

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 37/2021 - R.G.Es.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI  
14 UNITÀ IMMOBILIARI, NEL COMUNE DI LOIRI-  
PORTO SAN PAOLO (n. 7 appartamenti + n. 7 autorimesse).  
PROMOSSA DA:**

**Contro**

Il Giudice dell'Esecuzione:

Dr. ssa COSTANZA TETI

Il Consulente Tecnico:

Arch. DIEGO E. FRANCHI

Arch. Diego E. Franchi, C

**ALL. D - RELAZIONE DI PERIZIA: Appartamenti Piano 1° + Allegati (da n. 1 a n. 8)**

Maggio 2023





## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 37/2021 R.G.Es.

Promossa da:

### **PIANTA PIANO PRIMO (Unità Residenziali)** **(FOGLIO 237, PART. 508 – SUB. 8 - 9 - 10 - 12)**

#### **4.02 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"**

##### **4.02.1 - Ubicazione e dati catastali.**

I beni oggetto della presente porzione del pignoramento immobiliare consistono in n. 04 appartamenti, al piano primo di un edificio plurifamiliare, a due piani fuori terra, senza il piano seminterrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi e corpi scala, per complessivi 12 appartamenti (n. 6 al piano terra, n. 6 al piano primo), n. 12 posti auto, oltre ad aree condominiali.

Le unità residenziali oggetto della presente sono ubicate in località "Vaccileddi", in via Delle Querce, nel Comune di Loiri Porto San Paolo, meglio identificate negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, così distinti:

- **Pianta Piano Primo – Foglio 237 – Part. 508 – Sub. 8 - 9 - 10 - 12.**
- 1. **Quota pari 100% in piena proprietà** di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 36, Particella 508, sub. 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 2.5, Sup. Catastale Totale mq. 39, Rendita €. 108,46.
- 2. **Quota pari 100% in piena proprietà** di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 36, Particella 508, sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3.5, Sup. Catastale Totale mq. 57, Rendita €. 253,06.
- 3. **Quota pari 100% in piena proprietà** di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 36, Particella 508, sub. 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3.5, Sup. Catastale Totale mq. 57, Rendita €. 253,06.
- 1. **Quota pari 100% in piena proprietà** di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 36, Particella 508, sub. 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Sup. Catastale Totale mq. 58, Rendita €. 289,22.



**Dati Derivanti da:**

- COSTITUZIONE del 05.03.2008, Pratica n. SS0068589, in atti dal 05.03.2008 – COSTITUZIONE, (n. 1457.1/2008).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.03.2009, Pratica n. SS0059486, in atti dal 05.03.2009– VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5633.1/2009).
- VARIAZIONE del 09.11.2015 – Inserimento in Visura dei dati di superficie.

**4.02.4 - Consistenza.**

I beni oggetto della presente porzione del pignoramento immobiliare consistono in n. 04 appartamenti, al piano primo di un edificio plurifamiliare, a due piani fuori terra, senza piano interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi e corpi scala, per complessivi 12 appartamenti (n. 6 al piano terra e n. 6 al piano primo) e posti auto (n. 12), oltre ad aree condominiali.

Gli appartamenti in parola, della consistenza media di vani 3.5 (superficie catastale media di mq. 53), ubicati al piano terra, hanno l'accesso dall'androni del rispettivo corpo scala, hanno anche il giardino, il tutto meglio evidenziato negli allegati cartografici allegati; hanno complessivamente una superficie coperta di circa mq. 248,17 (verande comprese), per una volumetria complessiva pari a mc. 565.00, con altezza utile interna di 2.70, forma regolare, con tipologia tipica residenziale, pertanto si ottiene quanto segue:

**SUPERFICI APPARTAMENTO N. 1 (Foglio 237, Part. 508, Sub. 8, P. 1°)**

Superficie Lorda complessiva "Appartamento": .....	mq. 38.34
Superf. Calpestabile complessiva "Appartamento": .....	mq. 30.70
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 7.35
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 6.15

**SUPERFICI APPARTAMENTO N. 2 (Foglio 237, Part. 508, Sub. 9, P. 1°)**

Superficie Lorda complessiva "Appartamento": .....	mq. 55.50
Superf. Calpestabile complessiva "Appartamento": .....	mq. 44.35
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 10.53
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 9.15

**SUPERFICI APPARTAMENTO N. 3 (Foglio 237, Part. 508, Sub. 10, P. 1°)**

Superficie Lorda complessiva "Appartamento": .....	mq. 55.44
Superf. Calpestabile complessiva "Appartamento": .....	mq. 44.20
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 10.53
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 9.15

**SUPERFICI APPARTAMENTO N. 4 (Foglio 237, Part. 508, Sub. 12, P. 1°)**

Superficie Lorda complessiva "Appartamento": .....	mq. 58.80
Superf. Calpestabile complessiva "Appartamento": .....	mq. 47.05
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 10.50
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 9.15

**4.02.5 - Caratteristiche e rifiniture.**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con mattoni laterizi esterno "Poroton" dello spessore di 25 cm, al netto dell'intonaco (esterno+interno), per la parte esterna, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti orizzontali e



oblique in latero-cemento; copertura dell'edificio a tetto con manto di tegole rosse (coppi), con sottostante coibentazione e impermeabilizzazione, il tutto in buono stato.

Le facciate esterne, intonacate al rustico a lisciatura manuale a cazzuola a grana grossa, con malta premiscelata a base di cemento, tinteggiate con pittura al quarzo plastico. e solo in alcuni casi sono evidenti segni di lesioni strutturali e/o di assestamento e segni di umidità.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, senza decorazioni e varie colorazioni, in ottime condizioni, prive di lesioni strutturali e/o di assestamento (ad eccezione del sub. 10 dove sono presenti in minima parte segni di umidità e lesioni strutturali e/o di assestamento).

I gradini della scala condominiale (pedate-alzate-battiscopa) sono in piastrelle sagomate di ceramica finto cotto, mentre le soglie degli infissi esterni sono in marmo locale lucido (Orosei); le scale nella parte esterna sono munite di parapetti in ferro con corrimano dello stesso materiale.

I pavimenti interni originali sono in grès porcellanato cm 30x30, posati in diagonale, con colori tenui, in ottime condizioni, in tutti gli ambienti, compresi il bagno e la veranda coperta, tutti in perfette condizioni.

Il rivestimento del bagno (cm 20x20) e dell'angolo cottura (cm 10x10), posati in ortogonale, di tipo medio, a diversificate colorazioni, sono di buona marca, decorosi e in ottime condizioni.

L'impianto elettrico, sotto traccia, presumibilmente munito di collegamento a terra, con sezioni dei fili adeguate, munito di quadro generale con salvavita, ubicato all'ingresso, pare eseguito a norma, con buona dotazione di prese (Serie Matix – Ticino).

Gli infissi esterni in Alluminio-Legno, senza persiane, con vetrocamera, ad ante a battente e scorrevoli (vetrate), di buona fattura, con perfette ferramenta, sono tutti in ottime condizioni; Tutti gli appartamenti sono muniti di porta d'ingresso del tipo Blindato (Dierre) con rivestimento esterno e interno in legno laccato bianco.

In ottime condizioni di conservazione, oltre che di buona fattura, sono i serramenti interni, in legno massello.

Impianto di riscaldamento e condizionamento del tipo pompa di calore (aria-aria) con unità esterna di (Trial Split Inverter - potenza: 9000+9000+12000 Btu, marca "DAIKYN".) ubicate nelle verande al piano terra e nei terrazzi al piano 1°.

#### **Caratteristiche Impianti:**

Antenna collettiva:	Segnale televisivo privato, compreso satellitare;
Antifurto:	Nessuno - Portone d'ingresso blindato;
Citofonico:	Pulsante esterno - tensione di rete: 12 V - funzionante;
Elettrico:	Sottotraccia - tensione di rete: 220 V - funzionante;
Gas:	Sottotraccia - rete di distribuzione privato con bombola;
Idrico:	Sottotraccia - rete di distribuzione: tubi in rame - funzionante - apparecchi alimentati: cucina, servizi igienici, scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria;
Telefonico:	Sottotraccia;
Termico:	Impianto a pompa di calore in tutti gli appartamenti;

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'**Allegato 1**: (Documentazione Fotografica).

#### **4.02.6 - Utilizzazione.**

Le unità immobiliari identificate con il sub. 8–9–10, perfettamente arredate e in ottimo stato, risultano attualmente non abitate.



L'unità immobiliare identificata con il sub. 12, invece, perfettamente arredata e in ottimo stato, risulta attualmente non abitata, ma su tale immobile grava un regolare contratto di locazione, da utilizzare esclusivamente come casa vacanze (Soc. MA.CO.GE. srl - **V. Allegato 8**).

#### 4.02.7- Stato di manutenzione.

Per la descrizione dello stato di manutenzione dei singoli appartamenti, sia all'interno, sia all'esterno, compreso quello strutturale, comprese le parti condominiali compresi anche gli ingressi, si rimanda alla loro dettagliata e completa Documentazione Fotografica (Allegato 1).

