

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 20/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA

NEL COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA
UNITA' IMMOBILIARE E BOX POSTO AUTO IN VIA MONTEGRAPPA

NEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA
UNITA' IMMOBILIARE IN VIA CIRO MENOTTI N. 8

PROMOSSA DA:



Contro



Il Consulente Tecnico:

Arch. DUILIA BOTTASSO

ALL. A - RELAZIONE DI PERIZIA

Aprile 2026



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 20_2019

Promossa da:

██████████ contro ██████████

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 12 novembre 2025, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggus, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito n°2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;



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:

Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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;

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;

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 12.11.2025, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura e del Comune di Tempio Pausania, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari.

In data **26.01.2026** presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione dei beni.

In data **13.01.2026**, inviava tramite Pec presso il Comune di Santa Teresa Gallura (Settore Edilizia privata e Urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), la richiesta per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa agli immobili siti nel Comune di Santa Teresa Gallura, Via Monte Grappa, Condominio "Il giardino dei Limoni", distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 2306 sub. 40 (ex sub 39) e box posto auto foglio 2 mappale 2306 sub. 30

In data **25.02.2026** il Comune di Santa Teresa Gallura (Settore Edilizia privata e Urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), inviava tramite PEC, ulteriore documentazione relativa agli immobili siti in Via Monte Grappa, condominio "Il giardino dei Limoni", distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 2306 sub. 40 (ex sub 39) e box posto auto foglio 2 mappale 2306 sub. 30

In data **23.02.2026**, si recava presso gli immobili nel Comune di Santa Teresa Gallura Via Monte Grappa, Condominio "Il Giardino dei Limoni", distinti all'NCEU al foglio 2 mappale 2306 sub. 40 (ex sub 39) e box posto auto foglio 2 mappale 2306 sub. 30, oggetto di esecuzione per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, [REDACTED], si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

In data **10.01.2026**, inviava tramite Pec presso il Comune di Tempio Pausania (Settore Edilizia privata e Urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), la richiesta per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, Via Ciro Menotti n. 8 distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 216 mappale 990

In data **20.02.2026**, si recava presso l'immobile nel Comune di Tempio Pausania, distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 216 mappale 990, oggetto di esecuzione per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, [REDACTED], si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

In data **24.02.2026** il Comune di Tempio Pausania (Settore Edilizia privata e Urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), inviava tramite PEC, ulteriore documentazione relativa all'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania Via Ciro Menotti n. 8 distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 216 mappale 990.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

Gli immobili oggetto di procedura risultano pignorati per l'intero.

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria Agenzia Simona Santu allegati 5A-5B).

1.02 - IMMOBILI IN COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA:

1.02.1- Descrizione Catastale

Comune di Santa Teresa Gallura, in via Monte Grappa:

- **UFFICIO**, posto al piano T, interno 4, categoria A/10 di 3,5 vani, distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 2306 sub. 40 (ex sub 39).

Originato dalla variazione per destinazione d'uso dell'appartamento posto al piano T, interno 4, categoria A/2, di 3,5 vani, distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 2306 sub. 39, con annessi giardini, veranda e terrazzo, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla variazione per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO AD ABITAZIONE del sub. 4, posto al piano T, categoria A/10, di 3 vani;

Confini indicati in planimetria: sub 3, sub 8, sub 1;

PRECISAZIONI:

Come specificato meglio nei quesiti successivi (QUESITO n. 4 - " Accatastamento " e QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità") l'immobile risultava censito in catasto con categoria residenziale (A2).

Al fine di ripristinare la doppia conformità e garantire la regolarità urbanistica necessaria alla stima, si è resa necessaria opportuna variazione catastale per l'aggiornamento della scheda planimetrica, secondo la destinazione d'uso legittima (ufficio), come da titoli edilizi originari, non sussistendo attualmente i requisiti per il mantenimento della destinazione abitativa.

- **BOX AUTO**, posto al piano S1, interno 14, categoria C/6, di 18 mq, distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 2306 sub. 30, (vedasi planimetria allegata);

Confini: sub. 29 e sub. 37;

Correttamente intestati in visura catastale

BENI COMUNI NON CENSIBILI:

- Sub. 34, passaggio e scala – B.C.N.C. ai sub. 1 – 2 – 12 – 13 – 14;
- Sub. 35, passaggio e scale – B.C.N.C. ai sub. dal 5 al 7 – dal 17 al 33 – 36 e 37;
- Sub. 36, chiostrina e scale – B.C.N.C. ai sub. dal 9 al 11 – dal 17 al 33 – 37;
- Sub. 37, rampa e passaggi – B.C.N.C. ai sub. dal 17 al 33 – 36;

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, i soprascritti immobili risultano edificati su area nel Comune di Santa Teresa Gallura, distinta all'NCT foglio 2 mappale 2306 Ente Urbano di ha 00.10.96.

Il mappale 2306 Ente Urbano di ha 00.10.96., derivante dal mappale 553 Ente Urbano di ha 00.11.00., a sua volta derivante dalla fusione dei seguenti mappali:

Mappale 553 di ha 00.02.91., ex mappale 165 di ha 02.39.20. che in origine aveva una superficie di ha 03.06.86.;

Mappale 12 fabbricato rurale di ha 00.00.16.;

Mappale 478 di ha 00.07.93., ex mappale 478 di ha 00.10.00.;

1.03 – Visura Ipotecaria Ventennale

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] nato a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

Il soprascritto, [REDACTED] elibe, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale "[REDACTED]", con sede in Roma, codice fiscale 06920301006, divenne proprietario, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, degli immobili siti nel Comune di Santa Teresa Gallura, via Monte Grappa e precisamente, unità immobiliare ad uso ufficio, al piano terra, contraddistinto con il numero di interno 4, avente accesso da via Monte Grappa, composto di 3 vani catastali, con annesso giardino di pertinenza, confinante con strada e residua proprietà della parte venditrice per due lati, salvo altri, distinto **all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 4**, categoria A/10, di 3 vani e box auto, avente accesso da via Monte Grappa, confinante con terrapieno per due lati, con area comune e con residua proprietà della parte venditrice, salvo altri, distinto **all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 30**, categoria C/6, di 21 mq, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 09.12.2003, con numero di repertorio 52116, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 18.12.2003 ai nn. 14955/10357, dalla società [REDACTED], con sede in Torino, codice fiscale 08418620012.

Atto correttamente volturata in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

L'immobile è stato trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con gli inerenti diritti, accessioni, pertinenze, usi, servitù attive legalmente costituite, ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni indivisibili ed inalienabili dell'intero immobile di cui fanno parte, tali per legge, uso e destinazione, ed in particolare sui beni comuni non censibili che così risultano nel N.C.E.U. al foglio 2 mappale 2306 sub. 34 e 35.

La parte acquirente ha dichiarato sin d'ora di accettare e far rispettare il regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali, per se' o suoi aventi causa, conferendo con lo stesso atto ai sensi dell'art. 1723 c.c. mandato espresso ed irrevocabile alla parte venditrice di predisporre il suddetto regolamento di condominio, accettandolo fin d'ora anche con eventuali diritti, oneri, obblighi di natura reale e servitù attive e/o passive.

Pregiudizievoli: ipoteca iscritta in data 19.08.2002 al n. 1080 di reg. part., a favore della "Intesabci S.p.a." in corso di cancellazione a seguito di atto rogato dal dott. Giuseppe

Gianelli Notaio in Torino in data 27/11/2003 rep.nx105936 in corso di annotamento (annotata restrizioni dei beni in data 23.04.2004 ai nn. 3283/684).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 18.12.2003 a tutto il 26.02.2026, risulta presente quanto segue:

- **Regolamento di Condominio**, avvenuto in data 13.02.2004, con numero di repertorio 52793, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 05.03.2004 ai nn. 2486/1555, a favore del "CONDOMINIO IL GIARDINO DEI LIMONI", con sede a Santa Teresa di Gallura, codice fiscale 91029380903, contro la società [REDACTED] in Torino, codice fiscale 08418620012, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sul complesso immobiliare sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in cui ricadono gli immobili distinti **all'NCEU Foglio 2 mappale 2306 sub. 4 e sub. 30**.

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di finanziamento, avvenuta in data 08.03.2012, con numero di repertorio 8771, rogante Notaio Luigi Perillo (Roma), per capitale euro 20.000,00 totale euro 40.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.03.2012 ai nn. 2598/267, a favore della [REDACTED], con sede in Roma, codice fiscale 09994611003, contro il signor [REDACTED], nata a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti **all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 39 e sub. 30**.

In data 21.06.2013 al numero di registro particolare 663 è stata annotata proroga dei termini di rimborso.

- **Pignoramento** immobiliare, notificato in data 28.01.2019, con numero di repertorio 18, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.02.2019 ai nn. 1807/1094, a favore della società [REDACTED], con sede in Milano, codice fiscale 09966400963, contro, [REDACTED] nato a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 39 e sub. 30 e sull'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, distinto all'NCEU al Foglio 216 mappale 990.

1.04 - IMMOBILE IN COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA:

1.04.1 - Descrizione Catastale

Comune di Tempio Pausania, in via Ciro Menotti, n.8:

- **ABITAZIONE**, posta ai piani T-1-2, categoria A/5, di 3 vani, distinto all'NCEU al foglio 216 mappale 990, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla variazione per CODIFICA PIANO INCOERENTE del mappale 990, posto ai piani T1, categoria A/5, di 3 vani;

Confini indicati in planimetria (planimetria presentata il 20.12.1939): via Piredda per due lati, proprietà Terzitta e proprietà Quidacciolu;

Correttamente intestati in visura catastale

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, planimetria ed estratto di mappa, il soprascritto immobile risultano edificati su area nel Comune di Tempio Pausania, distinta **all'NCT foglio 216 mappale 2306 Ente Urbano di ha 00.00.43.**

1.05 – Visura Ipotecaria Ventennale

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED], nato a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

Il soprascritto, signor [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, via Ciro Menotti, n. 8 e precisamente, appartamento per uso abitazione da terra a cielo, posto al piano terra e primo, composto di due vani e servizio al piano terra e di un vano al piano primo, confinante con detta via Piredda, via Ciro Menotti e con proprietà [REDACTED], salvo altri, distinto **all'NCEU al Foglio 216 mappale 990**, piano T1, categoria A/5, di 3 vani, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 19.01.2009, con numero di repertorio 1425, rogante Notaio Francesco Gasbarri (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.01.2009 ai nn. 933/652, dai signori [REDACTED] nato a Pennabilli il 24.11.1937 e [REDACTED], nato a Dorgali il 15.02.1946.

Atto correttamente volturata in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

Pregiudizievoli: *ipoteca iscritta in data 25.05.2004 al n. 876 di reg. part., a favore della "Banca Intesa S.p.a." (cancellazione totale eseguita in data 14.10.2016 con comunicazione n.1263 del 12.10.2016).*

Concessioni: costruzione iniziata anteriormente il 01.09.1967 e che non sono state eseguite opere suscettibili di sanatoria, ad eccezione delle opere di autorizzate con provvedimento n. 472 del 13.03.1982 e successiva autorizzazione rilasciata il 05.11.1983 al n.7793;

Osservazioni:

si precisa che nel corpo dell'atto NON risulta descritta la soffitta al piano 2°, così come rappresentata in planimetria.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 27.01.2009 a tutto il 26.02.2026, risulta presente quanto segue:

- **Preliminare di compravendita**, avvenuto in data 22.11.2012, con numero di repertorio 408, rogante Notaio Francesco Gasbarri (Roma), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.11.2012 ai nn. 10028/7127, a favore il signor [REDACTED], nato a Roma il 02.02.1961, contro il signor [REDACTED], nato a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto **all'NCEU Foglio 216 mappale 990.**

Nella nota viene precisato quanto segue:

Con detto preliminare il signor [REDACTED] ha promesso di vendere al signor Lorenzetti o per persona o società da nominare, l'immobile in oggetto.

Il contratto dovrà essere stipulato entro il 21.11.2015 presso il Notaio Gasbarri di Roma.

• **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 28.01.2019, con numero di repertorio 18, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.02.2019 ai nn. 1807/1094, a favore della società [REDACTED], con sede in Milano, cod. [REDACTED] contro, [REDACTED], nato a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 39 e sub. 30 e sull'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, distinto **all'NCEU al Foglio 216 mappale 990**.

2.00 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

A - Immobili nel Comune di Santa Teresa Gallura, "Il Giardino dei Limoni" in via Monte Grappa:

2.01 -Ubicazione.

Gli immobili oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono in ufficio, attualmente utilizzato come abitazione con giardino e veranda di pertinenza, posto al piano terra e un box auto posto al piano seminterrato, all'interno del Condominio "Il Giardino dei Limoni", ubicato nel centro cittadino del comune di Santa Teresa Gallura, in Via Monte grappa n.10.

Il complesso dista in linea d'aria circa 3 km e a pochi minuti dalle più belle spiagge della zona.

L'immobile e il box auto, oggetto della causa, sono meglio identificati negli elaborati grafici allegati (vedi allegato 1A), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinti attualmente in Catasto Fabbricati:

Foglio 2 e più precisamente:

• **UFFICIO**, Via Monte Grappa n. 10, Condominio "Il Giardino dei Limoni", mappale 2306, sub. 40 (ex sub 39), Categoria A10, Classe U, Consistenza vani 3,5, Sup. Catastale 67.00 mq, Rendita €. 831,50;

• **BOX auto**, Via Monte Grappa Condominio "Il Giardino dei Limoni", mappale 2306, sub. 30 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita €. 56,71;

2.02 - Consistenza.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste, in un immobile con destinazione ad uso ufficio, posto al piano terra con veranda e cortile annessi, e un box auto all'interno del condominio "Il Giardino dei Limoni", sito nel centro cittadino del comune di Santa Teresa Gallura, in Via Monte grappa.

L'unità immobiliare in parola, ha l'accesso principale sul lato sud, tramite il cortile di pertinenza che affaccia sull'ingresso; è composta da un soggiorno-cucina che affaccia sulla veranda fronte, camera, bagno e un ripostiglio.

L'altezza media interna del piano terra, risulta pari a 2,67 m.

Il box posto auto, posizionato al piano seminterrato ha l'accesso sul lato Est, da Via Monte Grappa tramite la rampa.

Come meglio precisato ai paragrafi successivi quesito (n. 4 - " Accatastamento " e n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità") allo stato attuale, l'utilizzo dell'immobile come abitazione è da considerarsi illegittimo.

SUPERFICI STATO ATTUALE IMMOBILE

Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	54,00
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	43,80
Superficie Lorda complessiva "Veranda"	mq.	21,90
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda"	mq.	21,00
Superficie Lorda complessiva "Terrazza Coperta"	mq.	11,30
Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza Coperta"	mq.	10,75
Superficie Lorda complessiva "Terrazza Scoperta"	mq.	12,75
Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza Scoperta"	mq.	11,50
Superficie Giardino	mq.	50,00

SUPERFICI STATO ATTUALE BOX POSTO AUTO

Superficie Lorda complessiva "Box Posto Auto"	mq.	20,00
Superficie Calpestabile complessiva "Box Posto Auto"	mq.	18,80

2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante costituita da pilastri in c.a. e muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore medio di 30 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; solaio piano ed inclinato orizzontali, in latero-cemento.

Le facciate esterne, intonacate con malta cementizia, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in buone condizioni.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera sono in buone condizioni (sono presenti alcune tracce di umidità di risalita).

I pavimenti interni ed esterni sono in buone condizioni in gres porcellanato. I rivestimenti sia dell'angolo cottura che del bagno, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni.

Gli infissi esterni e interni in sono in legno.

L'impianto elettrico, sottotraccia realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione.

Impianto di climatizzazione con split.

Il posto auto attualmente non intonacato, è dotato di impianto elettrico, sottotraccia realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione.

Il posto auto attualmente non intonacato, è dotato di impianto elettrico, sottotraccia realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell' Allegato 2A: Documentazione Fotografica.

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta disabitata.

2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in buono stato, sia all'interno, sia all'esterno.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato, nonché la verifica di tutti gli impianti generali.

2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

B - Immobile nel Comune di Tempio Pausania, Via Ciro Menotti n.8

2.01.01- Ubicazione.

Il bene oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consiste in un fabbricato dislocato su due livelli e sottotetto, in Via Ciro Menotti n. 8, ubicato nel centro storico di Tempio Pausania, con affacci privilegiati sulla città, nelle vicinanze di uffici pubblici importanti, scuole, attività commerciali e non lontano dalle viabilità principali.

L'Immobile, oggetto della causa, è meglio identificato negli elaborati grafici allegati (vedi allegato 1B), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinti attualmente in Catasto Fabbricati:

Foglio 216 e più precisamente:

Abitazione, Via Ciro Menotti n. 8, mappale 990, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza vani 3, Sup. Catastale 82.00 mq, Rendita €. 96,06;

2.02.01 - Consistenza.

L'immobile oggetto della presente esecuzione consiste in un'unità abitativa, articolata su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) oltre a un piano sottotetto, sita in Via Ciro Menotti n. 8, nel centro storico del Comune di Tempio Pausania.

L'accesso principale è posto sul prospetto sud. La distribuzione interna, i cui livelli sono collegati da una scala interna di proprietà, è così configurata:

Piano Terra: zona giorno composta da soggiorno-cucina e un piccolo servizio igienico.

Piano Primo: zona notte comprendente una camera da letto, un bagno e un disimpegno; da quest'ultimo ha origine l'ulteriore rampa di scala per l'accesso al locale sottotetto.

Piano Sottotetto: locale adibito a soffitta/deposito.

Si evidenzia che, allo stato attuale, il piano primo risulta collegato tramite l'apertura di un varco a un locale adibito a cucina di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

Tale situazione verrà trattata analiticamente al successivo paragrafo n. 6

"Conformità alla normativa — Sanabilità".

SUPERFICI STATO ATTUALE IMMOBILE

Superficie Lorda complessiva “Appartamento piano terra”	mq.	44,75
Superficie Calpestabile complessiva “Appartamento piano terra”	mq.	25,40
Superficie Lorda complessiva “Appartamento piano primo”	mq.	39,00
Superficie Calpestabile complessiva “Appartamento piano primo”	mq.	24,80
Superficie Lorda complessiva “Terrazza Scoperta”	mq.	12,75
Superficie Calpestabile complessiva “Terrazza Scoperta”	mq.	11,50
Superficie Lorda complessiva “Locale Sottotetto”	mq.	44,75
Superficie Calpestabile complessiva “Locale Sottotetto”	mq.	28,00

2.03.01 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura di pietra dello spessore medio di 60 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; solaio piano ed inclinato orizzontali, in latero-cemento.

Le facciate esterne, in pietra a vista, risultano in buone condizioni.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera sono in discrete condizioni (sono presenti alcune tracce di umidità di risalita).

I pavimenti interni sono in buone condizioni in gres porcellanato.

I rivestimenti sia dell'angolo cottura che del bagno, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni.

Gli infissi esterni e interni in sono in legno.

