiliare, locata fino al 01/02/2025, sita in Comune di Arzachena (SS), Viale Costa Smeralda, n. 40, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 9**, categoria C/1, classe 3, consistenza 68 mq, superficie catastale 75 mq, rendita € 3.115,06, con accesso al piano terra dal viale Costa Smeralda attraverso un portico (BCNC distinto catastalmente al sub 2) e una porzione di area urbana (distinta catastalmente al sub 15). Internamente il piano terra è adibito a negozio con bagno ed antibagno ed è collegato, attraverso una scala interna, con il piano seminterrato adibito a deposito, per la quota di proprietà di 1/1.

**VALORE DI STIMA € 142.000,00 (cento quarantadue mila euro).**

### **15.6. LOTTO N. 6**

Unità immobiliare, non locata, sita in Comune di Arzachena (SS), con accesso dalla Via Praga, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 10**, categoria A/10, classe 1, vani 3, superficie catastale 67 mq, rendita € 828,91. Internamente è adibito a studio professionale con bagno ed antibagno, per la quota di proprietà di 1/1.



**VALORE DI STIMA € 97.000,00 (novantasette mila euro).**

### 15.7. LOTTO N. 7

Unità immobiliare, locata, sita in Comune di Arzachena (SS), con accesso dalla Via Praga, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 11**, categoria A/10, classe 1, vani 2,5, superficie catastale 49 mq, rendita € 690,76. Internamente è adibito a studio professionale con bagno ed antibagno, per la quota di proprietà di 1/1.

**VALORE DI STIMA € 75.000,00 (settantacinque mila euro).**

### 15.8. LOTTO N. 8

Unità immobiliare, non locata, sita in Comune di Arzachena (SS), con accesso dalla Via Praga, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 12**, categoria A/10, classe 1, vani 3, superficie catastale 61 mq, rendita € 828,91. Internamente è adibito a studio professionale con bagno ed antibagno, per la quota di proprietà di 1/1.

**VALORE DI STIMA € 93.000,00 (novantatré mila euro).**

### 15.9. LOTTO N. 9

Unità immobiliare, non locata, sita in Comune di Arzachena (SS), con accesso dalla Via Praga, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 13**, categoria A/10, classe 1, vani 2,5, superficie catastale 50 mq, rendita € 69,76. Internamente è adibito a studio professionale con bagno ed antibagno, per la quota di proprietà di 1/1.

**VALORE DI STIMA € 76.000,00 (settantasei mila euro).**

### 15.10. LOTTO N. 10

Unità immobiliare, non locata, sita in Comune di Arzachena (SS), con accesso dalla Via Praga, in Catasto Fabbricati al **Foglio 41, particella 3305, sub 14**, categoria A/10, classe 1, vani 3, superficie catastale 67 mq, rendita € 828,91. Internamente è adibito a studio professionale con bagno ed antibagno, per la quota di proprietà di 1/1.

**VALORE DI STIMA € 96.000,00 (novantasei mila euro).**

#### Riepilogo Lotti

Lotto	Valore di stima
1	140.000,00 €
2	135.000,00 €
3	136.000,00 €
4	135.000,00 €
5	142.000,00 €
	<b>688.000,00 €</b>

Totale locali commerciali



Lotto	Valore di stima
6	97.000,00 €
7	75.000,00 €
8	93.000,00 €
9	76.000,00 €
10	96.000,00 €
	<b>437.000,00 €</b>

Totale locali adibiti a studi professionali

L'esperto estimatore ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Tempio Pausania, 02/05/2023

Arch. Paolo Bazzu



**ALLEGATI**

## Allegati A – Verbali

All.A- A<sub>1</sub> – Verbale operazioni peritali

## Allegati B - Inquadramento Territoriale e documentazione catastale

All. B<sub>1</sub> – Inquadramento TerritorialeAll. B<sub>2</sub> – Inquadramento urbanoAll. B<sub>3</sub> – Inquadramento di dettaglioAll. B<sub>4</sub> – Estratto di mappa foglio 41, particella 3305All. B<sub>5</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 5All. B<sub>5-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 5All. B<sub>6</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 6All. B<sub>6-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 6All. B<sub>7</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 7All. B<sub>7-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 7All. B<sub>8</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 8All. B<sub>8-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 8All. B<sub>9</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 9All. B<sub>9-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 9All. B<sub>10</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 10All. B<sub>10-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 10All. B<sub>11</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 11All. B<sub>11-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 11All. B<sub>12</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 12All. B<sub>12-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 12All. B<sub>13</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 1 All. B<sub>7</sub>All. B<sub>13-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 13All. B<sub>14</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 14All. B<sub>14-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 14All. B<sub>15</sub> – Visura Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 15All. B<sub>15-1</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305 sub 15All. B<sub>16</sub> – Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305All. B<sub>17</sub> – Elenco immobili Catasto Fabbricati foglio 41, particella 3305

## Allegati C - Provenienza

All. C<sub>1</sub> – Atto di acquisto terrenoAll. C<sub>2</sub> – FormalitàAll. C<sub>3</sub> – Contratti di locazione immobili

## Allegati D - Conformità urbanistica

All. D<sub>1</sub> – Concessione Edilizia n. 132/1994All. D<sub>2</sub> – Concessione edilizia Variante n.192 del 1995All. D<sub>3</sub> – Tav. 1 -Disegni allegati alla C.E. n.192 del 1995All. D<sub>4</sub> – Tav. 2 -Disegni allegati alla C.E. n.192 del 1995All. D<sub>5</sub> –Tav . 3 -Disegni allegati alla C.E. n.192 del 1995All. D<sub>6</sub> – Rinnovo C.E. nel 1998All. D<sub>7</sub> – Parere Ufficio Tutela VarianteAll. D<sub>8</sub> – Abitabilità e usabilità

All. E1-10 - Disegni schematici elaborati dal CTU

All. F1-10 - Documentazione fotografica

Ricevuta trasmissione relazione CTU