#### **4.08 – QUESITO n. 8 - " Divisione in lotti"**

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura degli immobili oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di appartamenti di non grandi dimensioni, tutti al piano primo, composti da cucina-soggiorno, due camere e bagno (solo sub. 8 con una camera), con verande coperte, facente parte di specifici corpi scala in in unico e indipendente complesso edilizio; ma analizzando l'ubicazione e la natura dei singoli immobili oggetto della relazione peritale e considerando la possibilità di un eventuale razionalizzazione della vendita ha predisposto, oltre il lotto unico, ulteriori quattro lotti di vendita in virtù della suddivisione naturale delle varie particelle catastali, e cioè:

##### **LOTTO UNICO "P.1°":**

Quota pari al 100% in piena proprietà di n. 04 appartamenti al piano primo del fabbricato già descritto, individuato nel N.C.E.U. del Comune di di Loiri Porto San Paolo, Foglio 237, Particella 508, Sub. 8-9-10-12.

##### **LOTTO N. 1/P.1°:**

Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 2.5, Superficie Catastale Totale mq. 39, Rendita €. 108,46.

##### **LOTTO N. 2/P.1°:**

Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3.5, Superficie Catastale Totale mq. 57, Rendita €. 253,06.

##### **LOTTO N. 3/P.1°:**

Quota pari 100% in piena proprietà di una unità commerciale al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3.5, Superficie Catastale Totale mq. 57, Rendita €. 253,06.

##### **LOTTO N. 4/P.1°:**

Quota pari 100% in piena proprietà di una unità commerciale al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale mq. 58, Rendita €. 289,22.

#### **4.12 - QUESITO n. 12 - " Determinazione del valore"**

##### **4.12.2 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.**



Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente viciniori a quelle interessate dalla stima. I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate (**V. Alleg. 10 Relazione Generale:**

- Zona di rilevazione: Comune di Loiri Porto San Paolo (SS);
- Tipo immobili: Abitazioni Civili – Compravendita;
- Destinazione: Residenziale;
- Periodo di rilevazione: 2° Semestre 2021;
- Zona: Suburbana/ZONA COSTIERA PORTO S. PAOLO ALTA – COSTA DORATA - PORTO TAVERNA - ALDIA BIANCA;
- Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 2.100,00 – Max. €/mq 2.650,00 (S. Lorda);

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore più probabile per il residenziale, per gli edifici di nuova costruzione, tutti privi di arredi, relativo al costo di vendita della superficie commerciale, viene determinato assumendo il valore di €/mq 2.250,00 al mq di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

**4.4.2.1 – Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:**

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

**4.4.2.2 – Per le superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:**

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;



**f) 10% dei giardini di ville e villini.**

**4.4.2.3** - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, che possono essere o meno allo stesso livello alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

**Tab. 1) – APPARTAMENTO:** Foglio 237, Part. 508, **Sub. 8**, (Piano Primo).

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale dello Stato Autorizzato, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, nelle Tavole 19/a e 19/b, degli allegati cartografici.

<b>TAB. "1" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
<b>Denominazione delle Superfici</b>	<b>[a] Coeff. di ponderazione (%)</b>	<b>[b] Superf. Effettiva (mq)</b>	<b>[c] Superf. Ponderata (mq)</b>	<b>Note</b>
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	38,34	38,34	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie tettoie.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande.	60,00%	7,35	4,41	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie cantine	50,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	8,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>42,75</b>	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta dell'unità immobiliare e del 60% delle verande coperte; la superficie commerciale diventa quindi:  $38,34 \times 100\% + 7,35 \times 60\% =$  **mq. 42,75.**

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.250,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

**VALORE DI STIMA SINTETICA:** mq. 42,75 x €/mq 2.250,00 = €. 96.187,50.

Al valore complessivo ottenuto (€. 96.187,50) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.90 per edificio di circa anni 15, per cui si ottiene il valore di €. 86.568,75 (in cifra tonda €. 86.570,00).

**VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 86.570,00 (OTTANTASEMILACINQUECENTOSETTANTA/00 Euro).**

**Tab. 2) – APPARTAMENTO:** Foglio 237, Part. 508, **Sub. 9**, (Piano Primo).

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale dello Stato Autorizzato, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, nelle Tavole 20/a e 20/b, degli allegati cartografici.

<b>TAB. "2" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
<b>Denominazione delle Superfici</b>	<b>[a] Coeff. di ponderazione</b>	<b>[b] Superf. Effettiva</b>	<b>[c] Superf. Ponderata</b>	<b>Note</b>



	(%)	(mq)	(mq)	
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	56,79	55,50	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie tettoie.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande.	60,00%	10,53	6,32	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie cantine	50,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	8,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>61,82</b>	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta dell'unità immobiliare, del 60% delle verande coperte; la superficie commerciale diventa quindi:  $55,50 \times 100\% + 10,53 \times 60\% =$  mq. 61,82 (in cifra tonda **mq. 61.80**).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.250,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

**VALORE DI STIMA SINTETICA:** mq. 61,80 x €/mq 2.250,00 = €. 139.050,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 139.050,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.90 per edificio di circa anni 15, per cui si ottiene il valore di €. 125.145,00.

**VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 125.145,00 (CENTOVENTICINQUEmilacentoquarantacinque/00 Euro).**

**Tab. 3) – APPARTAMENTO:** Foglio 237, Part. 508, **Sub. 10**, (Piano Primo).

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale dello Stato Autorizzato, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, nelle Tavole 21/a e 21/b, degli allegati cartografici.

<b>TAB. "2" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
<b>Denominazione delle Superfici</b>	<b>[a] Coeff. di ponderazione (%)</b>	<b>[b] Superf. Effettiva (mq)</b>	<b>[c] Superf. Ponderata (mq)</b>	<b>Note</b>
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	55,44	55,44	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie tettoie.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande.	60,00%	10,53	6,32	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie cantine	50,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto.	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	8,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>61,76</b>	



La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta dell'unità immobiliare, del 60% delle verande coperte; la superficie commerciale diventa quindi:  $55,44 \times 100\% + 10,53 \times 60\% =$  mq. 61,76 (in cifra tonda **mq. 61.80**).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.250,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

**VALORE DI STIMA SINTETICA:** mq. 61,80 x €/mq 2.250,00 = €. 139.050,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 139.050,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.90 per edificio di circa anni 15, per cui si ottiene il valore di €. 125.145,00.

**VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 125.145,00** (CENTOVENTICINQUEmilacentocinquanta-cinque/00 Euro).

**Tab. 4) – APPARTAMENTO:** Foglio 237, Part. 508, **Sub. 12**, (Piano Primo).

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale dello Stato Autorizzato, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, nelle Tavole 22/a e 22/b, degli allegati cartografici.

<b>TAB. "2" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
<b>Denominazione delle Superfici</b>	<b>[a] Coeff. di ponderazione (%)</b>	<b>[b] Superf. Effettiva (mq)</b>	<b>[c] Superf. Ponderata (mq)</b>	<b>Note</b>
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	58,80	58,80	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie tettoie.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande.	60,00%	10,50	6,30	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie cantine	50,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superf. posto auto scoperto	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	8,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>65,10</b>	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta dell'unità immobiliare, del 60% delle verande coperte; la superficie commerciale diventa quindi:  $58,80 \times 100\% + 10,50 \times 60\% =$  mq. 65,10 (in cifra tonda **mq. 65.00**).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.250,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

**VALORE DI STIMA SINTETICA:** mq. 65,00 x €/mq 2.250,00 = €. 146.250,00.



Al valore complessivo ottenuto (€ 146.250,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.90 per edificio di circa anni 15, per cui si ottiene il valore di € 131.625,00.

Al valore di € 131.625,00) occorre applicare anche il coefficiente per immobili locati ad uso abitazione pari a 0.80 (immobili locati o rinnovati con contratto in corso di validità), per cui si determina un valore complessivo finale dell'immobile in esame pari a € 105.300,00. (V.