Impianti al momento dell'accesso non risultano funzionanti

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell' Allegato 2B: Documentazione Fotografica.

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta disabitato.

2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in discreto stato, sia all'interno, sia all'esterno.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato, nonché la verifica di tutti gli impianti generali.

2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei due beni.

QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

A - Immobili nel Comune di Santa Teresa Gallura, "Il Giardino dei Limoni" in via Monte Grappa:

- **Relativamente all'immobile identificato al Foglio 2, Particella 2309, Subalterno 40 (ex sub 39),** dal confronto tra lo stato di fatto, la documentazione catastale e il titolo edilizio, il sottoscritto ha rilevato che l'immobile risultava censito in catasto con categoria residenziale (A2), nonostante il titolo edilizio ne preveda la destinazione esclusiva ad ufficio.

Allo stato attuale, l'utilizzo dell'immobile come civile abitazione è da considerarsi illegittimo, visto che Il passaggio alla destinazione residenziale sarebbe ammissibile solo mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità (ex art. 36 DPR 380/01), condizionato all'esecuzione di opere di ridistribuzione interna.

Tutto ciò premesso, al fine di ripristinare la doppia conformità e garantire la regolarità urbanistica necessaria alla stima, si è resa necessaria opportuna variazione catastale per l'aggiornamento della scheda planimetrica, compresa la rappresentazione grafica corretta del cortile di pertinenza, secondo la sua destinazione d'uso legittima (ufficio), come da titoli edilizi originari, non sussistendo attualmente i requisiti per il mantenimento della destinazione abitativa.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/03/2026 Pratica n. SS0041124 in atti dal 19/03/2026 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A UFFICIO (n. 41124.1/2026

QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

A - Immobili nel Comune di Santa Teresa Gallura, "Il Giardino dei Limoni" in via Monte Grappa:

Il PUC del Comune di Santa Teresa di Gallura - identifica gli immobili di cui alla presente in Zona B – "Zona Agricola ad elevato frazionamento Fondiario".

B - Immobili nel Comune di Tempio Pausania, Via Ciro Menotti n.4

Il PUC del Comune di Tempio Pausania - identifica l'immobile di cui alla presente in Zona A – "INSEDIAMENTI STORICI".

QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

A - Immobili nel Comune di Santa Teresa Gallura, "Il Giardino dei Limoni" in via Monte Grappa:

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura, è stata verificata la legittimità della costruzione del complesso.

Le opere risultano realizzate in conformità alla Concessione Edilizia n. 2762 del 30.01.2002, alla successiva variante in corso d'opera del 24.10.2003, Agibilità Prot. n. 12830 del 10.07.2012 e alla **Concessione in Accertamento di Conformità n. 3127 del 18.05.2004, relativa al cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio intestata alla società " [REDACTED] "**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione catastale e i titoli edilizi, il sottoscritto ha rilevato che l'immobile attualmente viene utilizzato come abitazione, nonostante il titolo edilizio ne preveda la destinazione esclusiva ad uso ufficio.

Allo stato attuale, l'utilizzo dell'immobile come civile abitazione è da considerarsi illegittimo, visto che Il passaggio alla destinazione residenziale sarebbe ammissibile solo

mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità (ex art. 36 DPR 380/01), condizionato all'esecuzione di opere di redistribuzione interna.

Nello specifico, data la superficie utile inferiore ai 50 mq, l'unità dovrebbe essere riconfigurata come monolocale, con un progetto di redistribuzione interna subordinato a lavori edilizi di adeguamento, in conformità ai parametri minimi previsti dal Regolamento Edilizio vigente (Art. 34).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto si attiene alla stima immobiliare della destinazione d'uso legittima (ufficio), come da titolo edilizio, non sussistendo attualmente i requisiti per il mantenimento della destinazione abitativa.

B - Immobile nel Comune di Tempio Pausania, Via Ciro Menotti n.4

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania, il sottoscritto ha potuto verificare la legittimità urbanistica del fabbricato, la cui costruzione è iniziata in data antecedente al 01.09.1967. L'immobile è stato successivamente oggetto del provvedimento n. 472 del 13.03.1982 (autorizzazione n. 7793 rilasciata il 05.11.1983) e della **Concessione Edilizia n. 18 del 13.02.2004.**

Quest'ultimo titolo riguardava la fusione dell'immobile pignorato con il garage confinante e la relativa sopraelevazione, entrambi di proprietà terza.

A tal fine, il [REDACTED] (proprietario del garage e dell'area sovrastante) aveva rilasciato alla [REDACTED] un nulla osta tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio, finalizzato esclusivamente all'intestazione del titolo abilitativo.

Alo stato attuale, agli atti non risulta alcun atto pubblico che certifichi il trasferimento della proprietà delle aree accorpate.

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che l'involucro edilizio è conforme ai grafici della citata C.E. n. 18/2004, confermando l'accorpamento del piano terra e del piano primo al garage e alla sopraelevazione (adibita a cucina) di proprietà terza.

Si riscontrano, tuttavia, difformità nella distribuzione interna per la mancata realizzazione del bagno limitrofo alla cucina e la realizzazione di un terrazzo sopra l'elevazione del garage di altra proprietà ma accessibile dal locale sottotetto.

L'accorpamento tra la proprietà [REDACTED] (oggetto di pignoramento) e il garage con la sopraelevazione su proprietà [REDACTED] autorizzato dalla C.E. n. 18/2004, ha creato la fusione di un'unica unità immobiliare che insiste su due proprietà diverse.

Tutto ciò premesso, per ristabilire l'autonomia della porzione di fabbricato pignorato, così come da scheda catastale, identificata al N.C.E.U. al Foglio 216, Particella 990, sarà necessario in accordo tra i due proprietari procedere ad un progetto di scissione Accertamento di Conformità (ex art. 36 DPR 380/01), finalizzato alla divisione delle due unità immobiliari con la riconfigurazione funzionale e verifica della redistribuzione planimetrica in conformità al regolamento edilizio vigente, affinché l'unità pignorata mantenga i requisiti di abitabilità autonomi, attraverso la chiusura fisica del varco di collegamento al piano primo tra la porzione pignorata ([REDACTED] e la sopraelevazione (porzione non interessata dal pignoramento e di altra proprietà).

Il costo complessivo per la regolarizzazione è stimato in € 10.000,00.

QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, i beni oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal **18.12.2003** a tutto il **26.02.2026**, non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

Relativamente all'immobile nel Comune di Santa Teresa Gallura, "Il Giardino dei Limoni" in via Monte Grappa, distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 2306 sub. 40 (ex sub 39), l'amministratore del Condominio "Il Giardino dei Limoni" responsabile per la parte gestionale contabile [REDACTED] ha inviato al sottoscritto via pec il debito scaduto pendente sull'immobile al 15/10/2025 pari a € 2.666,00 più rata scadente il 31/01/2026 € 336,00. (Vedi Allegato 8).

QUESITO n. 9 - " 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 considerare una eventuale razionalizzazione della vendita, predisponendo **n. 2 lotti**, in virtù della suddivisione naturale delle varie particelle catastali, e cioè:

LOTTO n. 01:

A - Immobili nel Comune di Santa Teresa Gallura

Foglio 2 e più precisamente:

Immobile, Via Monte Grappa Condominio "Il Giardino dei Limoni" n. 4, mappale 2306, sub. 40 (ex sub 39), Categoria A10, Classe U, Consistenza vani 3,5, Sup. Catastale 67.00 mq, Rendita €. 831,50;

BOX auto, Via Monte Grappa Condominio "Il Giardino dei Limoni", mappale 2306, sub. 30 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita €. 56,71;

LOTTO n. 02:

B - Immobile nel Comune di Tempio Pausania

Foglio 216 e più precisamente:

Immobile, Via Ciro Menotti n. 8, mappale 990, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza vani 3, Sup. Catastale 82.00 mq, Rendita €. 96,06;

QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva **n. 20/2019**, promossa da [REDACTED] le unità immobiliari in parola risultano pignorate per intero; pertanto poiché la società è proprietaria per intero degli immobili sopra descritti, la stima sarà fatta su l'intera proprietà.

QUESITO n. 11 - "Stato del bene"

A - Immobili nel Comune di Santa Teresa Gallura al momento dell'accesso risultano non occupati. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2A)

B - Immobile nel Comune di Tempio Pausania al momento dell'accesso risulta non occupato. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2B)

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati.

QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

A - Immobili nel Comune di Santa Teresa Gallura

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 18.12.2003 a tutto il 26.02.2026, risulta presente quanto segue:

- **Regolamento di Condominio**, avvenuto in data 13.02.2004, con numero di repertorio 52793, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 05.03.2004 ai nn. 2486/1555, a favore del "CONDominio IL GIARDINO DEI LIMONI", con sede a Santa Teresa di Gallura, codice fiscale 91029380903, contro la società [REDACTED], con sede in Torino, codice fiscale 08418620012, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sul complesso immobiliare sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in cui ricadono gli immobili distinti **all'NCEU Foglio 2 mappale 2306 sub. 4 e sub. 30**.

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di finanziamento, avvenuta in data 08.03.2012, con numero di repertorio 8771, rogante Notaio Luigi Perillo (Roma), per capitale euro 20.000,00 totale euro 40.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.03.2012 ai nn. 2598/267, a favore della [REDACTED], con sede in Roma, codice fiscale 09994611003, contro il signor [REDACTED], nata a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti **all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 39 e sub. 30**.

In data 21.06.2013 al numero di registro particolare 663 è stata annotata proroga dei termini di rimborso.

- **Pignoramento** immobiliare, notificato in data 28.01.2019, con numero di repertorio 18, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.02.2019 ai nn. 1807/1094, a favore della società [REDACTED] L.", con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] contro, [REDACTED], nato a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 39 e sub. 30 e sull'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, distinto all'NCEU al Foglio 216 mappale 990.

B - Immobile nel Comune di Tempio Pausania

- **Preliminare di compravendita**, avvenuto in data 22.11.2012, con numero di repertorio 408, rogante Notaio Francesco Gasbarri (Roma), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.11.2012 ai nn. 10028/7127, a favore il signor [REDACTED], nato a Roma il 02.02.1961, contro il signor [REDACTED], nato a Roma il 13.09.1968, per

ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto all'NCEU Foglio 216 mappale 990.

Nella nota viene precisato quanto segue:

Con detto preliminare il signor [REDACTED] ha promesso di vendere al [REDACTED] o per persona o società da nominare, l'immobile in oggetto.
Il contratto dovrà essere stipulato entro il 21.11.2015 presso il Notaio Gasbarri di Roma.

• **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 28.01.2019, con numero di repertorio 18, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.02.2019 ai nn. 1807/1094, a favore della società [REDACTED], con sede in Milano, codice fiscale 09966400963, contro, [REDACTED] nato a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 39 e sub. 30 e sull'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, distinto all'NCEU al Foglio 216 mappale 990.

QUESITO n. 14 - "Determinazione del valore"

14.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione. Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in un'analisi economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di “*capitalizzazione dei redditi*”, esso si articola nell’accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d’uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l’immobile può essere venduto, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

14.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

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 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 vicino 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’Agenzia delle Entrate di Sassari (Allegato 6A-6B):

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.

A - Immobili nel Comune di Santa Teresa Gallura, “Il Giardino dei Limoni” in via Monte Grappa:

Il valore medio più probabile, per l’immobile a destinazione ad uso ufficio viene determinato assumendo quello di €/mq 2.500,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

Il valore medio più probabile, per il box posto auto viene determinato assumendo quello di €/mq 1.300,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

B – Immobile nel Comune di Tempio Pausania, in via Ciro Menotti, n.8

Il valore medio più probabile, per l’abitazione viene determinato assumendo quello di €/mq 700,00 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 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.).>>

.4.2.1 - 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 il computo delle superfici 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, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

Nelle tabelle che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, con le eventuali revisioni dei coefficienti sopra richiamati.

- (A) UFFICIO - (Piano: T^) - Comune di Santa Teresa Gallura, via Monte Grappa, - Foglio 2, Particella 2306, sub. 40 (EX Part. 39)

N.B. Come specificato al punto 6 (Conformità alla normativa-sanabilità) il sottoscritto si attiene alla stima della destinazione ad uso ufficio come da Concessione Edilizia.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavola riportate in scala 1:100, negli Allegati 1A (Documentazione Cartografica).

TAB. "A" CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	54,00	54,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	12,75	3,20	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	11,30	3,95	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	21,90	13,14	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie giardino.	8,00%	50,00	4,00	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			78,29	

La superficie commerciale diventa quindi: $54,00 \times 100\% + 12,75 \times 25\% + 11,30 \times 35\% + 21,90 \times 60\% + 50,00 \times 8\% = \text{mq. } 78,29$ (arrotondato 78,00 mq).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita 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 2.500,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 78,00 x €/mq 2.500,00 = €. 195.000,00.

- (A1) BOX AUTO - (Piano: 1S^) - Comune di Santa Teresa Gallura, via Monte Grappa - Foglio 2, Particella 2306, sub. 30 -

TAB. "A1" CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	18,00	18,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			18,00	

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita 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 1.300,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 18,00 x €/mq 1.300,00 = €. 23.400,00

VALORE DI STIMA SINTETICA (A+A1) = € 195.000,00 + 23.400,00 = 218.400,00
(DUECENTODICIOTTOMILAquattrocento/00 Euro).

- (B) ABITAZIONE - Comune di Tempio Pausania, in via Ciro Menotti, n.8:
(Piano: T-1-2^) - Foglio 216, Particella 990

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavola riportate in scala 1:100, negli Allegati 1B (Documentazione Cartografica).

TAB. "A" CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Pondera ta (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	83,75	83,75	Art. 4.4.2.1 comma a).
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	3,95	0,98	Art. 4.4.2.2 comma a).
a) Superficie calpestabile piano sottotetto al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	40,00%	44,75	17,90	Art. 4.4.2.1 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie giardino.	8,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			102,63	

La superficie commerciale diventa quindi: $83,75 \times 100\% + 3,95 \times 25\% + 44,75 \times 40\% +$
 $= \text{mq. } 102,63$ (arrotondato 102,00 mq).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita 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 700,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: $\text{mq. } 102,00 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 71.400,00$.

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 71.400,00 - ONERI PER OPERE DI RIPRISTINO
PARI A € 10.000,00 = € 61.400,00.

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Comune di Santa Teresa Gallura in via Monte Grappa, Condominio "Il Giardino dei Limoni":

A) Ufficio, Foglio 2, mappale 2306, sub. 40 (ex sub 39), posto al piano T Categoria A10, Classe U, Consistenza vani 3,5, Sup. Catastale 67.00 mq, Rendita €. 831,50;

A1) Box posto auto, Foglio 2, mappale 2306, sub. 30 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita €. 56,71;

Valore Complessivo = €. **218.400,00**

Valore Quota 1/1 della proprietà=.....€. **218.400,00**

LOTTO n. 02:

Comune di Tempio Pausania Via Ciro Menotti n. 8

Foglio 216 e più precisamente:

B) Abitazione, Foglio 216, mappale 990, piani T-1-2, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza vani 3, Sup. Catastale 82.00 mq, Rendita €. 96,06;

Valore Complessivo = €. **61.400,00**

Valore Quota 1/1 della proprietà=.....€. **61.400,00**

6.00 – 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 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 dei vari valori 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, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro 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.

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.

Aggus lì, 11 APRILE 2026.

Il C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)

Seguono:

Immobili Comune di Santa Teresa Gallura, in via Monte Grappa:

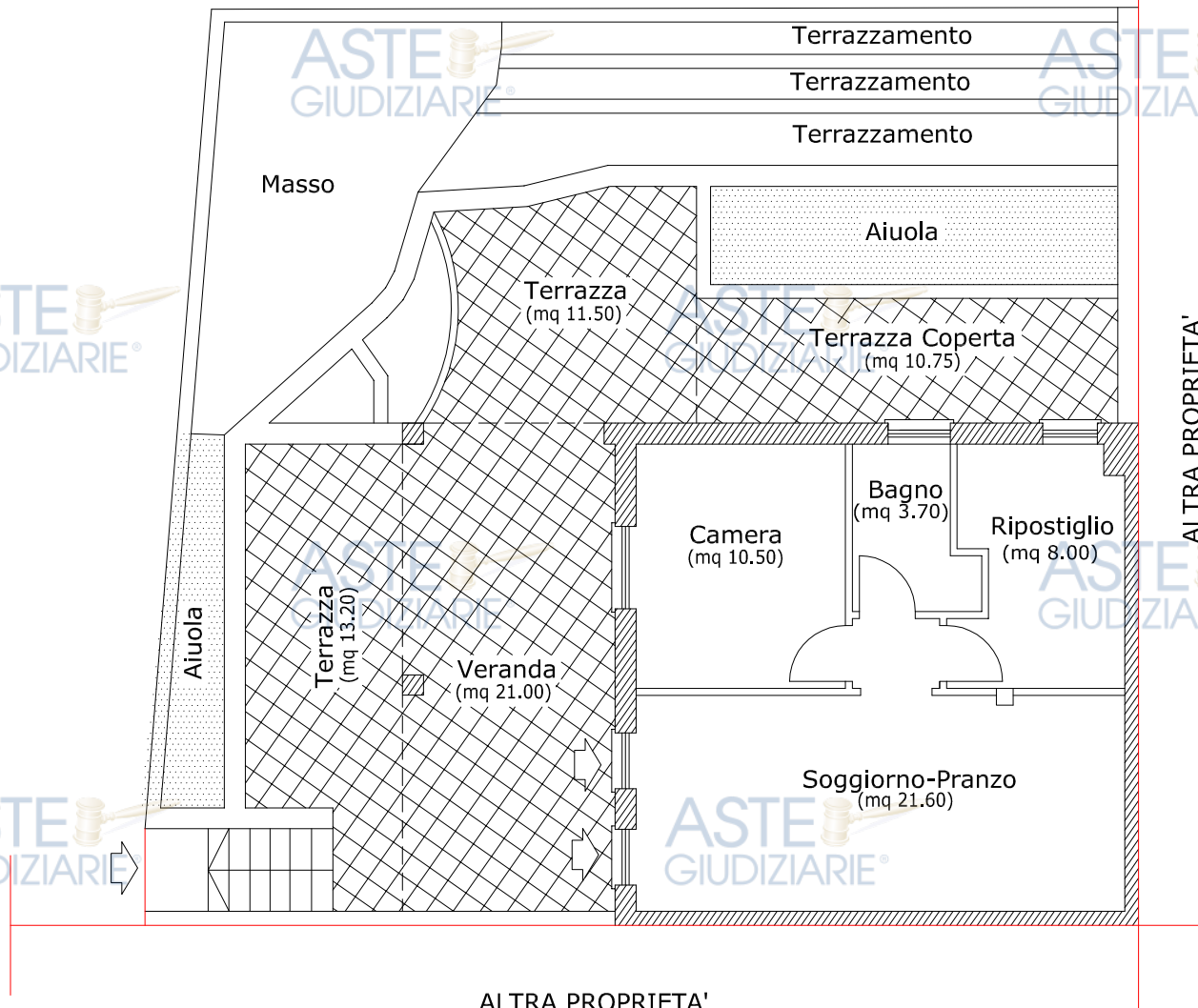
Allegato 1A	Elaborati grafici
Allegato 2A	Documentazione Fotografica
Allegato 3A	Verbale Operazioni Peritali
Allegato 4A	Variatione Docfa Visure e Schede Catastali
Allegato 5A	Relazione ipotecaria ventennale e allegati (Agenzia Simona Santu);
Allegato 6A	Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio);
Allegato 7A	Documenti Conformità Edilizia
Allegato 8	Riepilogo quadro consuntivo spese Condominio

Immobile Comune di Tempio Pausania, in via Ciro Menotti:

Allegato 1B	Elaborati grafici
Allegato 2B	Documentazione Fotografica
Allegato 3B	Verbale Operazioni Peritali
Allegato 4B	Visure e Schede Catastali
Allegato 5B	Relazione ipotecaria ventennale e allegati (Agenzia Simona Santu);
Allegato 6B	Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio);
Allegato 7B	Documenti Conformità Edilizia

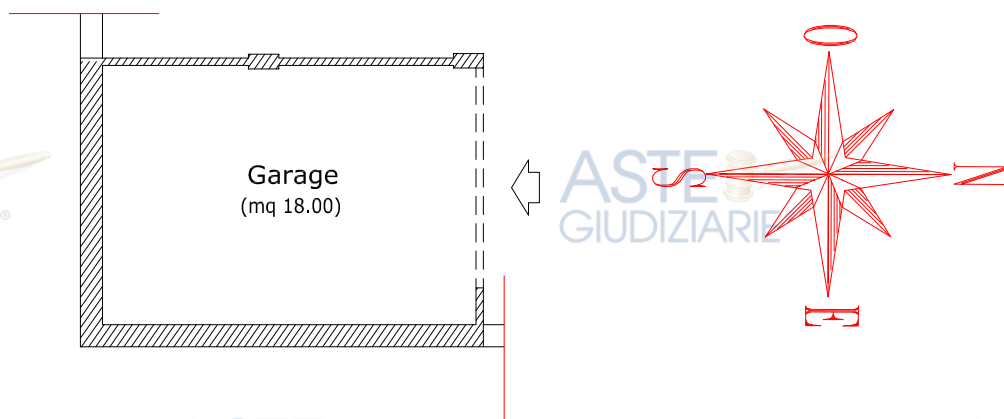
COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA VIA MONTEGRAPPA
IMMOBILI - Foglio 2, Part. n. 2306, sub. 40 (ex sub 39), sub.30

S.U. = MQ. 43.80



ALTRA PROPRIETA'

GARAGE - Foglio 2, Part. n. 2306, sub. 30

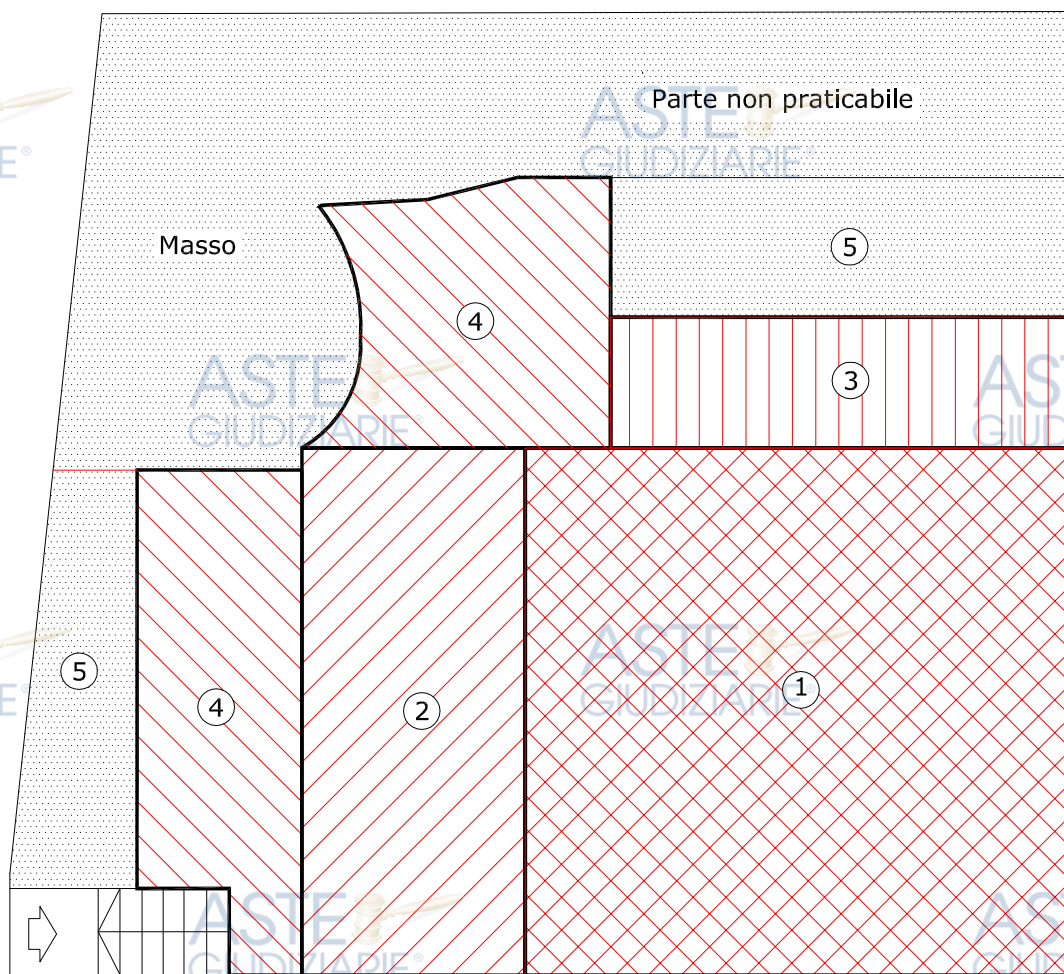


COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA VIA MONTEGRAPPA

IMMOBILI - Foglio 2, Part. n. 2306, sub. 40 (ex sub 39), sub.30

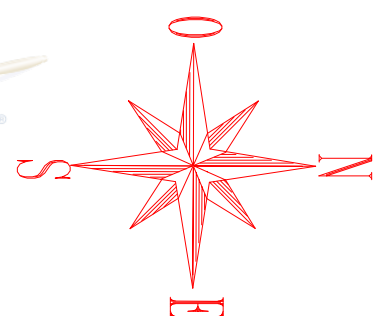
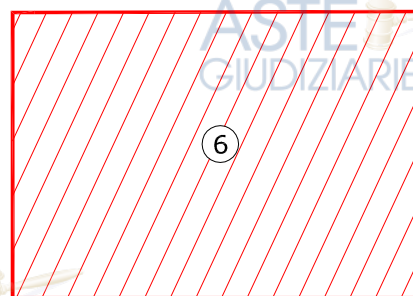
PIANTA APPARTAMENTO			
n.	a x b	=	Mq.
1	a calcolo	=	54.00
SOMMANO		MQ.	54.00
VERANDE			
2		=	21.90
SOMMANO		MQ.	21.90
Terrazza Coperta			
3	a calcolo	=	11.30

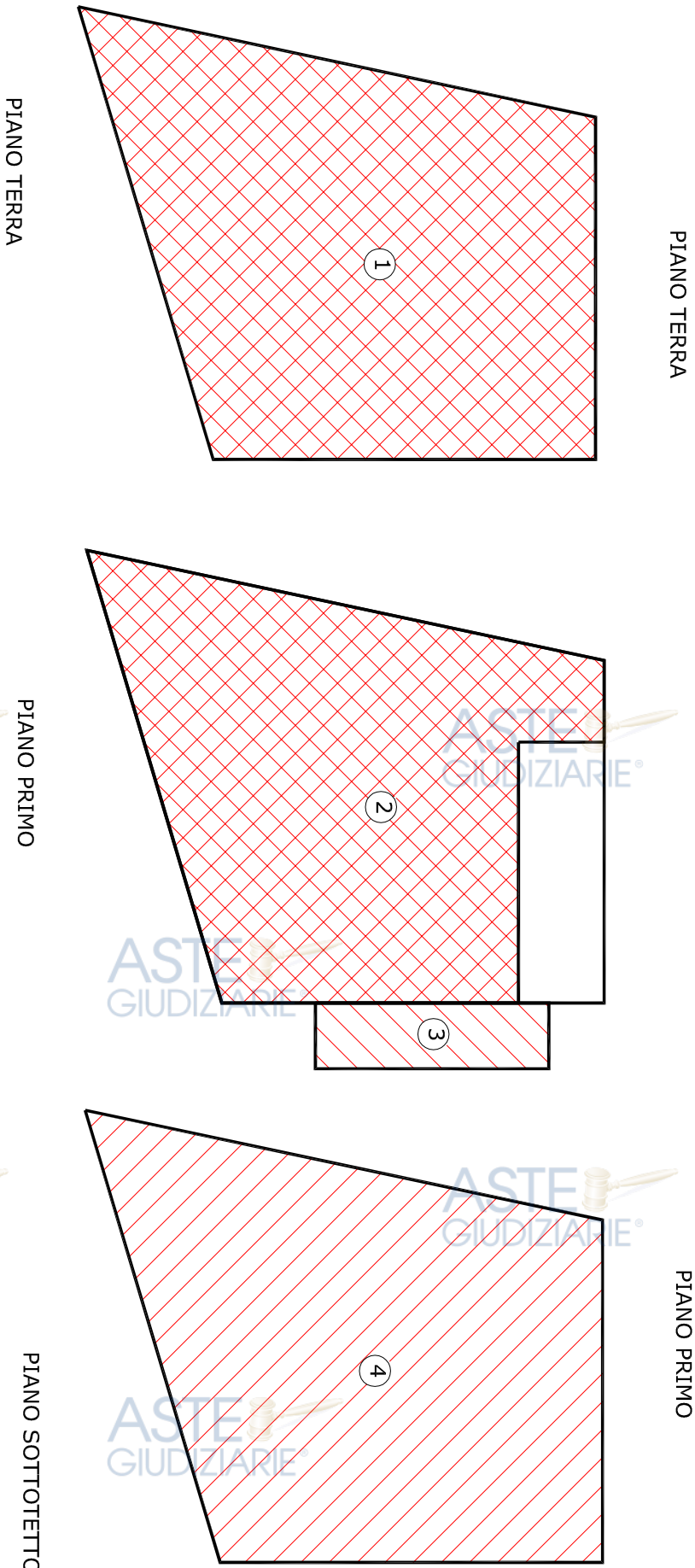
Terrazza Scoperta			
n.	a x b	=	Mq.
4	a calcolo	=	12.75
SOMMANO		MQ.	12.75
GIARDINO			
5		=	50.00
SOMMANO		MQ.	50.00



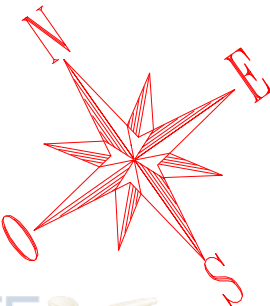
GARAGE - Foglio 2, Part. n. 2306, sub. 30

BOX GARAGE			
n.	a x b	=	Mq.
6	a calcolo	=	20.00





PIANTA APPARTAMENTO			
n.	a x b	=	Mq.
1	a calcolo	=	44.75
2	a calcolo	=	39.00
SOMMANO		MQ.	83.75
TERRAZZO		=	3.90
SOMMANO		MQ.	3.90
Sottotetto		=	44.75
4	a calcolo	=	44.75





Immobili Santa Teresa Gallura
Via Monte Grappa n. 10
Condominio "Il Giardino dei Limoni"
Foglio 2 mappale 2306, sub. 40 (ex
sub 39), mappale 2306, sub. 30





Foto n° 1 – Accesso all'immobile dalla strada



Foto n° 2 – Accesso all'immobile dalla strada al cortile esterno



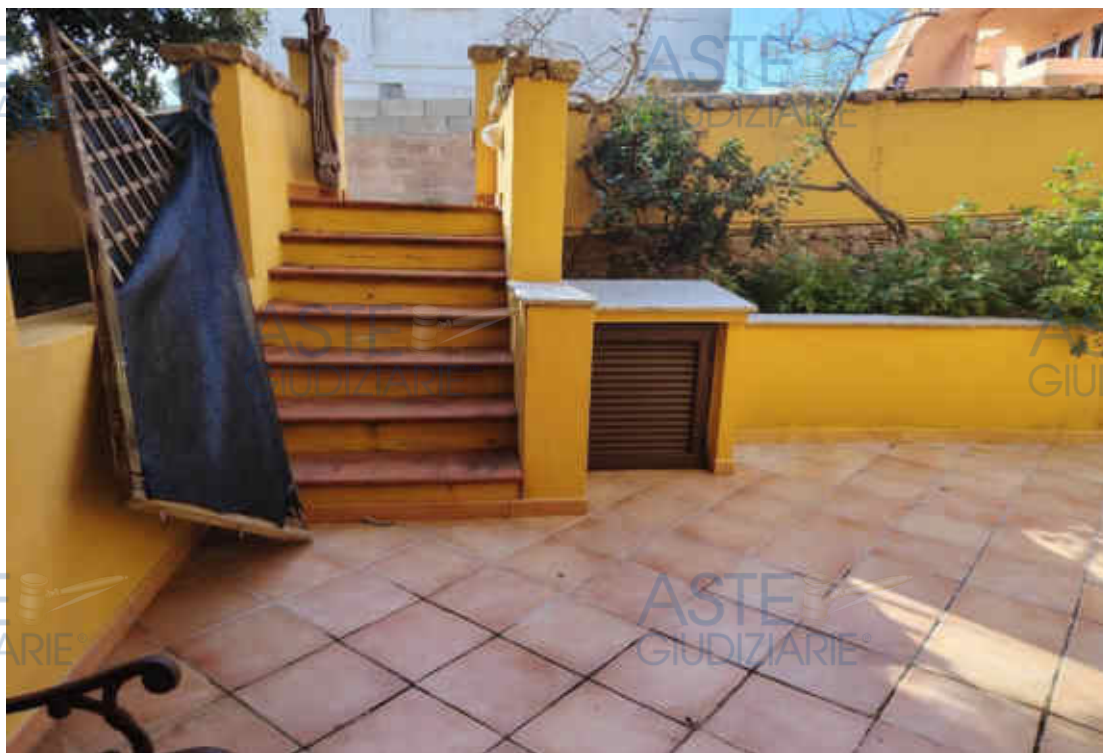


Foto n° 3 – Vista accesso all'immobile cortile esterno



Foto n° 4 – Vista accesso interno



Foto n° 5 – Accesso all'immobile cortile esterno – portoncino ingresso lato dx foto



Foto 6 – Aperture persiane camera (lato sx foto e soggiorno lato dx foto)