**Contratto di Locazione del 30.12.2014 - Allegato 8)**

**VALORE DI STIMA SINTETICA = € 105.300,00 (CENTOCINQUEmilatrecento/00 Euro).**

#### 6.00 – SINTESI VALUTATIVA.

In questa sede si prendono in esame solamente i valori relativi alle Tabelle precedenti (da Tab. 1 a Tab. 4), e le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

**1) - APPARTAMENTO N. 1:** Foglio 237, Part. 508, Sub. 8, (P. Primo).

Valore medio unitario per mq 2.250,00 Euro

Superficie commerciale = mq 42,75

Valore Complessivo (senza coefficienti correttivi) = ..... € 96.187,50

Valore Complessivo (con coefficienti correttivi) = ..... € 86.570,00

**2) - APPARTAMENTO N. 2:** Foglio 237, Part. 508, Sub. 9, (P. Primo).

Valore medio unitario per mq 2.250,00 Euro

Superficie commerciale = mq 61,80

Valore Complessivo (senza coefficienti correttivi) = ..... € 139.050,00

Valore Complessivo (con coefficienti correttivi) = ..... € 125.145,00

**3) - APPARTAMENTO N. 3:** Foglio 237, Part. 508, Sub. 10, (P. Primo).

Valore medio unitario per mq 2.250,00 Euro

Superficie commerciale = mq 61,80

Valore Complessivo (senza coefficienti correttivi) = ..... € 139.050,00

Valore Complessivo (con coefficienti correttivi) = ..... € 125.145,00

**4) - APPARTAMENTO N. 4:** Foglio 237, Part. 508, Sub. 12, (P. Primo).

Valore medio unitario per mq 2.250,00 Euro

Superficie commerciale = mq 65,00

Valore Complessivo (senza coefficienti correttivi) = ..... € 146.250,00

Valore Complessivo (con coefficienti correttivi) = ..... € 105.300,00

✓ **VALORE COMPLESSIVO (1 + 2 + 3 + 4 / con coefficienti correttivi) = ..... € 442.160,00**  
(QUATTROCENTOQUARANTADUEmilacentosessanta/00Euro)

#### 5.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.



Pertanto, per la determinazione del valore e stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

**Pertanto il più probabile valore venale è stato così determinato in:**

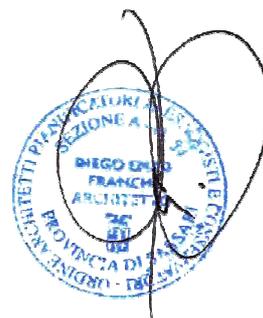
- ✓ **LOTTO UNICO "P.1°"** (Foglio 237, Part. 508, Sub.8-9-10-12) = ..... €. **442.160,00**  
(QUATTROCENTOQUARANTADUEmilacentosessanta/00Euro)
  
- ✓ **LOTTO N. 1/P.1°** (Foglio 237, Part. 508, Sub. 8, (P. Primo) = ..... €. **86.570,00**  
(OTTANTASEImilacinquecentosettanta/00)
  
- ✓ **LOTTO N. 2/P.1°** (Foglio 237, Part. 508, Sub. 9, (P. Primo) = ..... €. **125.145,00**  
(CENTOVENTICINQUEmilacentoquarantacinque/00)
  
- ✓ **LOTTO N. 3/P.1°** (Foglio 237, Part. 508, Sub. 10, (P. Primo) = ..... €. **125.145,00**  
(CENTOVENTICINQUEmilacentoquarantacinque/00)
  
- ✓ **LOTTO N. 4/P.1°** (Foglio 237, Part. 508, Sub. 12, (P. Primo) = ..... €. **105.300,00**  
(CENTOCINQUEmilatrecento/00)

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, non espressamente menzionati e sono riferiti solamente ai singoli alloggi e relative competenze, **escludendo quindi eventuali attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.**

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

**Tempio Pausania li, 29 maggio 2023.**

Il C.T.U.  
(arch. Diego E. Franchi)



Alla presente relazione si allegano:

- Allegato 1 Doc. Fotografica (F. 237, Part. 508, Sub. 8-9-10-12) - (Foto da n. 01 a n. 65);
- Allegato 2 Elaborato Planimetrico (F. 237, Part. 508, Piano Primo) - (Scala 1:500);
- Allegato 3 Visure + Schede Catastali (F. 237, P. 508, S. 8-9-10-12) - (Scala 1:200);
- Allegato 4.1 Tav. 19/a - Rilievo (F. 237, Part. 508, Sub. 8): P. Primo – (Scala 1:100);
- Allegato 4.2 Tav. 19/b- Superfici (F. 237, Part.508, Sub.9): P. Primo – (Scala 1:100);
- Allegato 5.1 Tav. 20/a - Rilievo (F.237, Part. 508, Sub. 10): P. Primo – (Scala 1:100);
- Allegato 5.2 Tav. 20/b-Superfici (F.237, Part.508, Sub. 10):P. Primo – (Scala 1:100);
- Allegato 6.1 Tav. 21/a - Rilievo (F. 237, Part. 508, Sub. 10): P. Terra – (Scala 1:100);
- Allegato 6.2 Tav. 21/b- Superfici (F.237, Part. 508, Sub. 10): P.Terra – (Scala 1:100);
- Allegato 7.1 Tav. 22/a - Rilievo (F. 237, Part. 508, Sub. 12): P. Terra – (Scala 1:100);
- Allegato 7.2 Tav. 22/b-Superfici (F. 237, Part. 508, Sub. 12): P.Terra – (Scala 1:100);
- Allegato 8 Contratto di Multilicazione del 30.12.2014 (MA.CO.GE. srl);

\*\*\*\*\*



**“Allegato D.1/a”**  
**Foglio 237, Part. 508, Sub. 8**  
**(Pianta Piano Primo)**





Foto n° 1 – Scala esterna di accesso.



Foto n° 2 – Soggiorno – (freccia: veranda).





Foto n° 3 – Soggiorno.



Foto n° 4 – Angolo cucina - (freccia: ingresso).





Foto n° 5 – Camera.



Foto n° 6 – Camera – (freccia: disimpegno).





Foto n° 7 – Disimpegno con vista bagno.



Foto n° 8 – Bagno.





Foto n° 9 – Veranda – (freccia: porta bombola).



Foto n° 10 – Veranda (lato est).



**“Allegato D.1/b”**  
Foglio 237, Part. 508, Sub. 9  
(Pianta Piano Primo)





Foto n° 11 – Scala esterna di accesso.

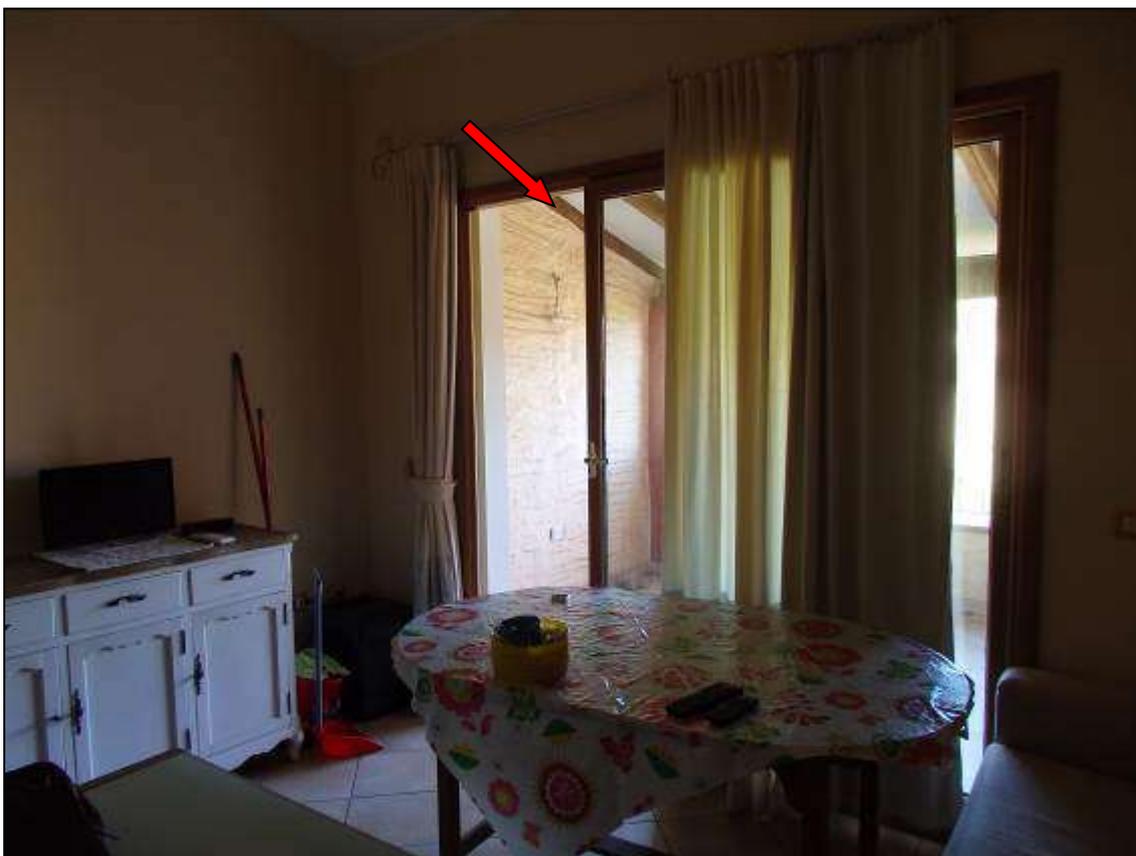


Foto n° 12 – Soggiorno – (freccia: veranda).





Foto n° 13 – Soggiorno – (freccia: ingresso).



Foto n° 14 – Angolo cucina - (freccia: ingresso).





Foto n° 15 – Disimpegno camere.