Foto n° 7 – Accesso porta finestra camera da letto



Foto 8 – Veranda coperta lato sx ingresso

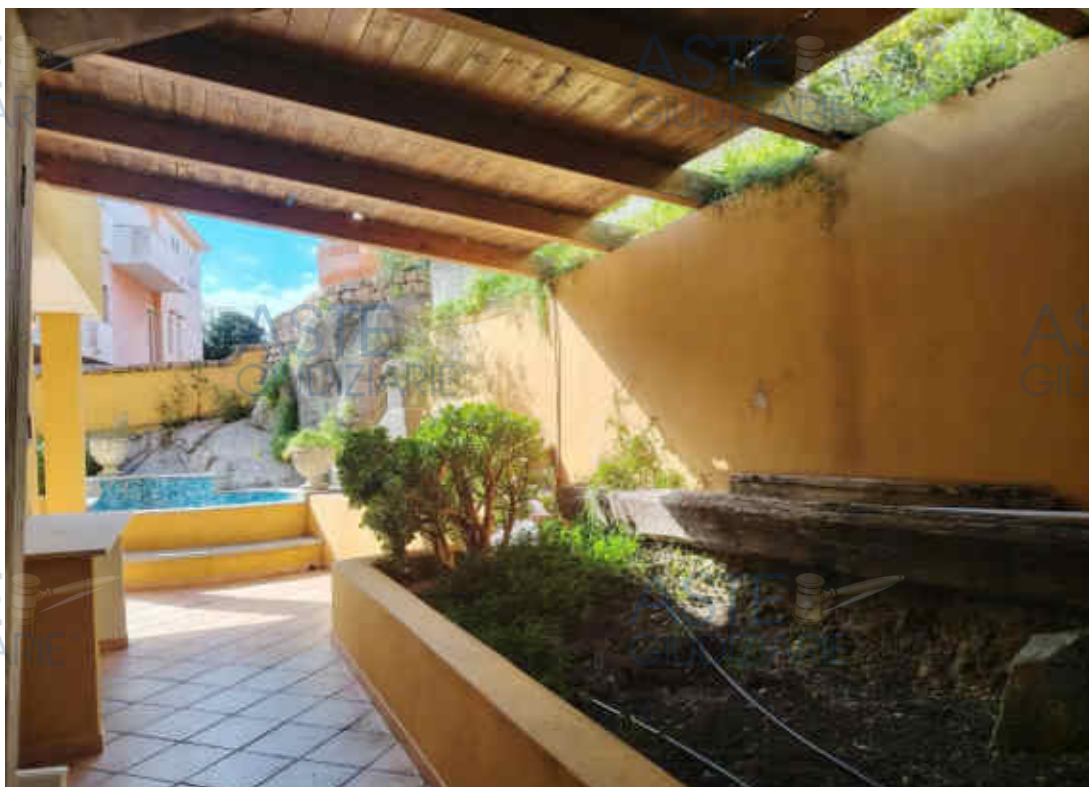


Foto 9 – Veranda coperta lato camera e bagno



Foto 10 – Dettaglio vasca esterna





Foto 11 – Unità climatizzatore sotto veranda coperta



Foto 12 – Unità boiler ACS sotto veranda coperta





Foto n° 13 – Patio esterno fronte ingresso

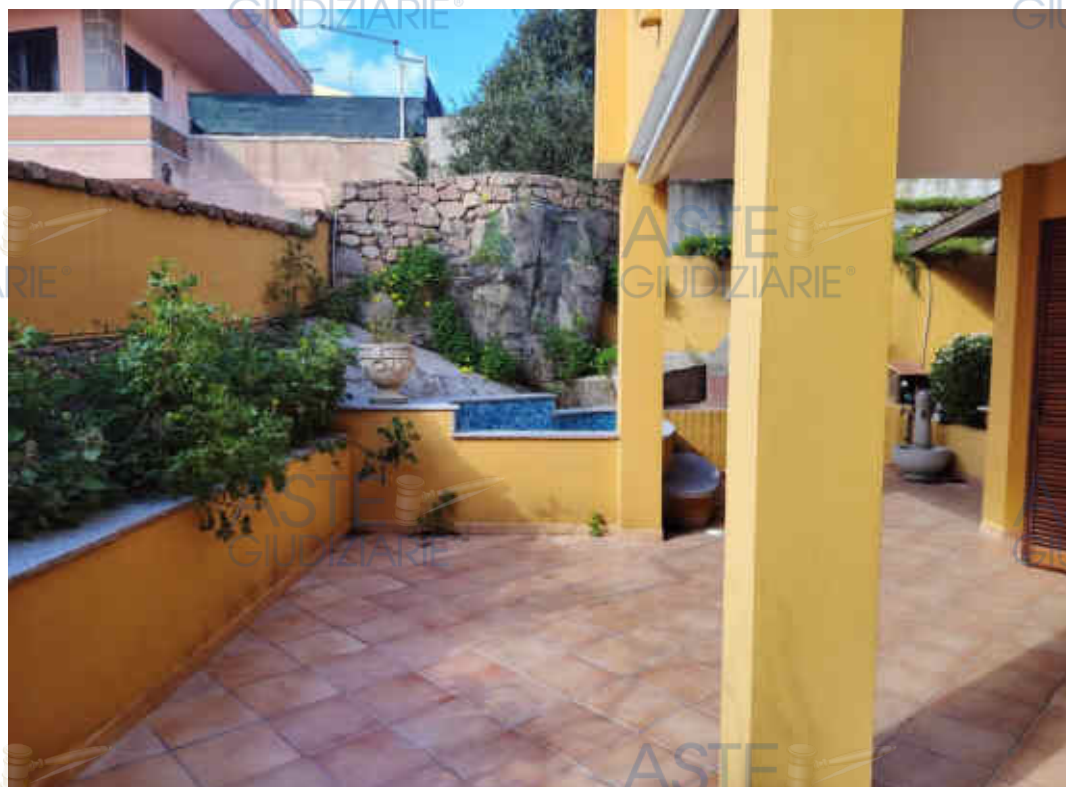


Foto n° 14 – Patio esterno fronte ingresso



Foto n° 15 – Soggiorno – cucina



Foto 16 – Dettaglio cucina



Foto 17 – Dettaglio unità interna climatizzazione soggiorno - cucina

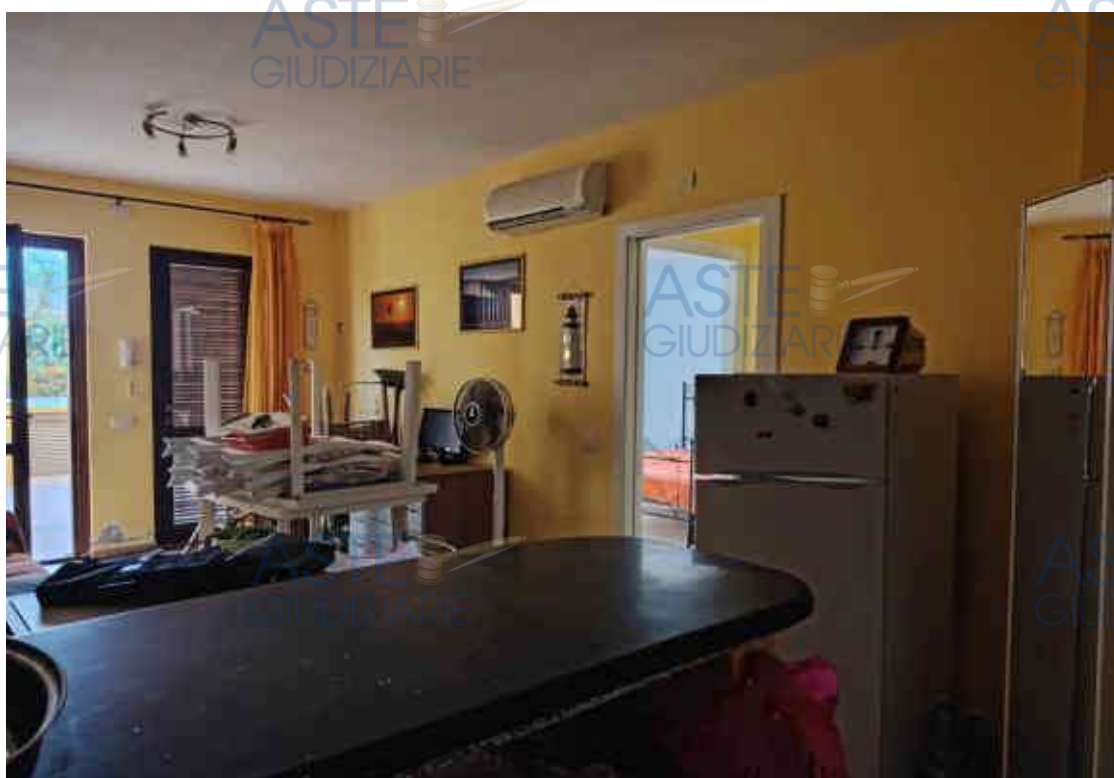


Foto 18 – Vista soggiorno lato cucina con accesso principale





Foto 19 – Camera da letto principale



Foto 20 – Dettaglio camera da letto principale





Foto 21 – Unità climatizzazione interna camera da letto principale



Foto 22 – Camera da letto con letto a ponte





Foto 23 – Ingresso bagno



Foto 24 – Bagno



Foto 25 – Bagno – dettaglio doccia



Foto 26 – Dettaglio comando accensione interno per Boiler ACS esterno



Foto 27 – Dettaglio pavimentazione



Foto 28 – Accesso box auto



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 30 – Box auto con portellone accesso aperto

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Immobile Tempio Pausania
Via Ciro Menotti n. 8
Foglio 216
Particella 990





Foto n° 1 – Ingresso

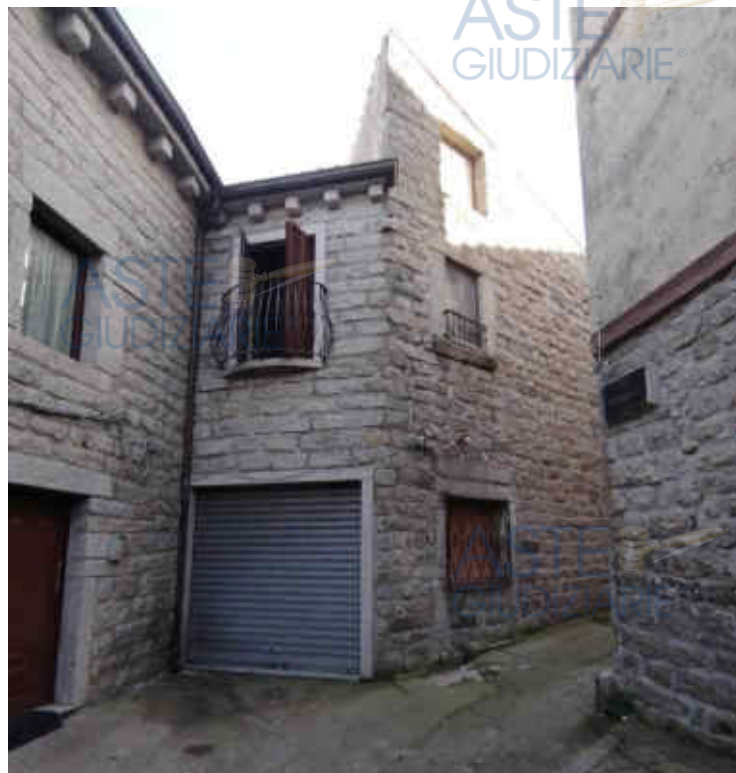


Foto n° 2 – Vista esterna lato terrazzino cucina soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 3 – ingresso – scale accesso piano superiore

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n° 5 – Accesso piano primo



Foto n° 6 – Vista ingresso soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 7 – Vista ingresso dal soggiorno cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 8 – Particolare pavimentazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 9 – Cucina Soggiorno – vano di altra proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 10 – Vista cucina soggiorno varco da chiudere

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 11 – Ingresso bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n° 13 – Vano soggiorno



Foto n° 14 – Vista angolo cucina





Foto n° 15 – Scala accesso vano sottotetto



Foto n° 16 – Vano sottotetto



Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 11.00, avendo portato a termine le operazioni peritali con le verifiche effettuate in loco, si dichiarano concluse le stesse, alla presenza degli istanti, che sottoscrivono il presente verbale.

Tempio Pausania II, 27.02.2026.

Le Parti Convenzute



IL C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)



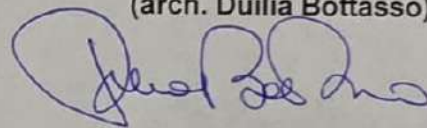
Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore, avendo portato a termine le operazioni peritali con le verifiche effettuate in loco, si dichiarano concluse le stesse, alla presenza degli istanti, che sottoscrivono il presente verbale.

Tempio Pausania li, 20.02.2026.

Le Parti Convenute

IL C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	1	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1	
Causali: Variazione della destinazione (da ABITAZIONE a UFFICIO)									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 18/05/2004									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	1	
	Mod. 1N parte II	n.	1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.		
Preallineamento	Vulture	n.		Variazioni	n.	Accatastamenti	n.		
	Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.				

Quadro U Unità Immobiliari																			
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti									
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
													Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio
1		S		2	2306	39													
2		C		2	2306	40						001	A10 U		3,5	67	831,50	SI	SI
	via monte grappa 10												T						

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la presente e' sottoscritta dall'arch. duilia bottasso in qualita' di ctu nominata dal giudice (dott.ssa antonia palombella) del tribunale di tempio pausania per la procedura esecutiva immobiliare n. 20/2019 - vedasi incarico e documento di riconoscimento allegati in formato pdf-a.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
BOTTASSO DUILIA
quale soggetto obbligato, residente in AGGIUS (SS) - VIA CONVENTO n. 8/A c.a.p. 07020
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: Arch. BOTTASSO DUILIA
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI SASSARI n. 456
Codice Fiscale: BTDDL73E57B490B

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

A Riferimenti Catastali del Fabbricato	
C.T. Sez. _____ foglio <u>2</u> ple. <u>2306</u>	
C.E.U. Sez. _____ foglio <u>2</u> ple. <u>2306</u>	

B Riferimenti Temporal del Fabbricato	
Anno: _____	
Di costruzione <u>2003</u> Di ristrutturazione totale _____	

C Elementi Descrittivi del Fabbricato	
1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI	
☒ Isolato	☐ Contiguo
☐ A schiera	
Fa parte di un complesso immobiliare ☒ NO ☐ SI	
Se SI specificare: fabbricati n. _____	
2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO	
☒ Abitazioni n. <u>11</u>	☐ Negozi n. _____
☐ Laboratori n. _____	☒ Magazzini n. <u>3</u>
☒ Uffici n. <u>2</u>	☒ Box, posto auto n. <u>14</u>
☐ Autorimesse collettive	n. _____
☐ Locali per attività sportive	n. _____
☐ Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B'	n. _____
3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO	
☐ Unico Esterno	☒ Plurimo Esterno
☐ Dal cortile Interno	
4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO	
Piani fuori terra n. <u>3</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____	
Piani entro terra n. <u>1</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____	
5. DENSITA' FONDIARIA	
Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____	
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____	
6. CORPI ACCESSORI	
n. 1	n. 2
n. 3	n. 4
Piani fuori terra	n. _____
Piani entro terra	n. _____
7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO ☒ NO ☐ SI	

D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune	
1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO	
Guardiola	☐
Alloggio custode	☐
Sala riunioni (m² _____)	☐
Atrio (m² _____)	☐
Porticato - Piloty (m² _____)	☐
Lavatoio (m² _____)	☐
Piscina (m² _____)	☐
Altra destinazione _____	☐
2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO	
Terrazza (m² _____)	☐
Cortile e camminamenti (m² _____)	☐
Verde (m² _____)	☐
Parcheggio auto (posti n. _____)	☐
Tennis (campi n. _____)	☐
Piscina (m² _____)	☐
Altra destinazione _____	☐

E Posizione del Fabbricato	
TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE	
FACCIATA	
(*) n. 1	n. 2
n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	☒
Su strada larga fino 10 metri	☐
Su piazza, largo o simile	☐
Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☒
Su verde pubblico	☐
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	☐
Altro	☐
Facciata in aderenza	☐
(*) Dell' accesso principale	

mod. 1NB - parte I

Firmato Da: DUILIA BOTTASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 610e435d761d2c7fe8c78bb3e7e5f26c

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	<u>2</u>	<u>2306</u>	<u>40</u>

B Riferimenti Temporal	
Anno:	
Di costruzione	<u>2003</u> Di ristrutturazione totale

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/I UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
☒ Abitazioni o uffici privati ☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura	
1. VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. <u>2</u> sup. utile m ² <u>32</u>	
2. ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. <u>1</u> sup. utile m ² <u>4</u> Corridoi, ripostigli, ecc. n. <u>2</u> sup. utile m ² <u>9</u> SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² <u>54</u>	
3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m ² _____	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² <u>33</u>	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile sup. lorda m ² <u>96</u> Piscina, tennis, _____ sup. m ² _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media U.I.U. cm. <u>270</u> Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m ² _____	
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI Piani fuori terra n. _____ m ³ . _____ Piani entro terra n. _____ m ³ . _____	

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____ Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² _____	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m ² _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☐	
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm _____ Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m ² _____	

D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	☐
Acqua calda	☒
Condizionamento	☒
Citofonico	☐
Video - citofonico	☐
Ascensore ad uso esclusivo	☐
Ascensore : (impianti n. _____)	☐
Ascensore di servizio	☐
Montacarichi	☐
Altro _____	☐

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura	F Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE <table><thead><tr><th></th><th>Camere o stanze</th><th>Cucina o bagno</th><th>Altri accessori</th></tr></thead><tbody><tr><td>Marmo o pietra naturale</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Piastrelle in scaglie marmo</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Moquette o simili</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Gomme o sintetici</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Parquet</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Altro _____</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr></tbody></table> 2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI <table><thead><tr><th></th><th>Porte d'ingresso</th><th>Porte interne</th></tr></thead><tbody><tr><td>Legno</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Legno tamburato</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Metallo</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Altro _____</td><td>☐</td><td>☐</td></tr></tbody></table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☐	☐	☐	Piastrelle in scaglie marmo	☐	☐	☐	Moquette o simili	☐	☐	☐	Gomme o sintetici	☐	☐	☐	Parquet	☐	☐	☐	Altro _____	☐	☐	☐		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	☐	☐	Legno tamburato	☐	☐	Metallo	☐	☐	Altro _____	☐	☐	1. DESTINAZIONE D'USO UFFICIO 2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☐	☐	☐																																													
Piastrelle in scaglie marmo	☐	☐	☐																																													
Moquette o simili	☐	☐	☐																																													
Gomme o sintetici	☐	☐	☐																																													
Parquet	☐	☐	☐																																													
Altro _____	☐	☐	☐																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	☐	☐																																														
Legno tamburato	☐	☐																																														
Metallo	☐	☐																																														
Altro _____	☐	☐																																														
IL TECNICO data _____ Firma e timbro _____	IL DICHIARANTE data _____ Firma _____																																															
	Riservato all'Ufficio Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L' incaricato _____																																															



ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 2							
Sezione:	Foglio: 2	Particella: 2306	Subalterno: 40				
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza
Ambiente	Superficie	Ambiente	Superficie	Ambiente	Superficie	Ambiente	Superficie
F	96	D	33	A	54		



LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Santa Teresa Gallura
Via Monte Grappa _____

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 2306

Subalterno: 40

Compilata da:
Bottasso Duilia

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Sassari

N. 456

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:200

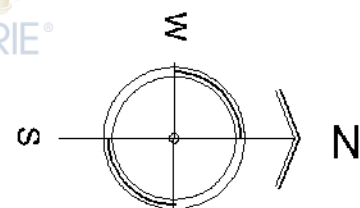
SUB. 8

SUB. 1

SUB. 3

PIANO TERRA

H= mt. 2.70



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Data: 19/03/2026 Ora: 16.26.49

Segue

Visura n.: T292047 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA TERESA GALLURA (Codice:I312)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 2 Particella: 2306 Sub.: 40

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 19/03/2026

N. DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2306	40	1		A/10	U	3,5 vani	Totale: 67 m²	Euro 831,50	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/03/2026 Pratica n. SS0041124 in atti dal 19/03/2026 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A UFFICIO (n. 41124.1/2026)
Indirizzo			VIA MONTE GRAPPA n. 10 Piano T									
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I312 - Foglio 2 - Particella 2306

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/03/2026

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/03/2026 Pratica n. SS0041124 in atti dal 19/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1207278.18/03/2026 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A UFFICIO (n. 41124.1/2026)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Data: 19/03/2026 Ora: 16.26.49

Segue

Visura n.: T292047 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	2306	39	1		A/2	2	3,5 vani	Totale: 63 m² Totale: escluse aree scoperte**: 49 m²	Euro 542,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA MONTE GRAPPA Interno 4 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	2306	39	1		A/2	2	3,5 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2012 Pratica n. SS0161516 in atti dal 11/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17032.1/2012)	
Indirizzo			VIA MONTE GRAPPA Interno 4 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2306	39	1		A/2	2	3,5 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/07/2011 Pratica n. SS0187219 in atti dal 11/07/2011 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 15798.1/2011)
Indirizzo		VIA MONTE GRAPPA Interno 4 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Data: 19/03/2026 Ora: 16.26.49

Segue

Visura n.: T292047 Pag: 3

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

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SA [REDACTED]	SNTMRA68P13H501J*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/03/2026
DATI DERIVANTI DA Atto del 09/12/2003 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 52116 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10357.1/2003 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 22/12/2003			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/10/2003

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	2306	4	1		A/10	U	3 vani		Euro 712,71	COSTITUZIONE del 27/10/2003 Pratica n. 319868 in atti dal 27/10/2003 COSTITUZIONE (n. 2309.1/2003)	
Indirizzo			VIA MONTE GRAPPA Interno 4 Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	533	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI		
1	S [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 52116 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10357.1/2003 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 22/12/2003			

Situazione degli intestati dal 27/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	PRI [REDACTED]	18620012*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/12/2003
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/10/2003 Pratica n. 319868 in atti dal 27/10/2003 COSTITUZIONE (n. 2309.1/2003)			



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2026

Data: 19/03/2026 Ora: 16.26.49

Fine

Visura n.: T292047 Pag: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

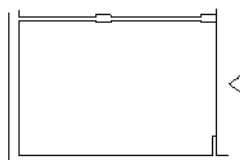


civ.

N. 1081

Scala 1:200

BOX AUTO N° 14



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/01/2026 - Comune di SANTA TERESA GALLURA(I312) - < Foglio 2 - Particella 2306 - Subalterno 30 >

Data: 06/01/2026 - n. T49182 - Richiedente: BTDDL73E57B490B

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2026

Data: 10/04/2026 Ora: 17.00.02

Segue

Visura n.: T279523 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA TERESA GALLURA (Codice:I312)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI
	Foglio: 2 Particella: 2306 Sub.: 30

INTESTATO

1	SANTINELLO Mauro nato a ROMA (RM) il 13/09/1968	SNTMRA68P13H501J*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	-------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	2306	30	1		C/6	2	18 m²	Totale: 21 m²	Euro 56,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA MONTE GRAPPA Interno 14 Piano S1										
Notifica							Partita				Mod.58	533	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I312 - Foglio 2 - Particella 2306

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2306	30	1		C/6	2	18 m²		Euro 56,71	COSTITUZIONE del 27/10/2003 Pratica n. 319868 in atti dal 27/10/2003 COSTITUZIONE (n. 2309.1/2003)
Indirizzo			VIA MONTE GRAPPA Interno 14 Piano S1									
Notifica						Partita				Mod.58		533
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I312 - Foglio 2 - Particella 2306

ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2026

Data: 10/04/2026 Ora: 17.00.02

Fine

Visura n.: T279523 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SA [REDACTED]	SN [REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 09/12/2003 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 52116 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10357.1/2003 Reperto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 22/12/2003			

Situazione degli intestati dal 27/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	PRI [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/12/2003
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/10/2003 Pratica n. 319868 in atti dal 27/10/2003 COSTITUZIONE (n. 2309.1/2003)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





MINISTERO DELLE FINANZE

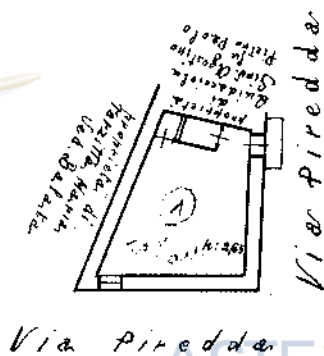
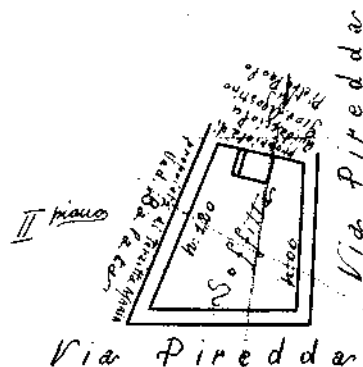
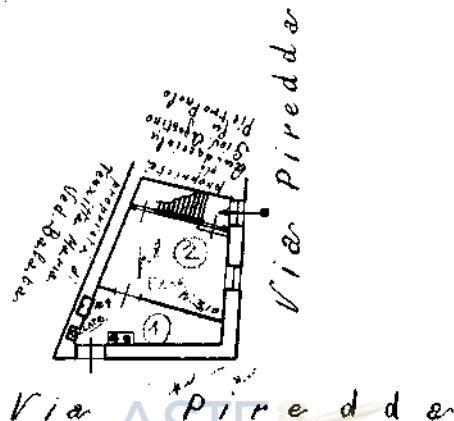
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 24933156
Comune Tempio Paus. Ditta Tarimponi Giov. Andrea
Via Piredda N° 1. Su Giov. Antonio
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE di <u>Tempio Paus.</u>
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 24933156
AVVERTENZA. Il presente talloncino deve essere incollato sulla planimetria (proprietà) o sulla planimetria denunciata (con la presente scheda) da presentarsi al catasto all'articolo 2 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata dal
Dichiarante
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di Tempio Paus.

Data 12-2-1940 Firma Tarimponi Gio. Andrea

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/12/1939 - Data: 06/01/2026 - n. T48345 - Richiedente: BTDDL73E57B490B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: **Publication officielle, ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

ASTE GIUDIZIARIE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2026

Data: 10/04/2026 Ora: 17.05.34

Segue

Visura n.: T282388 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TEMPIO PAUSANIA (Codice:L093)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI
	Foglio: 216 Particella: 990

INTESTATO

1	SA		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	----	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		216	990		1		A/5	2	3 vani	Totale: 82 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 82 m ²	Euro 96,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PIREDDA n. 13 Piano T - 1 - 2										
Notifica							Partita				Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L093 - Sezione A - Foglio 216 - Particella 990

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		216	990		1		A/5	2	3 vani		Euro 96,06	VARIAZIONE del 18/06/2013 Pratica n. SS0088331 in atti dal 18/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 16701.1/2013)
Indirizzo		VIA PIREDDA n. 13 Piano T - 1 - 2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2026

Data: 10/04/2026 Ora: 17.05.34

Segue

Visura n.: T282388 Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L093 - Sezione A - Foglio 216 - Particella 990

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		216	990		1		A/5	2	3 vani		L. 186.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PIREDDA n. 13 Piano T1										
Notifica					Partita	1382				Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		216	990		1		A/5	2	3 vani		Euro 0,26 L. 501	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA PIREDDA n. 13 Piano T1										
Notifica					Partita	1382				Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/01/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SA		SN	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/01/2009 Pubblico ufficiale GASBARRI FRANCESCO Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 1425 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 652.1/2009 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 28/01/2009		



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2026

Data: 10/04/2026 Ora: 17.05.34

Fine

Visura n.: T282388 Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/10/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		
1	SA		
ARO Sede LA MADDALENA (SS) Repertorio n. 16154 Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 3174 registrato in data 23/10/1981 - VENDITA Voltura n. 441.1/1983 in atti dal 19/01/1994			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	C	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIL		(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/10/1981
			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/10/1981
nografico del 30/06/1987			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).

Cod. Fisc. SNT SNT 70M71 6924U

Alla cortese attenzione
Arch. DUILIA BOTTASSO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Olbia, 26.03.2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: controllo trascrizioni, iscrizioni, privilegi sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti nell'NCEU al **foglio 2 mappale 2306 sub. 40 (già sub 39) e sub. 30**, esecuzione immobiliare promossa dalla società "██", con sede in Milano, codice fiscale 09966400963 – co ██ a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE:

Nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in via Monte Grappa, n. 10:

- **UFFICIO** posto al piano T, interno 4, categoria A/10 di 3,5 vani, distinto all'NCEU al **foglio 2 mappale 2306 sub. 40**, originato dalla variazione per destinazione d'uso dell'appartamento posto al piano T, interno 4, categoria A/2, di 3,5 vani, distinto all'NCEU al **foglio 2 mappale 2306 sub. 39**, con annessi giardini, veranda e terrazzo, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla variazione per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO AD ABITAZIONE del **sub. 4**, posto al piano T, categoria A/10, di 3 vani;

Confini indicati in planimetria: sub 3 per due lati e sub. 5;

Confini indicati nell'elaborato planimetrico: sub 8, sub 3, sub. 5 e sub. 1;

PRECISAZIONI:

- CON LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO E' STATA AGGIORNATA LA PLANIMETRIA ALLO STATO DI FATTO ED ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA N 3127 DEL 18.05.2004

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Box auto**, posto al piano S1, interno 14, categoria C/6, di 18 mq, distinto all'NCEU al foglio 2 mappale 2306 sub. 30, (vedasi planimetria allegata);

Confini: sub. 29 e sub. 37;

Correttamente intestati in visura catastale

BENI COMUNI NON CENSIBILI:

- **Sub. 34**, passaggio e scala – B.C.N.C. ai sub. 1 – 2 – 12 – 13 – 14;
- **Sub. 35**, passaggio e scale – B.C.N.C. ai sub. dal 5 al 7 – dal 17 al 33 – 36 e 37;
- **Sub. 36**, chiostrina e scale – B.C.N.C. ai sub. dal 9 al 11 – dal 17 al 33 – 37;
- **Sub. 37**, rampa e passaggi – B.C.N.C. ai sub. dal 17 al 33 – 36;

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, i soprascritti immobili risultano edificati su area nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinta all'NCT foglio 2 mappale 2306 Ente Urbano di ha 00.10.96.

Il mappale 2306 Ente Urbano di ha 00.10.96., derivante dal mappale 553 Ente Urbano di ha 00.11.00., a sua volta derivante dalla fusione dei seguenti mappali:

- **Mappale 553 di ha 00.02.91.**, ex mappale 165 di ha 02.39.20. che in origine aveva una superficie di ha 03.06.86.;
- **Mappale 12 fabbricato rurale di ha 00.00.16.;**
- **Mappale 478 di ha 00.07.93.**, ex mappale 478 di ha 00.10.00.;

AGENZIA DISBI
Simonetta
Via Lazio
P.IVA 01

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO

████████████████████ Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

Il soprascritto ██████████ il quale interviene al presente atto nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale ██████████ O", con sede in Roma, codice fiscale 06920301006, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, via Monte Grappa e precisamente, unità immobiliare ad uso ufficio, al piano terra, contraddistinto con il numero di interno 4, avente accesso da via Monte Grappa, composto di 3 vani catastali, con annesso

giardino di pertinenza, confinante con strada e residua proprietà della parte venditrice per due lati, salvo altri, distinto all'NCEU al **Foglio 2 mappale 2306 sub. 4**, categoria A/10, di 3 vani e box auto, avente accesso da via Monte Grappa, confinante con terrapieno per due lati, con area comune e con residua proprietà della parte venditrice, salvo altri, distinto all'NCEU al **Foglio 2 mappale 2306 sub. 30**, categoria C/6, di 21 mq, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 09.12.2003, con numero di repertorio 52116, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 18.12.2003 ai nn. 14955/10357, dalla società [REDACTED], codice fiscale 08418620012.

Atto correttamente volturata in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- *L'immobile è stato trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con gli inerenti diritti, accessioni, pertinenze, usi, servitù attive legalmente costituite, ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni indivisibili ed inalienabili dell'intero immobile di cui fanno parte, tali per legge, uso e destinazione, ed in particolare sui beni comuni non censibili che così risultano nel N.C.E.U. al foglio 2 mappale 2306 sub. 34 e 35.*
- *La parte acquirente ha dichiarato sin d'ora di accettare e far rispettare il regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali, per se' o suoi aventi causa, conferendo con lo stesso atto ai sensi dell'art. 1723 c.c. mandato espresso ed irrevocabile alla parte venditrice di predisporre il suddetto regolamento di condominio, accettandolo fin d'ora anche con eventuali diritti, oneri, obblighi di natura reale e servitù attive e/o passive.*
- *Concessioni: costruzione eseguita in virtù di concessione edilizia n. 2762 in data 30.01.2002 e successiva variante in corso d'opera in data 24.10.2003 rilasciata dal Comune di Santa Teresa di Gallura.*
- *La parte venditrice si obbliga ad ottenere a sua cura e spese la licenza di agibilità nel più breve tempo possibile;*
- *Prezzo: euro 90.000,00 quietanzato;*
- *Pregiudizievoli: ipoteca iscritta in data 19.08.2002 al n. 1080 di reg. part., a favore della "Intesabci S.p.a." in corso di cancellazione a seguito di atto rogato dal dott. Giuseppe Gianelli Notaio in Torino in data 27/11/2003 rep.nx105936 in corso di annotamento (annotata restrizioni dei beni in data 23.04.2004 ai nn. 3283/684).*

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 18.12.2003 a tutto il 26.02.2026, risulta presente quanto segue:

- **Regolamento di Condominio**, avvenuto in data 13.02.2004, con numero di repertorio 52793, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 05.03.2004 ai nn. 2486/1555, **a favore del "CONDOMINIO IL GIARDINO DEI LIMONI"**, con sede a Santa Teresa di Gallura, codice fiscale 91029380903, **contro** la società [REDACTED] in Torino, codice fiscale 08418620012, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sul complesso immobiliare sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in cui ricadono gli immobili distinti all'NCEU Foglio 2 mappale 2306 sub. 4 e sub. 30.

- **Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento**, avvenuta in data 08.03.2012, con numero di repertorio 8771, rogante Notaio Luigi Perillo (Roma), per capitale euro 20.000,00 totale euro 40.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.03.2012 ai nn. 2598/267, **a favore della** "[REDACTED] sede in Roma, codice fiscale 09994611003, **contro** il signor S. [REDACTED] nato a Roma il 13.09.1968, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 39 e sub. 30.

In data 21.06.2013 al numero di registro particolare 663 è stata annotata proroga dei termini di rimborso.

AGENZIA DI
Simone
Via La
P.IVA 0

Pignoramento immobiliare, notificato in data 28.01.2019, con numero di repertorio 18, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.02.2019 ai nn. 1807/1094, a f. [REDACTED] [REDACTED] sede in Milano, codice fiscale 09966400963, contro, [REDACTED] nato a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 39 e sub. 30 e sull'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, distinto all'NCEU al Foglio 216 mappale 990.

GO PRATICHE
L. Santu
0 Olbia
910909

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DUILIA BOTTASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 610e435d761d2c7fe8c78bb3e7e5f26c

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1807

Registro particolare n. 1094

Presentazione n. 5 del 27/02/2019

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/01/2019
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE
Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)

Numero di repertorio 18/2019
Codice fiscale 910 286 10904

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente GIORGI AVVOCATO GABRIELE
Indirizzo VIA LATTANZIO, 5 00136 ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2306 Subalterno 30
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 18 metri quadri
Indirizzo VIA MONTE GRAPPA N. civico SNC
Interno 14 Piano S1

Immobile n. 2

Comune I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2306 Subalterno 39
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1807

Registro particolare n. 1094

Presentazione n. 5 del 27/02/2019

Indirizzo	CIVILE	Consistenza	3,5 vani	N. civico	SNC
Interno	VIA MONTE GRAPPA				
Immobile n. 3	4 Piano T				
Comune	L093 - TEMPIO PAUSANIA (SS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 216	Particella	990	Subalterno	-
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO	Consistenza	3 vani		
	ULTRAPOPOLARE				
Indirizzo	VIA PIREDDA			N. civico	13
Piano	T				

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 09966400963
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED]
Nato il 13/09/1968 a ROMA (RM)
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA TRASCRIZIONE VIENE RICHiesta PER IL RECUPERO DELLA SOMMA DI EURO 41.486,45 OLTRE INTERESSI E SPESE.

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14955

Registro particolare n. 10357

Presentazione n. 61 del 18/12/2003

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 09/12/2003
Notaio PAPACCIO FABIO
Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)

Numero di repertorio 52116/16908
Codice fiscale PPC FBA 60B07 F839 E

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I312 - SANTA TERESA DI GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2306 Subalterno 4
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 3 vani
Indirizzo VIA MONTE GRAPPA N. civico SNC

Immobile n. 2
Comune I312 - SANTA TERESA DI GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2306 Subalterno 30
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 21 metri quadri
Indirizzo VIA MONTE GRAPPA N. civico SNC

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14955

Registro particolare n. 10357

Presentazione n. 61 del 18/12/2003

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il 13/09/1968 a ROMA

(RM)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede TORINO

(TO)

Codice fiscale 08418620012

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED] LITA' DI TITOLARE DELL'IMMOBILE [REDACTED]
[REDACTED] ROMA, VIA CUPRA NX42, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI
ROMA CON CODICE FISCALE E NUMERO D'ISCRIZIONE SNTMRA68P13H501J, P.IVA: 06920301006. LE
UNITA' IMMOBILIARI DICUI AL QUADRO B RISULTANO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATE NELLE
PLANIMETRI E CATASTALI ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE A) E B).L'IMMOBILE
E' STATO TRASFERITO A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVA, CON GLI
INERENTI DIRITTI, ACCESSIONI, PERTINENZE, USI, SERVITU' ATTIVE LEGALMENTE COSTITUITE, IVI
COMPRESI I PROPORZIONI ALI DIRITTI SULLE PARTI COMUNI INDIVISIBILI ED INALIENABILI
DELL'INTERO IMMOBILE DI CUI FANNO PARTE, TALI PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE, ED IN
PARTICOLARE SUI BENI COMUNI NON CENSIBILI CHE COSI' RISULTANO NEL N. C.E.U.: FOGLIO 2
MAPPALE 2306 SUB. 34 E 35. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO SIN D'ORA DI ACCETTARE E FAR
RISPETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CON LE ANNESSE TABELLE MILLESIMALI,PER SE' O SUOI
AVENTI CAUSA,CONFERENDO CON LO STESSO ATTO AI SENSI DELL'ART. 1723 C.C. MANDATO ESPRESSO
ED IRREVOCABILE ALLA PARTE VENDITRICE DI PREDISPORRE IL SUDDETTOREGOLAMENTO DI
CONDOMINIO,ACCETTANDOLO FIN D'ORA ANCHE CON EVENTUALI DIRITTI, ONERI, OBBLIGHI DI
NATURA REALE E SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE L'AREA
SU CUI SORGE QUANTO IN OGGETTO LE E' PERVENUTA IN VIRTU' DI: ATTO DI COMPRAVENDITA
ROGATO DAL DO TT. GIUSEPPE GIANELLI NOTAIO IN TORINO IN DATA 23/4/2002 REP.NX98052 RACC.
NX20130 REG.A TORINO IL 10/5/2002 AL NX4765 TRASCRITTO A TEMPIO PAUSANIA IL 15/5/2002 AL
NX3976 REG. PART. ED AL NX5088 REG. GEN. AI SENSI DELLE LEGGI N^151 DEL 19/5/1975 E N^52 DEL
27/2/1985 LE PARTI HANNO DICHIARATO: L'ACQUIRENTE DI ESSERE CELIBE. LA PARTE VENDITRICE HA
DICHIARATO DI AVERE LA PIENA E LEGITTIMA PROPRIETA' DI QUANTO IN OGGETTO E LA SUA LIBERTA'

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14955

Registro particolare n. 10357

Presentazione n. 61 del 18/12/2003

DA PESI, SERVITU' PASSIVE ANCHE NON APPARENTI, ONERI, VINCOLI, IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FATTA ECCEZIONE DEL L'IPOTECA IN DATA 19/8/2002 N. 1080 REG. PART. A FAVORE DELLA "INTESABCI S.P.A." IN CORSO DI CANCELLAZIONE A SEGUITO DI ATTO ROGATO DAL DOTT. GIUSEPPE GIANELLI NOTAIO IN TORINO IN DATA 27/11/2003 REP.NX105936 IN CORSO DI ANNOTAMENTO.



Alla cortese attenzione
Arch. DUILIA BOTTASSO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Olbia, 26.02.2026

Oggetto: controllo trascrizioni, iscrizioni, privilegi sugli immobili siti nel Comune di Tempio Pausania, distinti nell'NCEU al **foglio 216 mappale 990**, esecuzione immobiliare promossa dalla società "██████████", con sede in Milano, codice fiscale 09966400963 – cont ██████████ a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE:

Nel Comune di Tempio Pausania, in via Piredda, n.13:

- **Abitazione ultrapopolare**, posto ai piani T-1-2, categoria A/5, di 3 vani, distinto all'NCEU al **foglio 216 mappale 990**, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla variazione per CODIFICA PIANO INCOERENTE del **mappale 990**, posto ai piani T1, categoria A/5, di 3 vani;

Confini indicati in planimetria (planimetria presentata il 20.12.1939): via Piredda per due lati, proprietà Terzitta e proprietà Quidacciolu;

Correttamente intestati in visura catastale

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, planimetria ed estratto di mappa, il soprascritto immobile risultano edificati su area nel Comune di Tempio Pausania, distinta all'NCT foglio 216 mappale 2306 Ente Urbano di ha 00.00.43.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DUILIA BOTTASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 610e435d761d2c7fe8c78bb3e7e5f26c

ATTUALE PROPRIETARIO

SANTINELLO MAURO, nato a Roma il 13.09.1968, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà.**

STORIA

Il soprascritto, signor Santinello Mauro, coniugato in regime di separazione dei beni, divenne proprietario, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dell'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, via Ciro Menotti, n. 8 e precisamente, appartamento per uso abitazione da terra a cielo, posto al piano terra e primo, composto di due vani e servizio al piano terra e di un vano al piano primo, confinante con detta via Piredda, via Ciro Menotti e con proprietà Santinello Luigi, salvo altri, distinto all'NCEU al **Foglio 216 mappale 990**, piano T1, categoria A/5, di 3 vani, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 19.01.2009, con numero di repertorio 1425, rogante Notaio Francesco Gasbarri (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.01.2009 ai nn. 933/652, dai signori [REDACTED] NI, nato a Pennabilli il 24.11.1937 [REDACTED] nato a Dorgali il 15.02.1946.