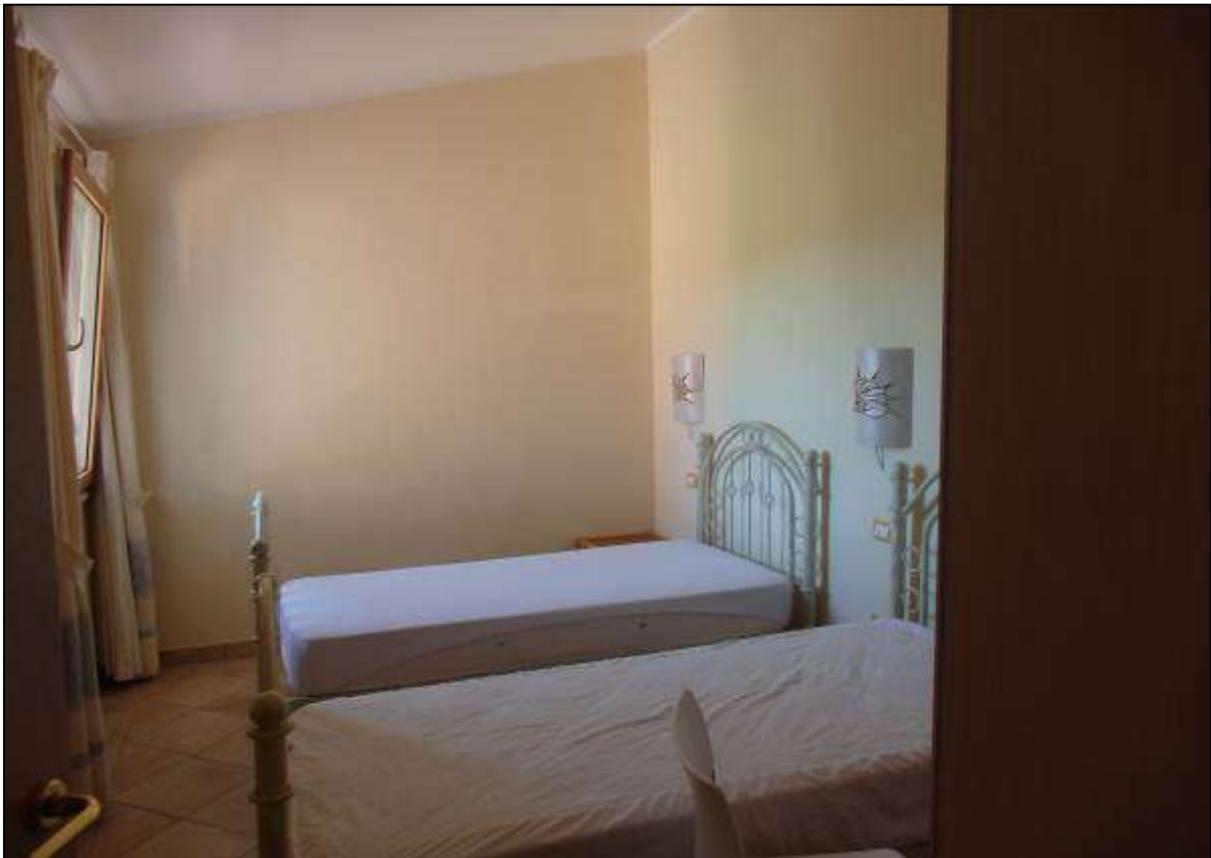


Foto n° 16 – Cameretta.





Foto n° 17 – Cameretta – (freccia: disimpegno).



Foto n° 18 – Bagno.





Foto n° 19 – Bagno.



Foto n° 20 – Camera P.





Foto n° 21 – Camera P. – (freccia: disimpegno).



Foto n° 22 – Veranda – (freccia: porta bombola).





Foto n° 23 – Veranda (lato est).



Foto n° 24 – Vetrata veranda..



**“Allegato D.1/c”**  
Foglio 237, Part. 508, Sub. 10  
(Pianta Piano Primo)





Foto n° 25 – Scala esterna di accesso.



Foto n° 26 – Soggiorno – (freccia: veranda).





Foto n° 27 – Angolo cucina - (freccia: ingresso).



Foto n° 28 – Angolo cucina - (freccia: ingresso).





Foto n° 29 – Camere P.



Foto n° 30 – Camera P. – (freccia: disimpegno).





Foto n° 31 – Camera P.



Foto n° 32 – Bagno.





Foto n° 33 – Bagno.



Foto n° 34 – Camera.





Foto n° 35 – Camera P.



Foto n° 36 – Vetrata veranda.





Foto n° 37 – Veranda (lato est).



Foto n° 38 – Veranda – (freccia: porta bombola).



**“Allegato D.1/d”**  
Foglio 237, Part. 508, Sub. 12  
(Pianta Piano Primo)





Foto n° 39 – Scala esterna di accesso.



Foto n° 40 – Soggiorno – (freccia: veranda).





Foto n° 41 – Soggiorno e angolo cucina - (freccia: ingresso).



Foto n° 42 – Angolo cucina.





Foto n° 43 – Camere P.



Foto n° 44 – Camera P. – (freccia: disimpegno).





Foto n° 45 – Camera P.



Foto n° 46 – Bagno.





Foto n° 47 – Bagno.



Foto n° 48 – Camera.





Foto n° 49 – Camera P.



Foto n° 50 – Vetrata veranda.





Foto n° 51 – Veranda (lato est).



Foto n° 52 – Veranda – (freccia: porta bombola).



# "Infissi" (Esterni e interni)





Foto n° 53 – Tipologia porta interna.



Foto n° 54 – Tipologia porta blindata d'ingresso (Dierre).





Foto n° 55 –Particolare sezione porta blindata d’ingresso (Dierre).



Foto n° 56 – Tipologia scorrevole esterno.





Foto n° 57 – Tipologia infisso esterno (finestra).



# "Impianti" (Elettrico-Condizionamento)





Foto n° 58 – Tipologia quadro elettrico.



Foto n° 59 – Tipologia interruttore.





Foto n° 60 – Tipologia prese.



Foto n° 61 – Tipologia campanello.





Foto n° 62 – Tipologia citofono.



Foto n° 63 – Tipologia scaldabagno.





Foto n° 64 – Tipologia unità esterna PdiC (Trial).



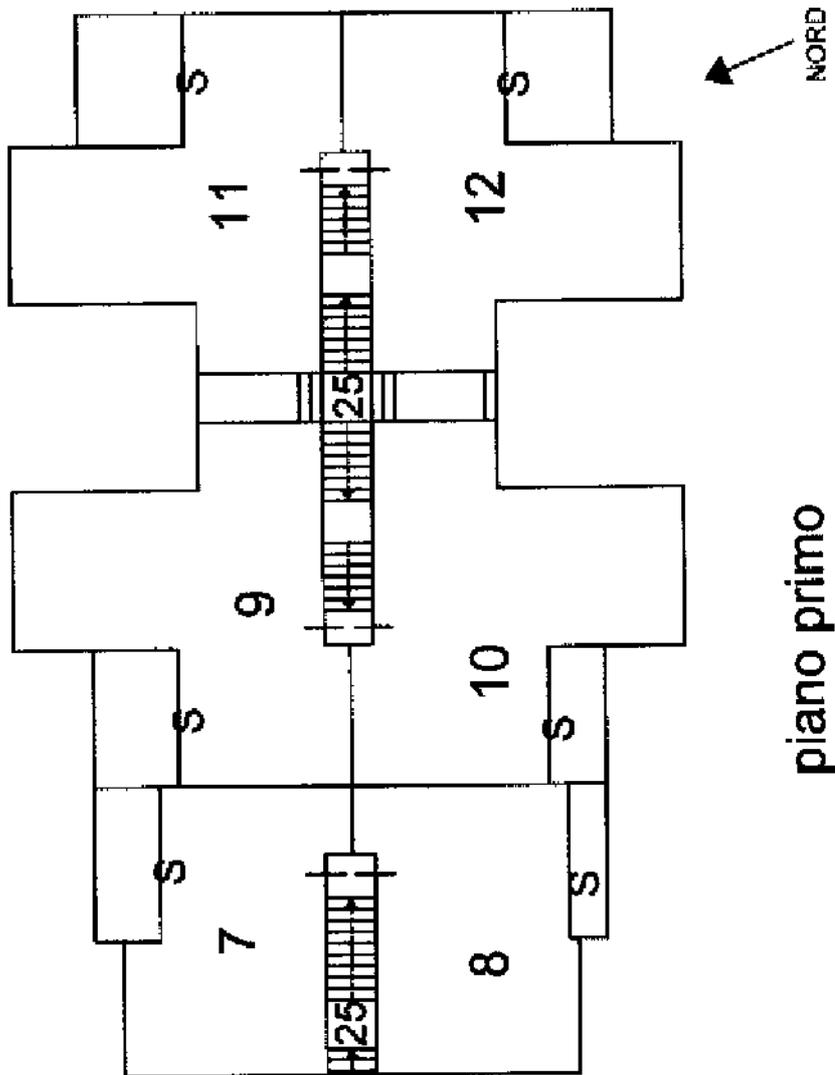
Foto n° 65 – Tipologia unità interna PdiC.