Atto correttamente volturata in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- *Pregiudizievoli: ipoteca iscritta in data 25.05.2004 al n. 876 di reg. part., a favore della "Banca Intesa S.p.a." (cancellazione totale eseguita in data 14.10.2016 con comunicazione n.1263 del 12.10.2016).*
- *Concessioni: costruzione iniziata anteriormente il 01.09.1967 e che non sono state eseguite opere suscettibili di sanatoria, ad eccezione delle opere di autorizzate con provvedimento n. 472 del 13.03.1982 e successiva autorizzazione rilasciata il 05.11.1983 al n.7793;*
- *Prezzo: euro 18.000,00 quietanzato;*

Osservazioni:

si precisa che nel corpo dell'atto NON risulta descritta la soffitta al piano 2°, così come rappresentata in planimetria.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 27.01.2009 a tutto il 26.02.2026, risulta presente quanto segue:

- **Preliminare di compravendita**, avvenuto in data 22.11.2012, con numero di repertorio 408, rogante Notaio Francesco Gasbarri (Roma), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.11.2012 ai nn. 10028/7127, a favore il sig. [REDACTED] [REDACTED] ma il 02.02.1961, contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto all'NCEU Foglio 216 mappale 990.

Nella nota viene precisato quanto segue:

Con detto preliminare il signor Santinello Mauro ha promesso di vendere al signor Lorenzetti o per persona o società da nominare, l'immobile in oggetto.

Il contratto dovrà essere stipulato entro il 21.11.2015 presso il Notaio Gasbarri di Roma.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 28.01.2019, con numero di repertorio 18, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.02.2019 ai nn. 1807/1094, a favore della società "FINO 2 [REDACTED]", con sede in Milano, codice fiscale 09966400963, contro, [REDACTED] nato a Roma il 13.09.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU al Foglio 2 mappale 2306 sub. 39 e sub. 30 e sull'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, distinto all'NCEU al Foglio 216 mappale 990.

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2598

Registro particolare n. 267

Presentazione n. 44 del 13/03/2012

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 08/03/2012
Notaio PERILLO LUIGI
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 8771/5999
Codice fiscale PRL LGU 53L22 A662 T

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Capitale € 20.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 40.000,00
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I312 - SANTA TERESA DI GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2306 Subalterno 39
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3,5 vani
CIVILE
Indirizzo VIA MONTE GRAPPA N. civico -
Interno 4 Piano T

Immobile n. 2

Comune I312 - SANTA TERESA DI GALLURA (SS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 2306 Subalterno 30
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 18 metri quadri
RIMESSE, AUTORIMESSE

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2598

Registro particolare n. 267

Presentazione n. 44 del 13/03/2012

Indirizzo VIA MONTE GRAPPA
Interno 14 Piano S1

N. civico -

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di C

Denominazione o ragione sociale IMI REBANCA S.p.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09994611003

Domicilio ipotecario eletto

ROMA - VIA COLA DI
RIENZO N. 240

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome S

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

PREMESSO: CHE IN DATA 15.11.2011 CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI PERILLO DI ROMA REP. N. 8627/5894, REG.TO A ROMA 1 IN DATA 17.11.2011 AL N. 40708, E' STATO STIPULATO CONTRATTO DI MANDATO TRA LA [REDACTED] IGNOR S [REDACTED] VENUTE AD OGGETTO UN RICONOSCIMENTO DI FINANZIAMENTO PER L'IMPORTO DI EURO 20.000 (VENTIMILA) A FAVORE DEL SIGNOR SANTINELLO MAURO, PERFEZIONATO NEL MEDESIMO GIORNO, A GARANZIA DEL QUALE QUEST'ULTIMO HA RILASCIATO MANDATO ALLA BANCA PER ISCRIZIONE IPOTECARIA SU BENI DI SUA PROPRIETA' SITI IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA, MANDATO ACCOMPAGNATO DA PROCURA SPECIALE IRREVOCABILE SURRICHIAMATA; - CHE LA BANCA HA MESSO A DISPOSIZIONE LE SOMME OGGETTO DEL FINANZIAMENTO E CHE NEI TERMINI PREVISTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IL SIGNOR SANTINELLO MAURO NON HA PROCEDUTO ALL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI POSTI A SUO CARICO DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO; - CHE E' PERTANTO INTENZIONE DELLA BANCA ISCRIVERE IPOTECA SUGLI IMMOBILI INDICATI NEL CONTRATTO DI MANDATO E NELLA PROCURA COME DA ACCORDI. CIO' PREMESSO, IL SIGNOR D'ALFONSO ROBERTO, NELLA QUALITA', RICONOSCE L'AVVENUTA EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO IN DATA 15.11.2011 E ALTRESI' RICONOSCE IL MANCATO PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLA RESTITUZIONE DELLO STESSO NEL TERMINE CONVENUTO DEL 28.02.2012. IN CONSEGUENZA DELLA MANCATA RESTITUZIONE DELLA SOMMA EROGATA LA

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2598

Registro particolare n. 267

Presentazione n. 44 del 13/03/2012

IE RAPPRESENTATA, SULLA BASE DEGLI ACCORDI CONTENUTI NEL CONTRATTO DI MANDATO E NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO STIPULATO NELLO STESSO GIORNO, E SULLA BASE DELLA PROCURA SPECIALE ALLEGATA ALL'ATTO IN ISCRIZIONE, COSTITUISCE IPOTECA PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 40.000 (QUARANTAMILA), A FAVORE DI IMPREBANCA SPA CON SEDE IN ROMA, SULLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEL SIGNORE [REDACTED] SITE IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA, VIA MONTE GRAPPA, E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE SITO AL PIANO TERRENO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 4 (QUATTRO), COMPOSTO DI 3,5 (TRE VIRGOLA CINQUE) VANI CATASTALI, CONFINANTE CON SUB. N. 3 (TRE) PER DUE LATI E SUB. N. 5 (CINQUE); - BOX-AUTO SITO AL PIANO SEMINTERRATO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 14 (QUATTORDICI), DI 18 (DICHIOTTO) MQ. CIRCA, CONFINANTE CON SUB. N. 29 (VENTINOVE), AREA DI MANOVRA E TERRAPIENO, RIPORTATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA, AL FOGLIO 2 (DUE), P.LLA 2306 (DUEMILATRECENTOSEI), - SUB. 39 (TRENTANOVE), ZONA CENSUARIA 1, CATEG. A/2, CL. 2, 3,5 VANI, R.C. EURO 542,28 (CINQUECENTOQUARANTADUE VIRGOLA VENTOTTO), VIA MONTE GRAPPA PIANO T, INTERNO 4 (L'APPARTAMENTO); - SUB. 30 (TRENTA), ZONA CENSUARIA 1, CATEG. C/6, CL. 2, CONS. 18 MQ., R.C. EURO 56,71 (CINQUANTASEI VIRGOLA SETTANTUNO), VIA MONTE GRAPPA PIANO S1, INTERNO 14 (IL BOX-AUTO). IL COSTITUITO DICHIARA DI VOLER APPLICARE ALL'ATTO IN DI COSTITUZIONE DI IPOTECA IN OGGETTO TUTTE LE NORME CONTENUTE NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO E NEL CONTRATTO DI MANDATO CHE QUI VENGONO ESPRESSAMENTE RICHIAMATE. AGLI EFFETTI DELLA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA LA IMPREBANCA SPA, COME RAPPRESENTATA, ELEGGE DOMICILIO COME IN COMPARSA.

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 267 del 13/03/2012

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 21/06/2013

Servizio di P.I. di TEMPIO PAUSANIA

Registro particolare n. 663

Registro generale n. 5058

Tipo di atto: 0800 - PROROGA DEI TERMINI DI RIMBORSO

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 933

Registro particolare n. 652

Presentazione n. 17 del 27/01/2009

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 19/01/2009
Notaio GASBARRI FRANCESCO
Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)

Numero di repertorio 1425/1029
Codice fiscale GSB FNC 71T14 H501 S

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L093 - TEMPIO PAUSANIA (SS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 216

Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO

ULTRAPOPOLARE

Indirizzo CIRO MENOTTI

Piano T

Particella 990

Consistenza 3,0 vani

Subalterno -

N. civico 8

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 933

Registro particolare n. 652

Presentazione n. 17 del 27/01/2009

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nato il 13/09/1968 a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nato il 24/11/1937 a PENNABILLI (PS)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nata il 15/02/1946 a DORGALI (NU)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con S [REDACTED] (soggetto n.1)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA TRASCRIVENDA COMPRAVENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO, CON TUTTI I DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE E PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI, NULLA ESCLUSO O RISERVATO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO ATTUALMENTE SI TROVA BEN CONOSCIUTO ALLA PARTE ACQUIRENTE.

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10028

Registro particolare n. 7127

Presentazione n. 22 del 29/11/2012

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	22/11/2012	Numero di repertorio	408/207
Notaio	GASBARRI FRANCESCO	Codice fiscale	GSB FNC 71T14 H501 S
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	100 CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	L093 - TEMPIO PAUSANIA (SS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	216	Particella	990	Subalterno	-
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE			Consistenza	3,0 vani		
Indirizzo	VIA PIREDDA					N. civico	13
Piano	T1						

Ispezione telematica

n. T1 127096 del 26/02/2026

Inizio ispezione 26/02/2026 16:13:21

Richiedente DNEJCP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10028

Registro particolare n. 7127

Presentazione n. 22 del 29/11/2012

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome

Nome

Nato il 02/02/1961 a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il 13/09/1968 a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL SIGNOR [REDACTED] HA PROMESSO DI VENDERE, CON TUTTI I SUOI ACCESSORI E PERTINENZE, AL SIGNOR LORENZETTI ANTONIO, CHE HA PROMESSO DI ACQUISTARE, PER LUI E/O PER PERSONE FISICHE O GIURIDICHE DA NOMINARE AL MOMENTO DELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, IL SEGUENTE COMPENDIO IMMOBILIARE, COSTITUITO DA: LOTTO A - APPARTAMENTO PER ABITAZIONE DA TERRA A CIELO, SITO IN COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA, VIA CIRO MENOTTI N.8, DI SUA ESCLUSIVA PROPRIETA', POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA DUE VANI E SERVIZIO AL PIANO TERRA E DA UN VANO AL PIANO PRIMO, IN CONFINO CON DETTA VIA PIREDDA, CON VIA CIRO MENOTTI E CON PROPRIETA' LUIGI SANTINELLO O SUOI AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI. E' DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA, CON INTESAZIONE AGGIORNATA, AL FOGLIO 216, PARTICELLA 990, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/5, CLASSE 2, CONSISTENZA 3 VANI, RENDITA EURO 96,06 (NOVANTASEI VIRGOLA ZERO SEI), VIA PIREDDA N.13, PIANO: T1. IL CONTRATTO DEFINITIVO DOVRA' ESSERE STIPULATO ENTRO IL 21 NOVEMBRE 2015 PRESSO IL NOTAIO GASBARRI DI ROMA.

Direzione Provinciale di SASSARI

Data 27/02/2026 Ora 09:11:54

Ufficio provinciale - Territorio

Pag. 1 - Segue

Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Ispezione telematica

Ispezione n. T10687 del 27/02/2026

per immobile

Richiedente DNEJCP

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TEMPIO PAUSANIA (SS) * Comuni collegati
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 216 - Particella 990

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 26/02/2026

Elenco immobili

Comune di TEMPIO PAUSANIA (SS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0216 - Particella 00990 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 25/05/2004 - Registro Particolare 876 Registro Generale 5805
Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 3988/2147 del 24/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1263 del 12/10/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 14/10/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 652 Registro Generale 933
Pubblico ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 1425/1029 del 19/01/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 29/11/2012 - Registro Particolare 7127 Registro Generale 10028
Pubblico ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 408/207 del 22/11/2012
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 27/02/2019 - Registro Particolare 1094 Registro Generale 1807
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 18/2019 del 28/01/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Direzione Provinciale di SASSARI

Data 27/02/2026 Ora 09:11:54
Pag. 2 - Fine

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente DNEJCP

Ispezione n. T10687 del 27/02/2026

Nota disponibile in formato elettronico



Repertorio n° 1425

Raccolta n° 1029

27 GEN. 2009

MUD. CO

933

652

Dott. Francesco Gasbarri
NOTAIO
Via Marconi, 15 - 07029
TEMPIO PAUSANIA
Tel. 079 671211

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove il giorno diciannove del mese di gennaio. =

(19 gennaio 2009)

Nel Comune di Tempio Pausania, in via Guglielmo Marconi n.15,
nel mio studio. =

Innanzi a me Dottor FRANCESCO GASBARRI, Notaio in Tempio Pau-
sania, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di
Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, assistito dalle testimoni,
da me Notaio richieste, signore: =

- [redacted] ta ad Oristano il giorno 19 ottobre 1970
e residente in Comune di Oristano, via Rossini n.6; =
[redacted] ata a Francoforte sul Meno (Germania),
il giorno 16 agosto 1973 e residente in Tempio Pausania, via
Mazzini n. 19/B; =

SONO PRESENTI I SIGNORI: =

1) [redacted] nato a Pennabilli (PS) il giorno 24
novembre 1937, residente in Comune di Roma, via Carlo Caneva
n.58, codice fiscale: [redacted] =

2) [redacted] a Dorgali (NU) il giorno 15 febbraio
1946, residente in Comune di Tempio Pausania, via Ciro Menot-
ti n.8, codice fiscale: [redacted] =

per loro dichiarazione coniugati tra di loro in regime di co-

munione legale dei beni; =====

3) [REDACTED], nato a Roma il giorno 13 settembre 1968,
e residente in Comune di Roma, via Ponte degli incastrati n.67,

codice fiscale: [REDACTED], per sua dichiarazione

coniugato in regime di separazione dei beni. =====

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono
certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto se-
gue: =====

===== ARTICOLO 1 =====

I signori [REDACTED] A, nel predetto
regime patrimoniale familiare, vendono, con tutti i suoi ac-
cessori e pertinenze, al signor [REDACTED] accetta

ed acquista il diritto di proprietà [REDACTED] dio
immobiliare, di loro esclusiva comproprietà, sito in Comune
di Tempio Pausania, via Ciro Menotti n.8, e precisamente: ===

* appartamento per abitazione da terra a cielo, posto al
piano terra e primo, composto da due vani e servizio al piano
terra e da un vano al piano primo, in confine con detta via
Piredda, con via Ciro Menotti e con proprietà Luigi Santinel-
lo o suoi aventi causa, salvo altri. =====

E' distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Tempio
Pausania, con intestazione aggiornata, al foglio 216, parti-
cella 990, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 2, consi-
stenza 3 vani, rendita Euro 96,06 (novantasei virgola zero
sei), VIA PIREDDA N.13, piano: T1. =====

===== ARTICOLA 2 =====

La vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, azioni, ragioni, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive, se e come esistenti, nulla escluso o riservato, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova ben conosciuto alla parte acquirente. =====

===== ARTICOLA 3 =====

La parte venditrice, ciascuna per quanto gli compete, dichiara di essere proprietaria del compendio immobiliare oggetto della presente compravendita, in virtù del seguente titolo: ==

* atto di vendita ricevuto dal dottor EMILIO ACCIARO, Notaio alla residenza di La Maddalena, in data 16 ottobre 1981, repertorio n.16.154/S.251, registrato a Tempio Pausania - Atti Pubblici - il giorno 23 ottobre 1981 al n.3.174 volume 192, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 27 ottobre 1981 al n.4.418

registro particolare; mediante il quale i signori [REDACTED] GINO, nato a Perfugas il giorno 31 agosto 1923, e F [REDACTED] DOMENICA, nata ad Arzachena il giorno 27 febbraio 1934, ebbero a vendere all [REDACTED] neralizza-

ta, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [REDACTED] generalizzato, il compendio immobiliare in oggetto. =====

===== ARTICOLA 4 =====



La parte venditrice, ciascuna per quanto gli compete, dichiara e garantisce che la porzione immobiliare in oggetto non è gravata da garanzie reali, da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, da trascrizioni di contratti preliminari ex art.2645 bis codice civile, da oneri anche condominiali, da spese condominiali straordinarie in corso o deliberate, da privilegi fiscali o da diritti reali e personali che ne diminuiscano il libero godimento, ad eccezione di: =====

* ipoteca volontaria di Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento e zero) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 25 maggio 2004 al n.876 registro particolare, a favore della Banca BANCA INTESA S.P.A., con sede in Comune di Milano, a garanzia della restituzione di un mutuo di originari Euro 45.000,00 (quarantacinquemila e zero). =====

La parte venditrice, ciascuna per quanto gli compete, promette la garanzia per l'evizione ed i vizi e ne garantisce la proprietà esclusiva. =====

La parte acquirente dichiara di avere visitato l'immobile oggetto del presente atto e di non avere riscontrato alcun difetto, opere male eseguite o ripristini da eseguire, di averlo trovato di suo gradimento e non avere nulla da eccepire. ==

===== ARTICOLO 5 =====

In ottemperanza a quanto disposto dall'art.40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazio-

ni, i signori [REDACTED] A - essendo

stati posti a conoscenza, da me Notaio, del disposto dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 ("Norme Penali.

1. Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi

o ne fa uso nei casi previsti dal presente Testo Unico è pu-

nito ai sensi del Codice Penale e delle Leggi speciali in materia. 2. L'esibizione di atto contenente dati non più ri-

spondenti a verità equivale ad uso di atto falso") - dichiara-

rano ed attestano che per il fabbricato, di cui la porzione

immobiliare in oggetto fa parte, l'opera risulta iniziata in data anteriore al giorno 1° settembre 1967, e che successiva-

mente non sono state eseguite opere suscettibili di sanatoria

edilizia, ad eccezione delle opere autorizzate con provvedi-

mento n.472 del giorno 13 marzo 1982 e successiva autorizza-

zione rilasciata il giorno 5 novembre 1983 n.7793. *****

Ciascuna parte venditrice, garantisce la conformità del com-

pendio immobiliare in oggetto alle leggi e agli strumenti e-

dilizi e urbanistici e agli atti di competenza della pubblica

amministrazione; in particolare per quanto riguarda la desti-

nazione d'uso anzidetta della porzione immobiliare in oggetto.

***** ARTICOLO 6 *****

il prezzo della presente vendita è stato convenuto, a corpo e

non a misura, in complessivi Euro 18.000,00 (diciottomila

virgola zero zero) che la parte venditrice dichiara di aver

già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia cor-



rispondente quietanza a saldo con rinuncia all'ipoteca

legale. =====

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, in via

sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R.

445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso

di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento

dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministra-

tiva applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace in-

dicazione dei dati, in relazione all'art. 35 comma 22 Legge 4

agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio

2006 n. 223 dichiarano quanto segue: =====

a) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con

le seguenti modalità: =====

. quanto ad euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) in

contanti, trattandosi di cifra inferiore ad €. 12.500,00 (do-

dicimilacinquecento), e pertanto di importo per il quale la

legge 197/1991 e s.m.i. non impone il ricorso a specifiche e

diverse modalità di pagamento: =====

. numero un assegno bancario con clausola "non trasferibile"

emesso dall'Unicredit Banca S.p.A. in data 19 gennaio 2009,

n. 3501611379-06 dell'importo di euro 6.000,00 (seimila e ze-

ro); =====

b) che per la stipulazione del presente contratto le parti

contraenti non si sono avvalse di attività di mediazione, di

cui all'articolo 1754 del codice civile. =====

Ai sensi dell'art.1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005,
n.266 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e
pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2006), trattando-
si di cessione nei confronti di persona fisica che non agisce
nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o profes-
sionali, aventi ad oggetto immobile ad uso abitativo e rela-
tive pertinenze, la parte acquirente richiede che la base im-
ponibile, ai fini dell' imposta di registro sia costituita
dall'importo di Euro 11.094,93 (undicimilanovantaquattro vir-
gola novantatrè) restando le imposte ipotecarie e catastali
dovute in misura fissa. =====

===== ARTICOLO 7 =====

La parte venditrice, ciascuna per quanto gli compete, immette
la parte acquirente nel possesso dell'immobile oggetto del
presente contratto dalla data odierna per ogni effetto utile
ed oneroso. =====

===== ARTICOLO 8 =====

Le parti dichiarano che [REDACTED]
dei signori S. [REDACTED] =====

===== ARTICOLO 9 =====

Le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti sono a
carico della parte acquirente. =====

La parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali previste
dall'articolo uno della Tariffa, parte prima, allegata al Te-
sto Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di regi-

stro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, comma 1,
quarto periodo e successive integrazioni e modificazioni. ===

Al riguardo, giusta quanto stabilito dalla nota II-bis) al
citato articolo, il signor SANTINELLO MAURO dichiara: =====

- che l'immobile oggi acquistato è ubicato nel territorio del
Comune di Tempio Pausania ove egli trasferirà la propria re-
sidenza entro diciotto mesi da oggi; =====

- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà,
usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel
territorio del Comune di Tempio Pausania in cui è situato
l'immobile oggi acquistato; =====

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il ter-
ritorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso,
abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione ac-
quistata dallo stesso con le agevolazioni di cui all'articolo
1 della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposi-
zioni concernenti l'imposta di registro, sopra richiamato; di
cui all'art.1 della L. 22 aprile 1982, n.168; all'art.2 del
D.L. 7 febbraio 1985, n.12, convertito, con modificazioni,
dalla legge 5 aprile 1985, n.118; all'art.3, comma 2, della
L. 31 dicembre 1991, n.415; all'art.5, commi 2 e 3, del D.L.
21 gennaio 1992 n.14, 20 marzo 1992 n.237 e 20 maggio 1992
n.293; all'art.2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992 n.348;
all'art.1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992, n.388;
all'art.1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992, n.455; al-

l'art.1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993 n.16, convertito,
con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993 n.75; all'art.16
del D.L. 22 maggio 1993 n.155, convertito, con modificazioni,
dalla L. 19 luglio 1993 n.243; e all'art.3, comma 131, della
Legge 28 dicembre 1995, n.549. =====

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, in
caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a
titolo oneroso o gratuito del compendio immobiliare, oggi ac-
quistato con i benefici in oggetto, prima del decorso del
termine di cinque anni dalla data odierna, sono dovute le im-
poste di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordi-
naria, nonchè una soprattassa pari al 30% delle stesse impo-
ste; e gli interessi di mora di cui al comma quattro dell'ar-
ticolo 55 del Testo Unico D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131. =====

Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui
l'attuale parte acquirente, entro un anno dalla alienazione
del compendio immobiliare oggi acquistato, con i benefici fi-
scali oggi richiesti, proceda all'acquisto di altro immobile
da adibire a propria abitazione principale. =====

La parte acquirente, infine, dichiara che il presente trasfe-
rimento a titolo oneroso riguarda casa di abitazione con ca-
ratteristiche non di lusso, secondo i criteri di cui al De-
creto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubbli-
cato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969; =====

La parte acquirente richiede di avvalersi del credito d'impo-

sta - ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n.448, art.7 -
derivante dall'atto di compravendita ricevuto dal dottor
LEONELLO ANDERLINI, Notaio alla residenza di Roma, in data 29
ottobre 2004, repertorio n.50.832/30.203, registrato a Roma,
il giorno 3 novembre 2004, al n. 22575 serie 1T, con il quale
essa aveva acquistato una porzione immobiliare con le agevo-
lazioni fiscali sopra richiamate; successivamente rivendute
con atto di compravendita ricevuto dal dottor PAOLO SALARIS,
Notaio alla residenza di Roma, in data 29 gennaio 2008, re-
pertorio n.19.692/14.931, registrato a Roma 2, il giorno 21
febbraio 2008 al n.7.377 serie 1T. =====

Il presente atto - dattiloscritto in parte da persona di mia
fiducia ed in parte scritto di mia mano su pagine undici di
tre fogli - è stato da me Notaio letto, alla presenza dei te-
stimoni, ai comparenti, i quali lo hanno dichiarato confor-
me alla loro volontà e viene sottoscritto alle ore sedici e
minuti dieci. =====

F.ti =====
S. [REDACTED] =====
[REDACTED] =====
[REDACTED] =====
[REDACTED] =====
[REDACTED] =====

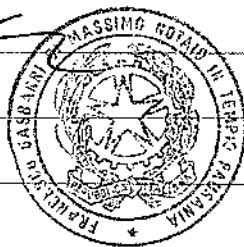
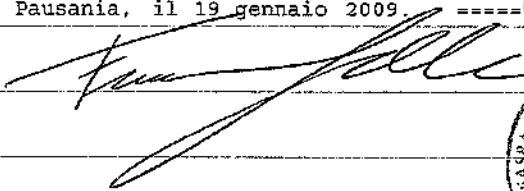
Francesco Gasbarri Notaio (L.S.) =====

Io sottoscritto Dott. FRANCESCO GASBARRI Notaio in Tempio

Pausania, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, attesto che la presente copia, scritta su tre fogli è conforme all'originale, i cui fogli sono muniti delle firme prescritte dalla legge. ==

Si rilascia per uso trascrizione. =====

Tempio Pausania, il 19 gennaio 2009. =====





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: SANTA TERESA GALLURA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1400	2300	L	8,1	13	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: SANTA TERESA GALLURA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2050	L	6,3	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	5,2	7,5	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5,1	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3200	L	10,4	13,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: TEMPIO PAUSANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	425	600	L	1,8	2,5	L
Box	NORMALE	475	670	L	2,4	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autormesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca



110

1715

COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA
- Provincia di Sassari -
SETTORE EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

**CONCESSIONE EDILIZIA IN
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA**
N. 3127 del 18/05/2004
Pratica n. 7.749-2003

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda in data 27/10/2003, Prot. n. 17397 presentata dal Sig. Giorgio Zuccheri a nome della Ditta [REDACTED] 10100 TORINO (TO) Codice Fiscale 08418620012, in qualità di avente titolo, con la quale viene richiesta la concessione per **VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO, MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE** in SANTA TERESA GALLURA VIA MONTE GRAPPA ANGOLO VIA TIBULA sull'area censita in Catasto come segue:

Foglio nr. 2 part. N. 478

Visto il progetto allegato alla domanda a firma , BRANDANO GEOM. GIACOMO GABRIELE, codice fiscale:

Visti gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

Visto il D. Lgs. 18 Agosto 2000 n° 267 " Nuovo Ordinamento degli Enti Locali ";

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

Viste le Leggi urbanistiche statali e regionali vigenti;

Viste le norme generali vigenti, i nullaosta ed i pareri necessari, richiesti a termini di legge;

Visto l'art. 9 della Legge 28/01/77 n° 10, (Concessione Edilizia gratuita);

Vista la Determinazione di parere favorevole dell'Ufficio Tutela Paesaggio di Sassari n° 457/04 in data 16/03/04 ;

Visto il parere del Responsabile del Procedimento Amministrativo (ex L.241/90) in data 18/12/2003

Sentito il parere della Commissione Edilizia espresso con Verbale n° 633 del 18/12/03;

Preso atto che il Richiedente dichiara sotto la propria personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere comunque titolo in base ad altro diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare,

CONCESSIONE EDILIZIA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

A: [REDACTED] - CORSO VINZAGLIO, 24, 10100 TORINO
(TO)

per l'esecuzione dei lavori di VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO, MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, secondo il progetto presentato e allegato quale parte integrante del presente atto, con le seguenti eventuali prescrizioni:

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente ed ultimati entro tre anni dal loro inizio. Entro lo stesso termine di ultimazione dovrà essere presentata la richiesta di certificato di abitabilità o agibilità.

La presente CONCESSIONE EDILIZIA è rilasciata con l'obbligo di osservanza delle seguenti modalità e prescrizioni:

1. Il titolare Concessione Edilizia è tenuto a comunicare al Comune, entro sette giorni, l'inizio dei lavori nelle modalità e termini previsti dal vigente Regolamento Edilizio (art. 20). Il mancato rispetto del termine fissato per l'inizio dei lavori comporta la decadenza CONCESSIONE EDILIZIA.
2. L'ultimazione dei lavori deve essere parimenti comunicata al Comune. Nel caso di mancata ultimazione dei lavori nel termine prescritto, salvo il caso di proroga consentita dalle vigenti disposizioni, dovrà essere richiesta una nuova Concessione Edilizia per la parte non ultimata. In ogni caso l'interruzione dei lavori dovuta ad eventi eccezionali e di forza maggiore può determinare la sospensione del termine di utilizzazione per la durata dell'interruzione stessa, purché debitamente comunicata al Comune e da questi autorizzata.
3. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati i nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Impresa assuntrice. Ogni successiva sostituzione dovrà, del pari, essere tempestivamente comunicata.
4. Per tutta la durata dei lavori il cantiere dovrà essere recintato e provvisto di segnalazioni d'ingombro e di pericolo, secondo la normativa vigente, in materia di sicurezza dei cantieri e Codice della Strada.
5. Nel cantiere dovrà essere esposta, per tutta la durata dei lavori, in maniera ben visibile, una tabella con l'indicazione delle opere in corso, degli estremi della CONCESSIONE EDILIZIA e dei nominativi del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in c.a. e dell'impresa esecutrice.
6. Nel cantiere dovranno essere conservati a disposizione delle Autorità addette alla vigilanza, la CONCESSIONE EDILIZIA completa degli elaborati di progetto ed ogni altra autorizzazione, nulla osta, ecc. prescritti.
7. Non è consentita l'occupazione di spazi e di aree pubbliche se non espressamente autorizzata dall'organo comunale, o altra amministrazione competente.
8. Nei casi dovuti ai sensi della Legge 9 Gennaio 1991, n. 10, dovrà essere depositato presso gli Uffici Comunali il progetto esecutivo dell'isolamento termico, con la documentazione necessaria; in questo caso, ai sensi del Regolamento di attuazione della stessa legge (D.P.R. 28 Giugno 1977, n. 1052) contestualmente al progetto edilizio, dovrà essere depositato presso gli Uffici Comunali, il progetto dell'impianto con la relazione tecnica.
9. Per dare esecuzione a strutture in c.a., indicate nell'art. 1 della legge 05.11.1971 n. 1086, la Ditta esecutrice è tenuta all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia al Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori. Al termine dei lavori, tali opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge ed il relativo certificato dovrà essere depositato presso l'ufficio del Genio Civile prima di essere inoltrato al Comune allo scopo di ottenere la licenza d'uso delle opere eseguite. Qualora non siano state eseguite opere indicate all'art. 1 della citata legge, con la domanda intesa ad ottenere la licenza d'uso dovrà essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice, attestante che nell'intervento non sono state seguite opere soggette a denuncia.
10. Qualora, per il rilascio della presente concessione, sia stato richiesto, perché previsto il preventivo nulla osta dei Vigili del fuoco, il titolare della concessione con la domanda intesa ad ottenere la licenza d'uso delle opere eseguite, deve presentare il certificato di collaudo rilasciato dal Comando dei Vigili del fuoco.
11. Qualora, siano previsti impianti (elettrico, di riscaldamento, ecc.) di cui all'art. 4 del D.P.R. 06.12.1991 n. 497 - Regolamento di attuazione della legge 05.03.90 n. 46 - ai sensi del disposto dell'art. 6 - comma 3 - b) della L. 46/90, contestualmente al progetto edilizio, dovrà essere depositato presso gli Uffici comunali il progetto di cui al comma 1 dell'art. 6 anzidetto.
12. E' vietata nelle facciate degli edifici prospicienti pubbliche vie o piazze la messa in opera a vista di pompe di calore - (art.55 Reg. edilizio) ;
13. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464€.

Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune come ai terzi per effetto di disposizioni di leggi, di regolamenti generali e locali e di condizioni particolari.
Le infrazioni sono sanzionate ai sensi della legislazione vigente.

Santa Teresa Gallura li 18/05/2004

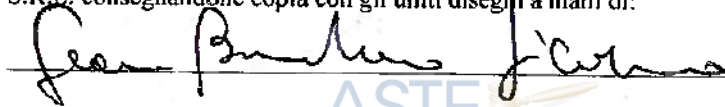
IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Giovanni ANTONETTI



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto messo notificatore del Comune di Santa Teresa Gallura, dichiara di aver notificato alla Società PRIMA S.R.L., consegnandone copia con gli uniti disegni a mani di:



Santa Teresa Gallura li

24/5/06



Per Ricevuta



IL MESSO NOTIFICATORE





COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA

Provincia di Olbia Tempio

Piazza Villamarina – 07028
Tel. 0789 740900 Fax 0789 754794
info@comunesantateresagallura.it

COPIA

SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Fabbricato n. 2353F
Prat.n.7708/03

Protocollo N. 12830 10 LUG 2012

Santa Teresa Gallura, 05/07/2012

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista** la richiesta pervenuta dal Geom. Brandano Giacomo G., in data 25/05/2012 Ns. protocollo n°9735, tendente ad ottenere un attestato sul rilascio del certificato di agibilità di un fabbricato sito in Santa Teresa Gallura, Via Monte Grappa, angolo Via Tibula, distinto all'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione fabbricati al F°2 mappale 2306;
- Visto** il D. Lgs. 18 Agosto 2000 n°267 "Nuovo Ordinamento degli Enti Locali";
- Visti** gli atti, "domanda per ottenere la licenza di agibilità depositata presso l'ufficio in data 18/11/2005 protocollo n°22204;
- Visto** il D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445;
- Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Visto** il Decreto del Sindaco n°34 del 07/09/2010;
- Visto** l'art. 41 della L.R. 23/85;

ATTESTA

Che la soc. Prima Srl, con sede a Torino, Corso Vinzaglio n. 24, nella persona dell'amministratore, sig. Zuccheri Giorgio, in data 18/11/2005 protocollo n°22204, ha presentato domanda per ottenere la licenza di agibilità "FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, sito in Via Monte Grappa, angolo Via Tibula, di cui alla concessione edilizia n. 2762/02 – 3127/04 e successiva variante n. 3130 del 24/05/04 e la n. 3172 del 19/10/04, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 2 mappale 2306;

che sono trascorsi i termini di cui alla L.R. n. 23/85;

che ai sensi della L.R. n. 23/85 art. 41, l'agibilità del fabbricato si intende assentita.

Si rilascia la presente su richiesta degli aventi causa per gli usi consentiti dalla legge

Il Tecnico istruttore
Geom. Alessandro ADDIS



Il Responsabile del Settore
Ing. Giovanni ANTONETTI

OGGETTO: Richiesta attestato di Agibilità (silenzio assenso L. 23/85 art. 41)

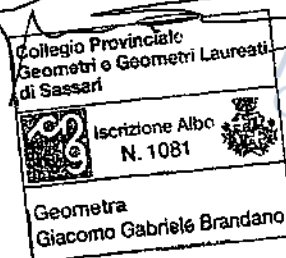
Il sottoscritto Geom. Giacomo G. Brandano, in qualità di Direttore dei Lavori di un fabbricato in Santa Teresa Gallura, avendo a suo tempo presentato a nome del Sig. Zuccheri Giorgio, in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] aria dell'edificio ad uso civile abitazione e servizi sito in Loc. "La Cruci", Via Monte Grappa, angolo Via Tibula, in Catasto al F°2 Mapp. 236, realizzato con C.E. n. 2762/02 - N° 3127/04 - N° 3130/04 e N° 3172/04 in data 18/11/2005, tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità, essendo trascorsi più di 90 giorni dalla data di presentazione della stessa a quella in cui il Comune ha richiesto integrazioni, sulla base della L. 23/85 art. 41, la dichiarazione si intende automaticamente assentita.

Contestualmente chiede un attestato che certifichi lo stato di agibilità.

In attesa di un V/s cortese riscontro porgo i più cordiali saluti.

Palau, li 21/05/2012

Il Tecnico
Geom. Giacomo G. Brandano



Per qualsiasi comunicazione rivolgersi al Geom Foresti Gabriele.
Via Episcopio 5 Tempio Pausania
Tel 3455891534

 STUDIO TECNICO GEOM. GIACOMO BRANDANO Via Arcipelago n° 27 - 07020 PALAU (SS) - Tel. 0789709106 - Fax 0789706674 email : studiobrandano@tiscalinet.it		
COMUNE DI : S.ta Teresa di G. PROV. DI: SS LOCALITA' : "La Bandera"	DATA: 08/2003 SCALA : VARIA	UNICA TAVOLA
PROGETTO: Variante a sanatoria con accertamento di conformità.	Il Commitente: PRIMA S.r.l.	Il Professionista: 
ELABORATO: Planimetrie - Piante - Sezioni - Prospetti.		