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Sassari

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Corda Giandomenico
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Nuoro	N. 874

Comune di Loiri Porto San Paolo	Protocollo n. SS0068289 del 05/03/2008
Sezione: Foglio: 237 Particella: 508	Tipo Mappale n. 57023 del 25/02/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



piano primo

Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2022 - Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO(M275) - < Foglio 237 Particella 508 >  
Firmato Da: FRANCHI DIEGO ENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f61de30917acc9e91d60bb49dc9fe1a



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/05/2023

**Dati identificativi:** Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275) (SS)

Foglio 237 Particella 508 Subalterno 8

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)  
(SS)

Foglio 237 Particella 508

### Classamento:

Rendita: Euro 180,76

Categoria A/3<sup>a</sup>), Classe 2, Consistenza 2,5 vani

Foglio 237 Particella 508 Subalterno 8

**Indirizzo:** LOCALITA' VACCILEDDI n. SNC Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 39 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 37 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1.

Sede in LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

 dal 05/03/2008

Immobile attuale

Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)  
(SS)

Foglio 237 Particella 508 Subalterno 8

COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289  
in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)



## > Indirizzo

 dal 05/03/2008	COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289 in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)
<b>Immobile attuale</b>	
Comune di <b>LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)</b> <b>(SS)</b>	
Foglio <b>237</b> Particella <b>508</b> Subalterno <b>8</b>	
LOCALITA' VACCILEDDI n. SNC Piano 1	

## > Dati di classamento

 dal 05/03/2008 al 21/04/2008	COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289 in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)
<b>Immobile attuale</b>	
Comune di <b>LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)</b> <b>(SS)</b>	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Foglio <b>237</b> Particella <b>508</b> Subalterno <b>8</b>	
Rendita: <b>Euro 108,46</b>	
Categoria <b>A/3<sup>o</sup></b> , Classe <b>2</b> , Consistenza <b>1,5 vani</b>	
 dal 21/04/2008 al 21/04/2009	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/04/2008 Pratica n. SS0118526 in atti dal 21/04/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4557.1/2008)
<b>Immobile attuale</b>	
Comune di <b>LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)</b> <b>(SS)</b>	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Foglio <b>237</b> Particella <b>508</b> Subalterno <b>8</b>	
Rendita: <b>Euro 180,76</b>	
Categoria <b>A/3<sup>o</sup></b> , Classe <b>2</b> , Consistenza <b>2,5 vani</b>	
 dal 21/04/2009	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2009 Pratica n. SS0116045 in atti dal 21/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12113.1/2009)
<b>Immobile attuale</b>	
Comune di <b>LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)</b> <b>(SS)</b>	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Foglio <b>237</b> Particella <b>508</b> Subalterno <b>8</b>	
Rendita: <b>Euro 180,76</b>	
Categoria <b>A/3<sup>o</sup></b> , Classe <b>2</b> , Consistenza <b>2,5 vani</b>	

## > Dati di superficie

 dal 09/11/2015	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
<b>Immobile attuale</b>	Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/04/2008, prot. n. SS0118526
Comune di <b>LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)</b> <b>(SS)</b>	
Foglio <b>237</b> Particella <b>508</b> Subalterno <b>8</b>	
Totale: <b>39 m<sup>2</sup></b>	
Totale escluse aree scoperte : <b>37 m<sup>2</sup></b>	



## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)(SS) Foglio 237  
Particella 508 Sub. 8

- 1. Sede in NUORO (NU)
1. COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289 in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)
- 📅 dal 05/03/2008 al 03/04/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- 1. Sede in LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS)
2. Atto del 03/04/2019 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 158249 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2437.1/2019 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 15/04/2019
- 📅 dal 03/04/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/3: Abitazioni di tipo economico



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0118526 del 21/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loiri Porto San Paolo

Localita' Vaccileddi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 237  
Particella: 508  
Subalterno: 8

Compilata da:  
Corda Giandomenico  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Nuoro

N. 874

Scheda n. 1

Scala 1:100



NORD **pianta piano primo**

Ultima planimetria in atti



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/05/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275) (SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **9**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 253,06**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

**Indirizzo:** LOCALITA' VACCILEDDI n. SNC Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **57 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **54 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. SS0059486 in atti dal 05/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5633.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275) (SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **9**

COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289 in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275) (SS)**

Foglio **237** Particella **508**

> **Indirizzo**

LOCALITA' VACCILEDDI n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289 in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)



### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 253,06**  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2009  
Pratica n. SS0059486 in atti dal 05/03/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5633.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

### > Dati di superficie

Totale: **57 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **54 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
05/03/2008, prot. n. SS0068289

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

#### > 1.

Sede in LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/04/2019 Pubblico ufficiale CASTELLI  
EUGENIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 158249 -  
TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata  
con Modello Unico n. 2437.1/2019 Reparto PI di  
TEMPIO PAUSANIA in atti dal 15/04/2019

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

### Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0068289 del 05/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loiri Porto San Paolo

Localita' Vaccileddi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 237  
Particella: 508  
Subalterno: 9

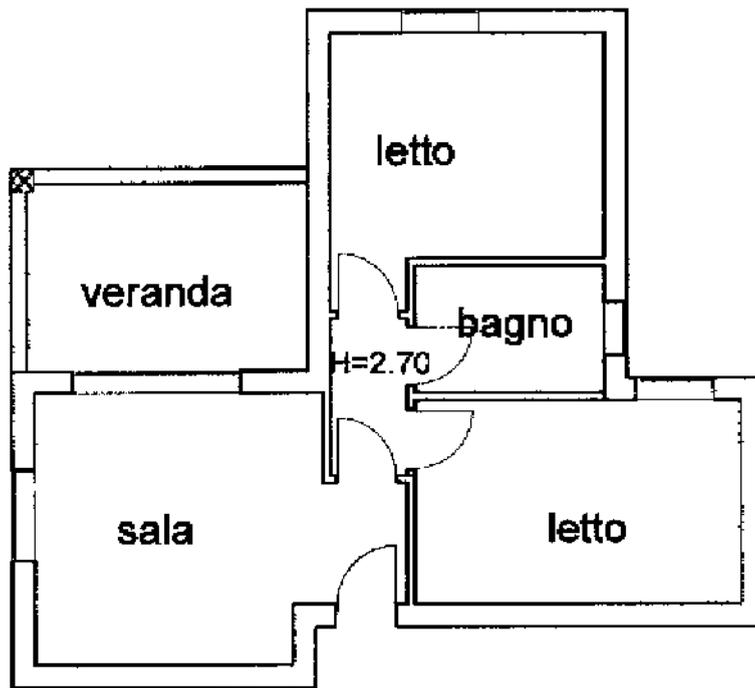
Compilata da:  
Corda Giandomenico  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Nuoro

N. 874

Scheda n. 1

Scala 1:100



**pianta piano primo**

**1:100**

Ultima planimetria in atti



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/05/2023

**Dati identificativi:** Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275) (SS)

Foglio 237 Particella 508 Subalterno 10

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)  
(SS)

Foglio 237 Particella 508

### Classamento:

Rendita: Euro 253,06

Categoria A/3<sup>a</sup>), Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Foglio 237 Particella 508 Subalterno 10

**Indirizzo:** LOCALITA' VACCILEDDI n. SNC Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 57 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 54 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

➤ 1.

Sede in LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 05/03/2008

**Immobile attuale**

Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)  
(SS)

Foglio 237 Particella 508 Subalterno 10

COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289  
in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)



## > Indirizzo

📅 dal 05/03/2008

Immobile attuale

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)**  
**(SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **10**

LOCALITA' VACCILEDDI n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289  
in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)

## > Dati di classamento

📅 dal 05/03/2008 al 05/03/2009

Immobile attuale

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)**  
**(SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **10**

Rendita: **Euro 253,06**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289  
in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 05/03/2009

Immobile attuale

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)**  
**(SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **10**

Rendita: **Euro 253,06**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2009  
Pratica n. SS0059486 in atti dal 05/03/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5633.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)**  
**(SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **10**

Totale: **57 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **54 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
05/03/2008, prot. n. SS0068289



## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)(SS) Foglio 237  
Particella 508 Sub. 10

- 1. Sede in NUORO (NU) 1. COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289 in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)
- 📅 dal 05/03/2008 al 03/04/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- 1. Sede in LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS) 2. Atto del 03/04/2019 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 158249 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2437.1/2019 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 15/04/2019
- 📅 dal 03/04/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/3: Abitazioni di tipo economico



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0068289 del 05/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loiri Porto San Paolo

Localita' Vaccileddi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 237

Particella: 508

Subalterno: 10

Compilata da:

Corda Giandomenico

Iscritto all'albo:

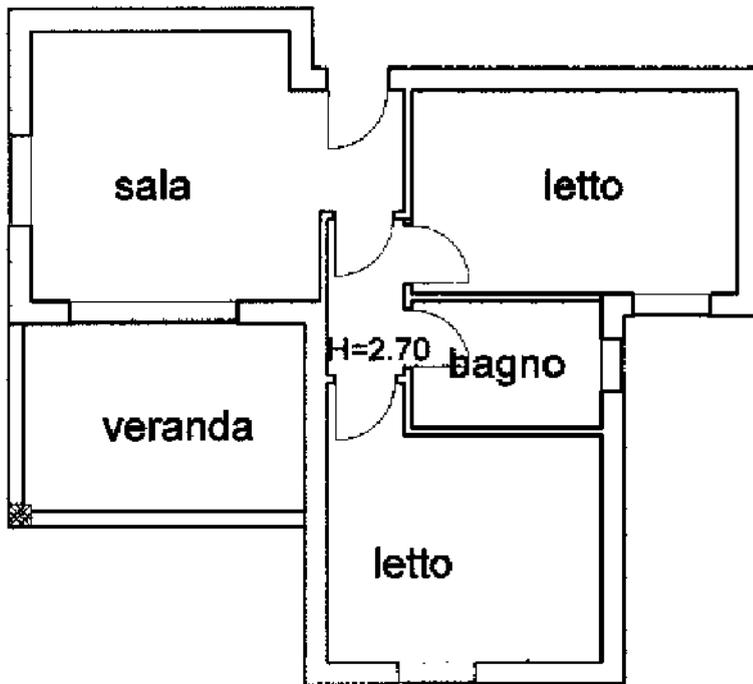
Geometri

Prov. Nuoro

N. 874

Scheda n. 1

Scala 1:100



**pianta piano primo**



**1:100**

Ultima planimetria in atti



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/05/2023

**Dati identificativi:** Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275) (SS)

Foglio 237 Particella 508 Subalterno 12

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)  
(SS)

Foglio 237 Particella 508

### Classamento:

Rendita: Euro 289,22

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 4 vani

Foglio 237 Particella 508 Subalterno 12

**Indirizzo:** LOCALITA' VACCILEDDI n. SNC Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 58 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 55 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1.

Sede in LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

 dal 05/03/2008

Immobile attuale

Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)  
(SS)

Foglio 237 Particella 508 Subalterno 12

COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289  
in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)



## > Indirizzo

📅 dal 05/03/2008

Immobile attuale

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)**  
**(SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **12**

LOCALITA' VACCILEDDI n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289  
in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)

## > Dati di classamento

📅 dal 05/03/2008 al 05/03/2009

Immobile attuale

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)**  
**(SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **12**

Rendita: **Euro 289,22**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**

COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289  
in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 05/03/2009

Immobile attuale

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)**  
**(SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **12**

Rendita: **Euro 289,22**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2009  
Pratica n. SS0059486 in atti dal 05/03/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5633.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)**  
**(SS)**

Foglio **237** Particella **508** Subalterno **12**

Totale: **58 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **55 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
05/03/2008, prot. n. SS0068289



## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275)(SS) Foglio 237  
Particella 508 Sub. 12

- 1. Sede in NUORO (NU) 1. COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. SS0068289 in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1457.1/2008)
- 📅 dal 05/03/2008 al 03/04/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- 1. Sede in LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS) 2. Atto del 03/04/2019 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 158249 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2437.1/2019 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 15/04/2019
- 📅 dal 03/04/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

### Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/3: Abitazioni di tipo economico



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0068289 del 05/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loiri Porto San Paolo

Localita' Vaccileddi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 237

Particella: 508

Subalterno: 12

Compilata da:

Corda Giandomenico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Nuoro

N. 874

Scheda n. 1

Scala 1:100



**pianta piano primo**

**1:100**

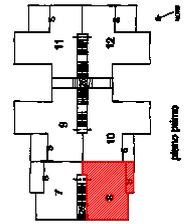
Ultima planimetria in atti



# COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO - (NCEU)

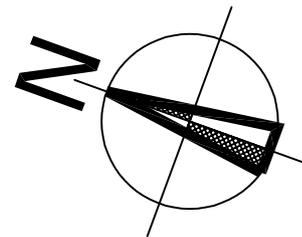
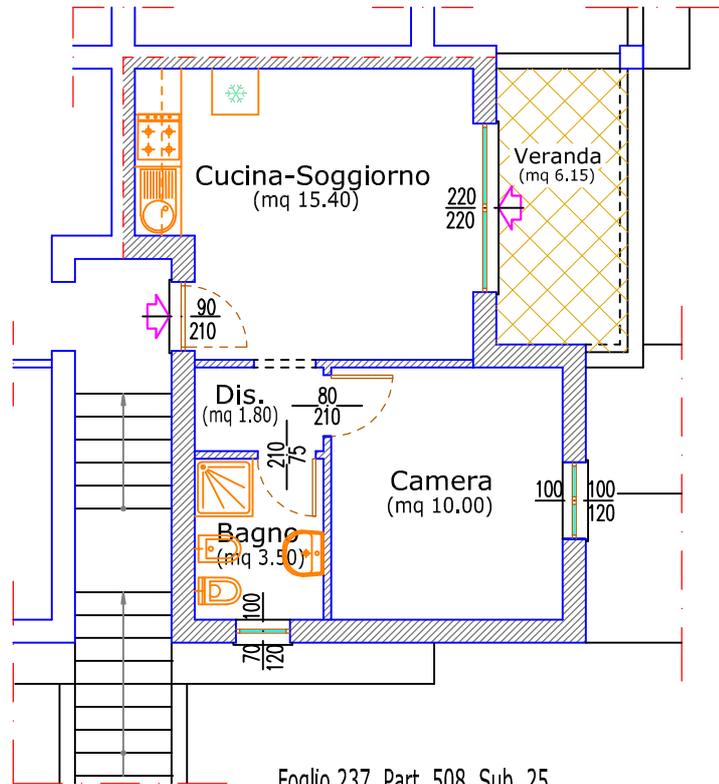
Foglio 237, Part. 508, sub. 8 - (Piano Primo)

S.U. = MQ. 30.70  
S.n.r. = MQ. 6.15



Foglio 237, Part. 508, Sub. 10

Foglio 237, Part. 508, Sub. 7



PIANTA PIANO PRIMO  
(H = cm 270)

- RILIEVO: Pianta Piano Terra - (1:100) - TAV. 19/a -



# COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO - (NCEU)

Foglio 237, Part. 508, sub. 8 - (Piano Primo)

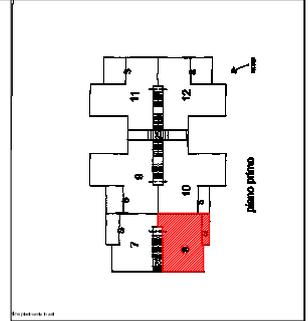
## PIANTA PIANO PRIMO

### UNITÀ IMMOBILIARE

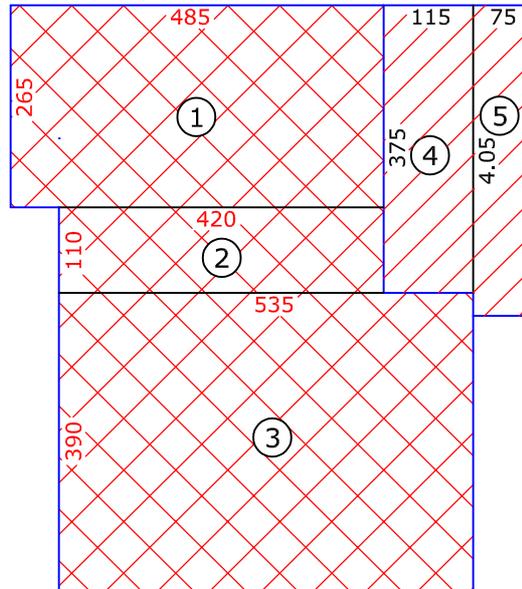
n.	a x b	=	Mq.
1	4.85 x 2.65	=	12.85
2	4.20 x 1.10	=	4.62
3	5.35 x 3.90	=	20.87
<b>SOMMANO</b>		<b>MQ.</b>	<b>38.34</b>

### VERANDA

4	1.15 x 3.75	=	4.31
5	0.75 x 4.05	=	3.04
<b>SOMMANO</b>		<b>MQ.</b>	<b>7.35</b>

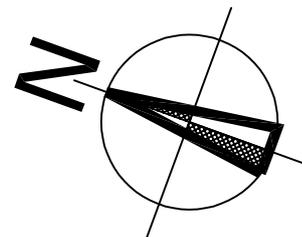


Foglio 237, Part. 508, Sub. 10



Foglio 237, Part. 508, Sub. 7

Foglio 237, Part. 508, Sub. 25



**PIANTA PIANO PRIMO**  
(H = cm 270)

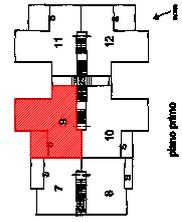
- RILIEVO: Pianta Piano Terra - (1:100) - TAV. 19/b -



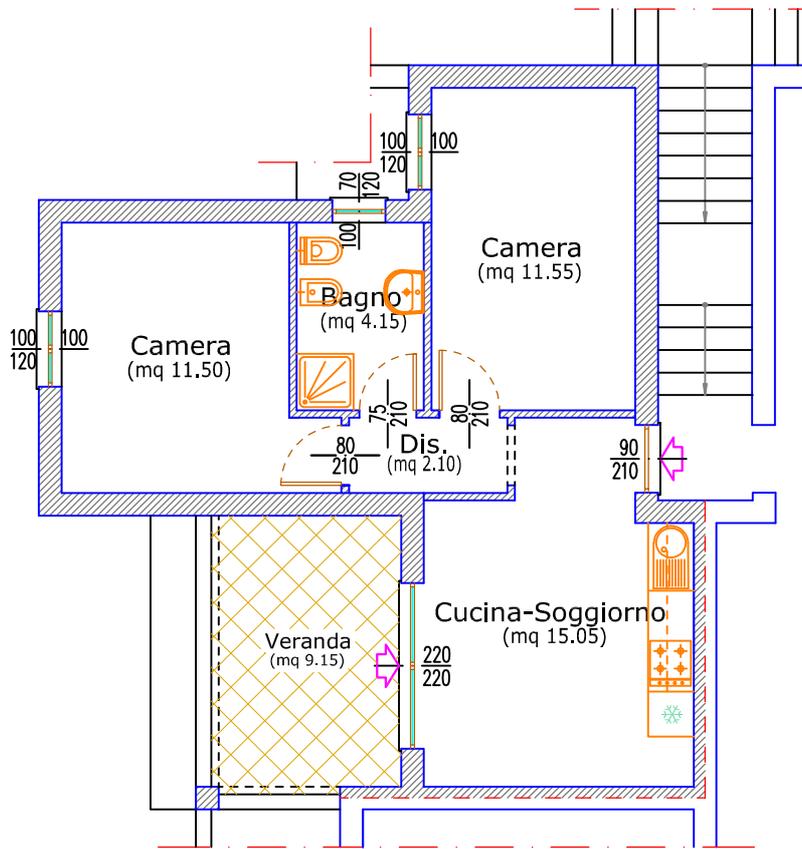
COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO - (NCEU)

Foglio 237, Part. 508, sub. 9 - (Piano Primo)

S.U. = MQ. 44.35  
S.n.r. = MQ. 9.15

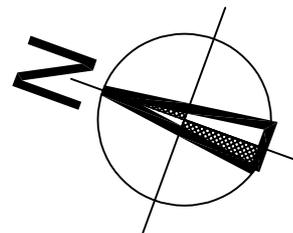


Foglio 237, Part. 508, Sub. 25



Foglio 237, Part. 508, Sub. 10

Foglio 237, Part. 508, Sub. 7



PIANTA PIANO PRIMO  
(H = cm 270)

- RILIEVO: Pianta Piano Terra - (1:100) - TAV. 20/a -



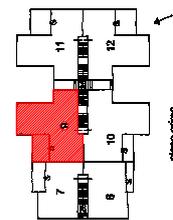
# COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO - (NCEU)

Foglio 237, Part. 508, sub. 9 - (Piano Primo)

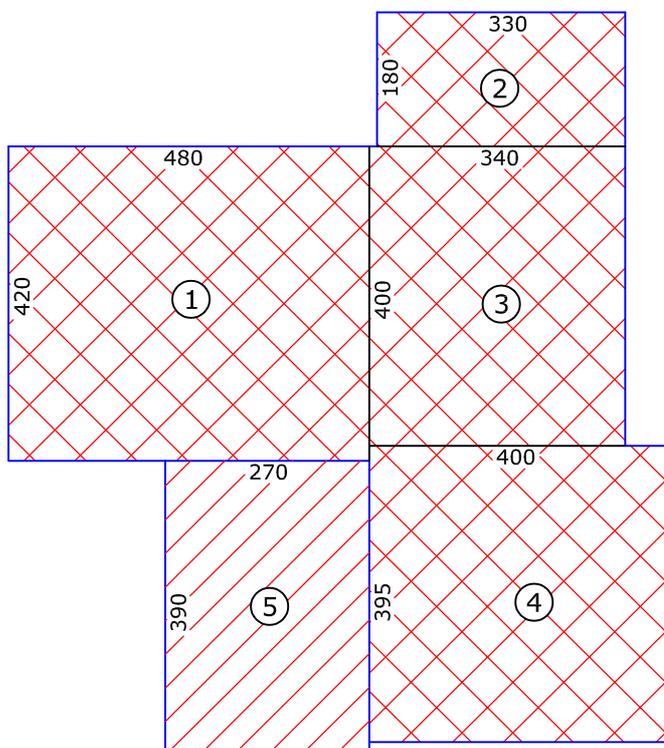
## PIANTA PIANO PRIMO

### UNITÀ IMMOBILIARE

n.	a x b	=	Mq.
1	4.80 x 4.20	=	20.16
2	3.30 x 1.80	=	5.94
3	3.40 x 4.00	=	13.60
4	4.35 x 3.85	=	15.80
<b>SOMMANO MQ.</b>			<b>55.50</b>
VERANDA			
5	2.70 x 3.90	=	10.53
<b>SOMMANO MQ.</b>			<b>10.53</b>

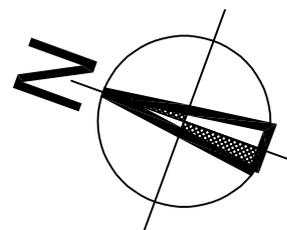


Foglio 237, Part. 508, Sub. 25



Foglio 237, Part. 508, Sub. 10

Foglio 237, Part. 508, Sub. 7

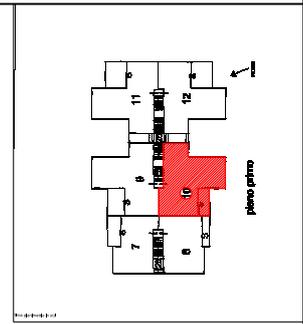


**PIANTA PIANO PRIMO**  
(H = cm 270)

- RILIEVO: Pianta Piano Terra - (1:100) - TAV. 20/b -

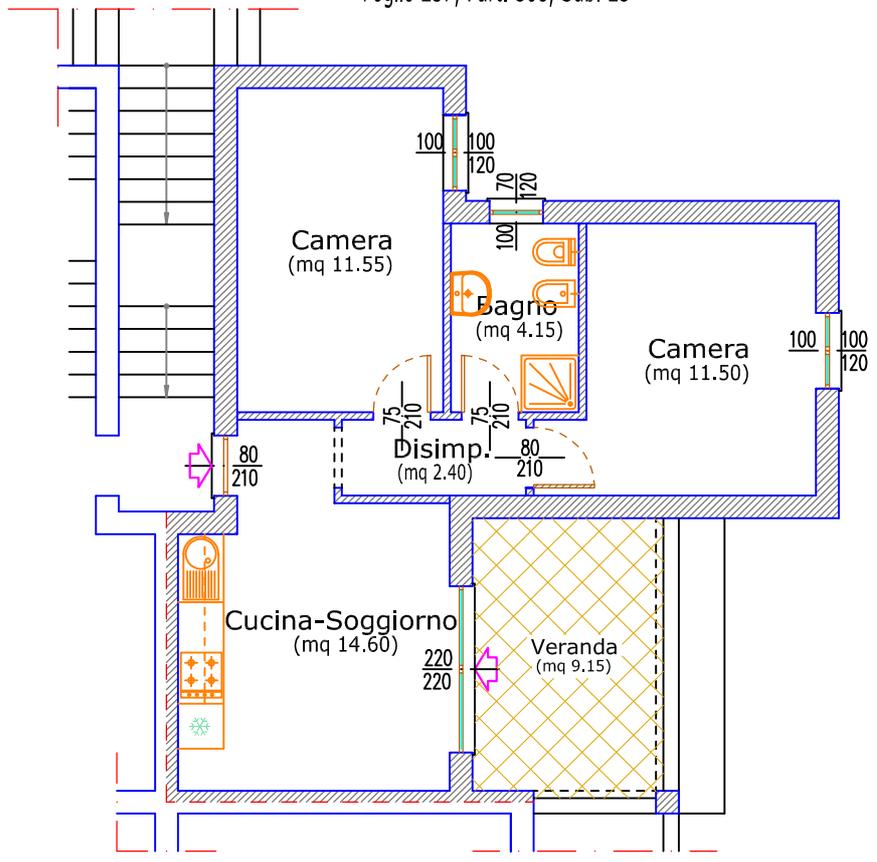


S.U. = MQ. 44.20  
S.n.r. = MQ. 9.15

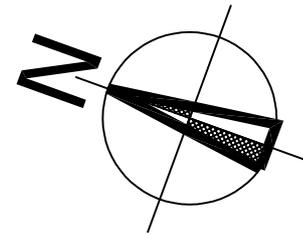


Foglio 237, Part. 508, Sub. 25

Foglio 237, Part. 508, Sub. 9



Foglio 237, Part. 508, Sub. 8

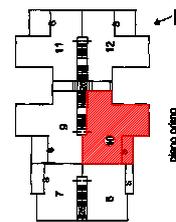


PIANTA PIANO PRIMO  
(H = cm 270)



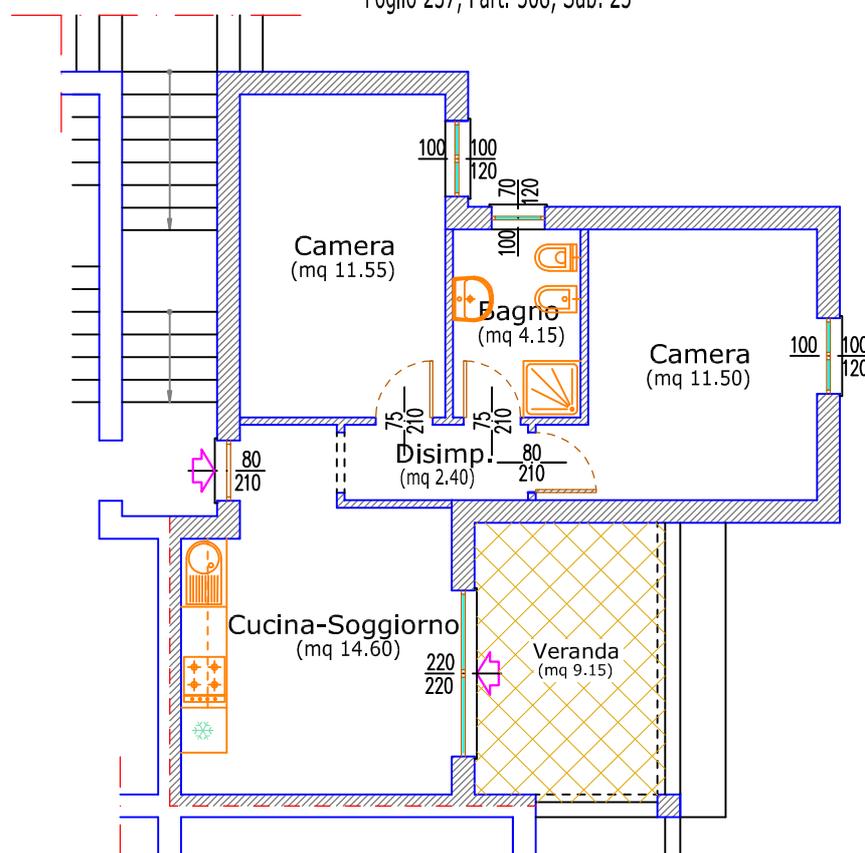
S.U. = MQ. 44.20

S.n.r. = MQ. 9.15

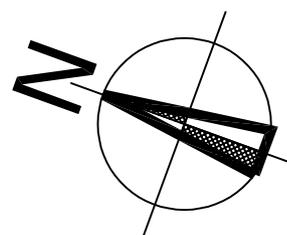


Foglio 237, Part. 508, Sub. 25

Foglio 237, Part. 508, Sub. 9



Foglio 237, Part. 508, Sub. 8



PIANTA PIANO PRIMO  
(H = cm 270)

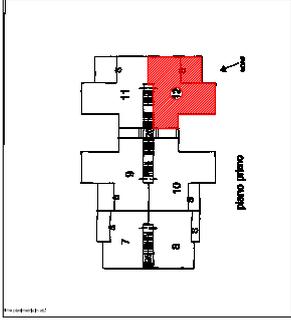
- RILIEVO: Pianta Piano Terra - (1:100) - TAV. 21/a -



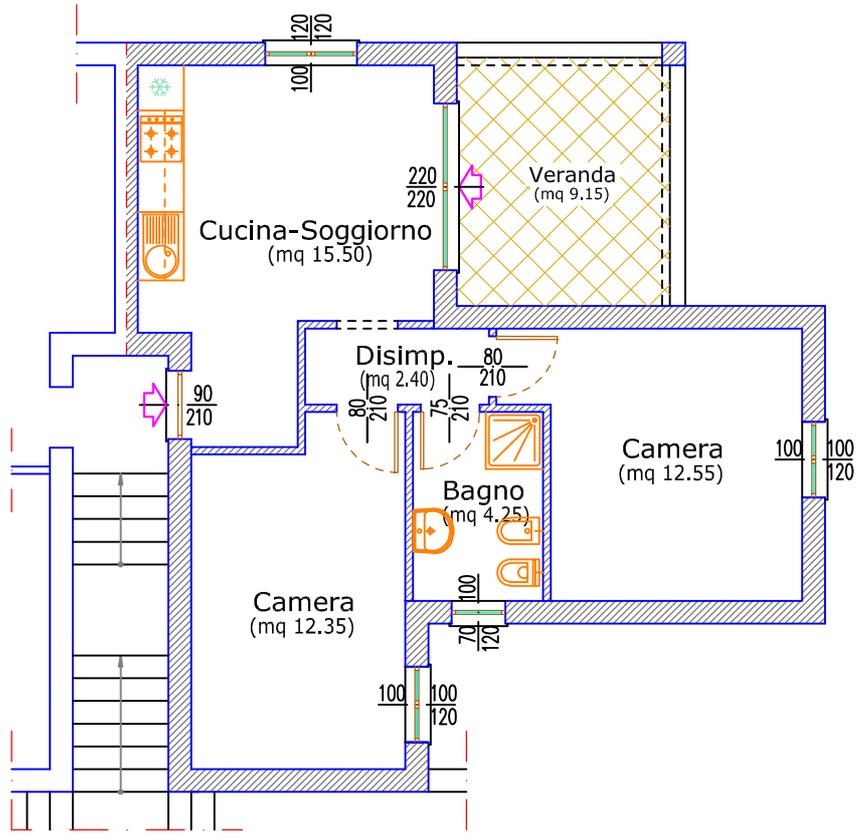
COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO - (NCEU)

Foglio 237, Part. 508, sub. 12 - (Piano Primo)

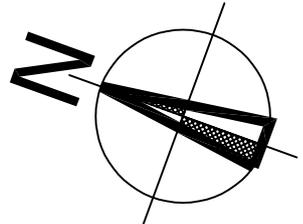
S.U. = MQ. 47.05  
S.n.r. = MQ. 9.15



Foglio 237, Part. 508, Sub. 11



Foglio 237, Part. 508, Sub. 25



PIANTA PIANO PRIMO  
(H = cm 270)

- RILIEVO: Pianta Piano Terra - (1:100) - TAV. 22/a -



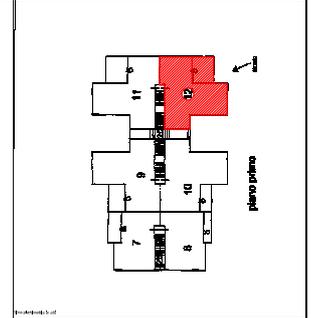
# COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO - (NCEU)

Foglio 237, Part. 508, sub. 12 - (Piano Primo)

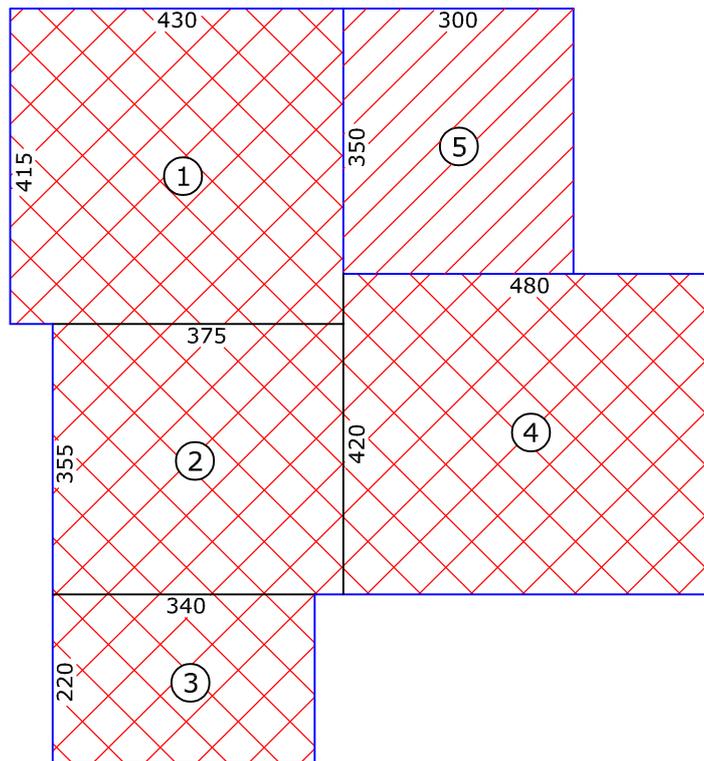
## PIANTA PIANO PRIMO

### UNITÀ IMMOBILIARE

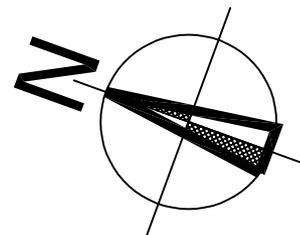
n.	a x b	=	Mq.
1	4.30 x 4.15	=	17.85
2	3.75 x 3.55	=	13.31
3	3.40 x 2.20	=	7.48
4	4.80 x 4.20	=	20.16
<b>SOMMANO MQ.</b>			<b>58.80</b>
VERANDA			
5	3.00 x 3.50	=	10.50
<b>SOMMANO MQ.</b>			<b>10.50</b>



Foglio 237, Part. 508, Sub. 11



Foglio 237, Part. 508, Sub. 25



**PIANTA PIANO PRIMO**  
(H = cm 270)

- RILIEVO: Pianta Piano Terra - (1:100) - TAV. 22/b -