ESAMINATO DALLA COMMISSIONE
 EDILIZIA 18 DIC 2003
 Il Commissario Delegato

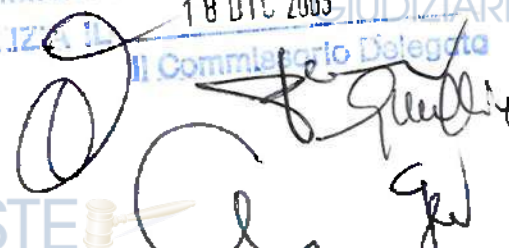
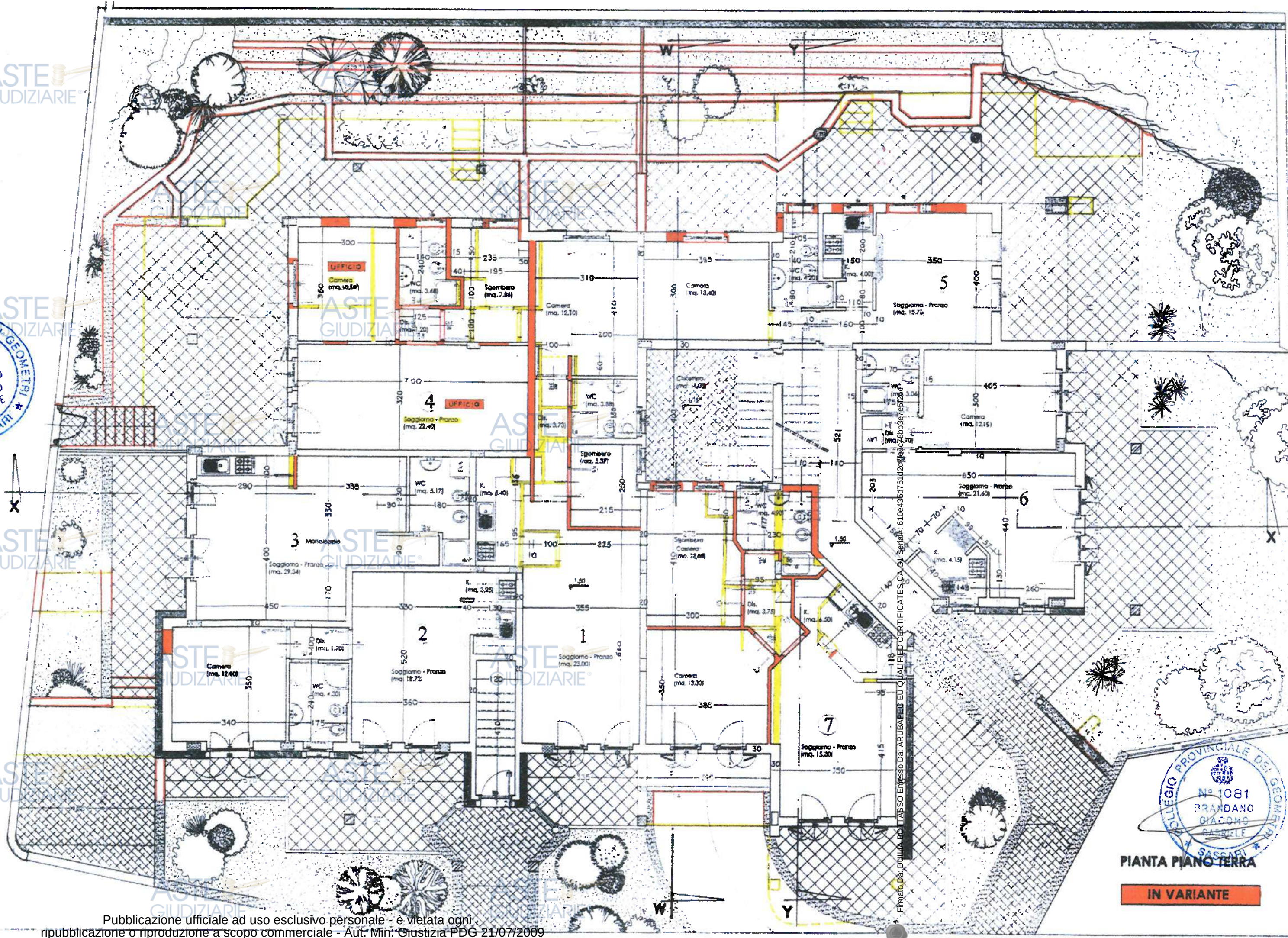

COMUNE DI S. TERESA GALLURA
UFFICIO TECNICO

Grafico n° 11 allegato alla
 CONCESSIONE EDILIZIA
 N° 3124 del 12 MAG 2004

 Settore Edilizia Privata - Urbanistica
ISTRUTTORE DIRETTIVO
 Geom. Mario Addis
IL RESPONSABILE
 DEL SETTORE
 ING. G. ANTONETTI



N. 472

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 13.1.82 per modifiche esterne
in Via Piredda

VISTO il versamento di L. ===== per il deposito cauzionale.

SENTITO il parere

del Ufficio Tecnico del Comune.

della C. E. in seduta del 10.3.82 verb. 5/51

A U T O R I Z Z A

Il Signor

residente a Tempio Via Grazia Deledda

P E R

i lavori di cui sopra con le prescrizioni allegate del
centro storico.

Sotto la rigorosa osservanza delle disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio e salvi i diritti dei terzi. A lavoro ultimato dovrà darne comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Tempio Pausania, li 13.3.82

IL SINDACO

(Giovanni Manconi)

Visto per regolare esecuzione

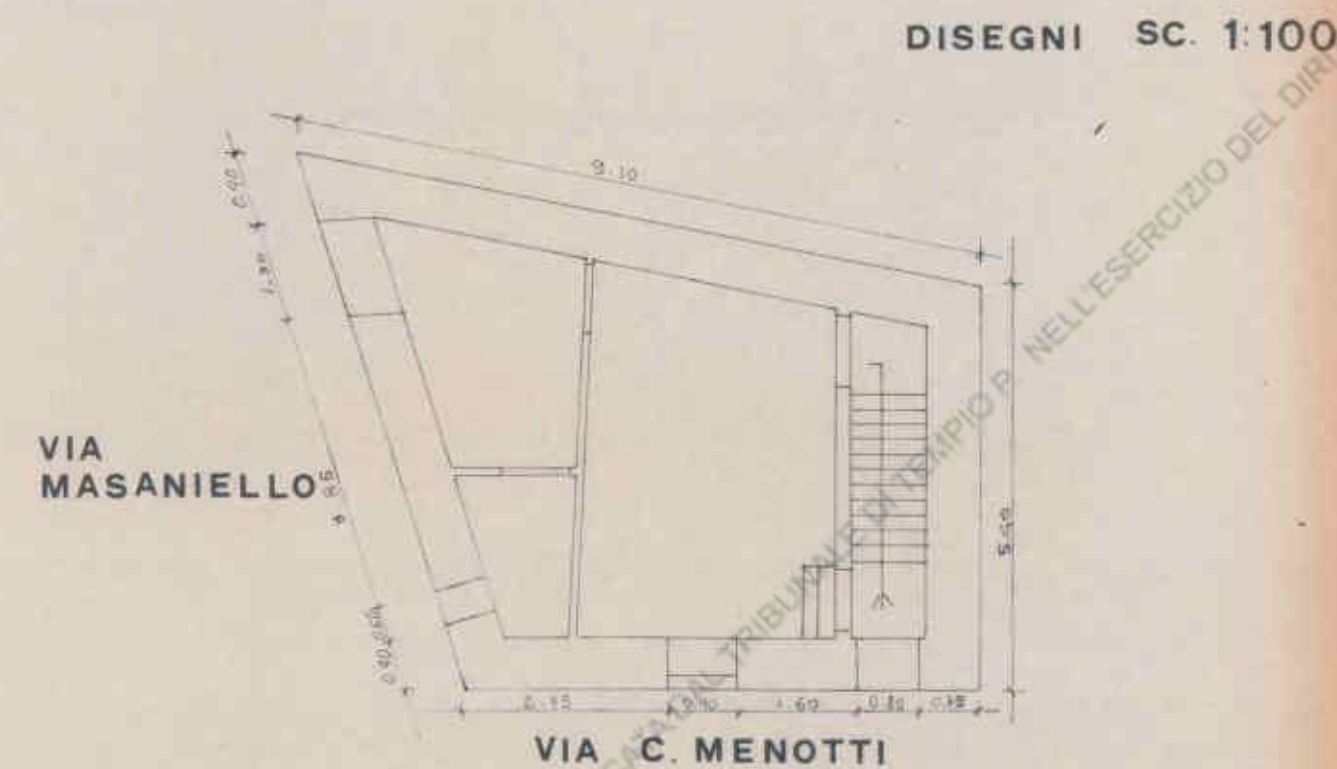
Tempio Pausania, li

IL FUNZIONARIO

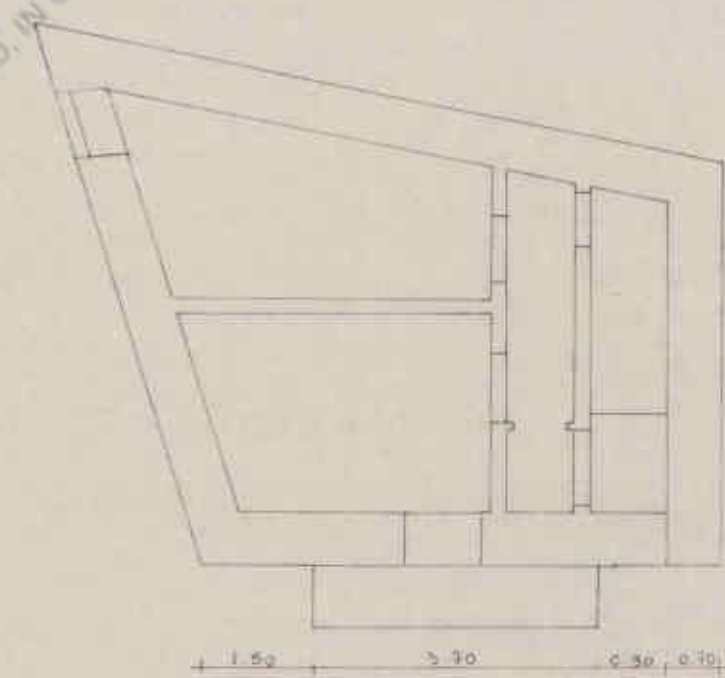
PROGETTO : DI MODIFICHE DA APPORTARE NELLA
CASA DI CIVILE ABITAZIONE IN COMUNE
DI TEMPIO IN VIA C. MENOTTI DI PROPRIETA'
DELLA SIG. GIOVANNA THIERI RELATIVE
A N.2 FINESTRE



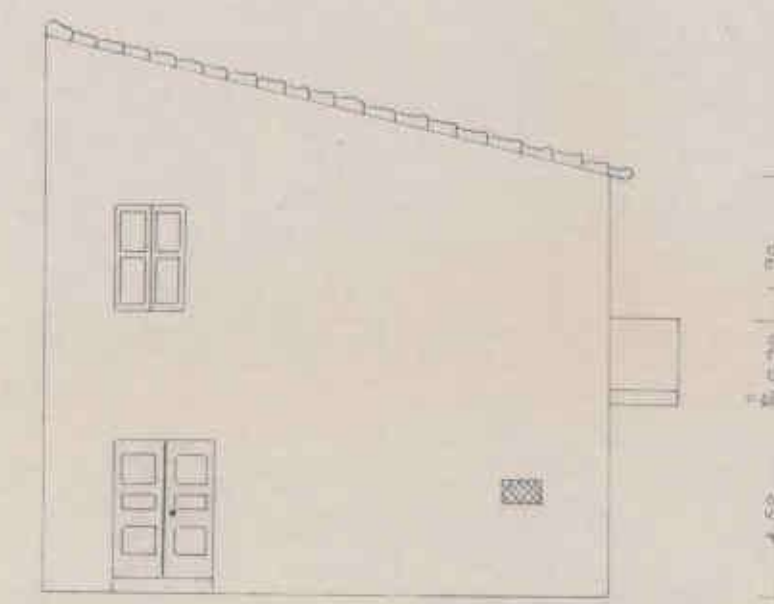
PLANIMETRIA SC. 1:2000



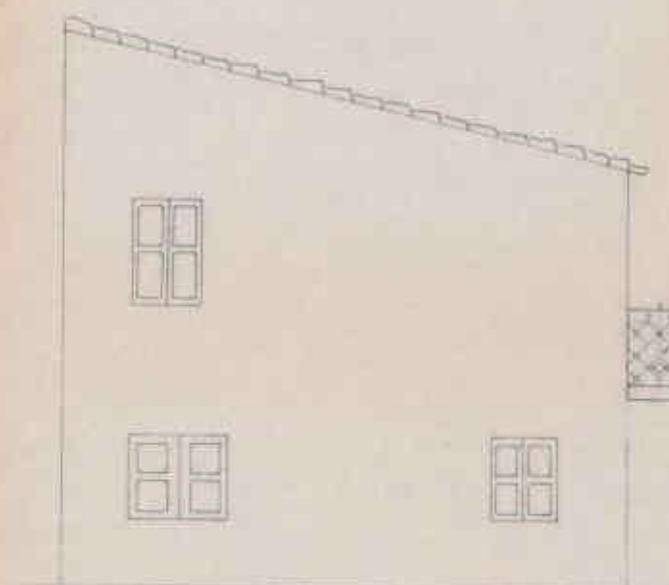
PIANTA PIANO TERRA



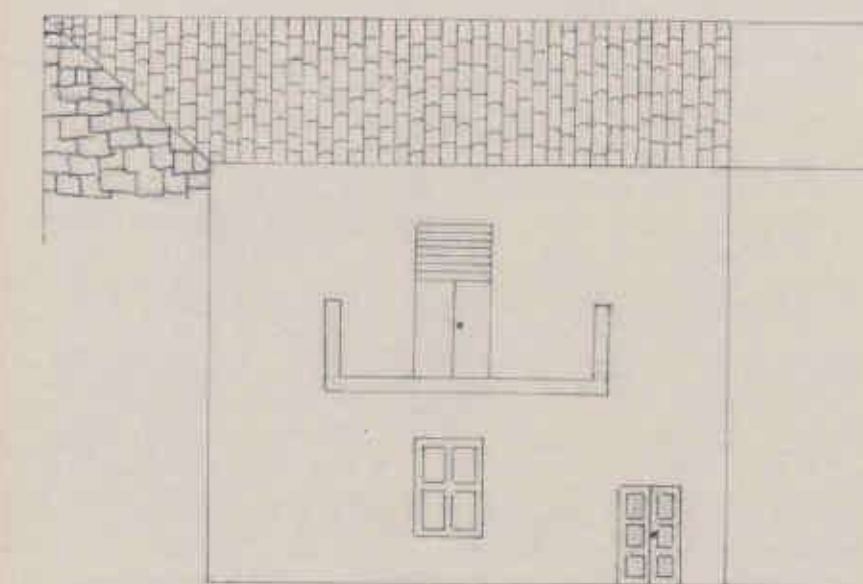
PIANTA PRIMO PIANO



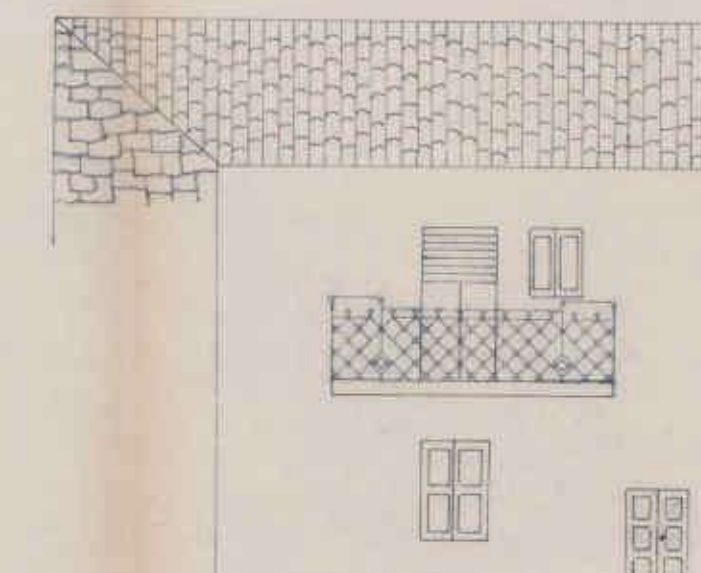
PROSPETTO ESISTENTE IN VIA MASANIELLO



PROSPETTO MODIFICATO



PROSPETTO ESISTENTE IN VIA C. MENOTTI



PROSPETTO MODIFICATO

DOCUMENTO RISERVATO, RILASCIATO ALL'ARCH. DUILIA BOTTASSO, IN QUALITA' DI C.T.U. INCARICATA DAL TRIBUNALE DI TEMPIO P. NELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACCESSO.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LA PROPRIETARIA

Giovanna Thieri

ASTE
GIUDIZIARIE



IL TECNICO

Giuseppe Giovanni Biondi

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

N. 7793.....

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 21-7-983 per la ricostruzione del tetto.....

VISTO il versamento di L. per il deposito cauzionale.

SENTITO il parere

dell'Ufficio Tecnico del Comune;

della C. E. in seduta del 18-10-983 43/390

AUTORIZZA

Il Signor

residente a Tempio Via Grazia Deledda

PER

la ricostruzione del tetto - a condizione che la grondaia sia in rame

Sotto la rigorosa osservanza delle disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio e salvi i diritti dei terzi. A lavoro ultimato dovrà darne comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Tempio Pausania, li 5-11-83

IL SINDACO

IL SINDACO
(Gloria Mancini)

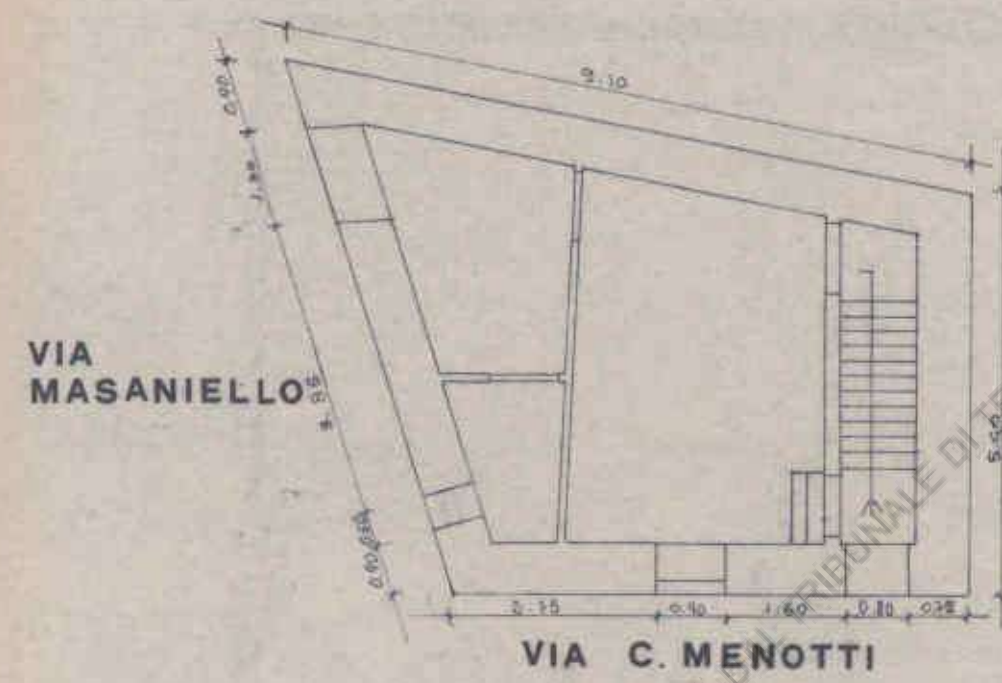
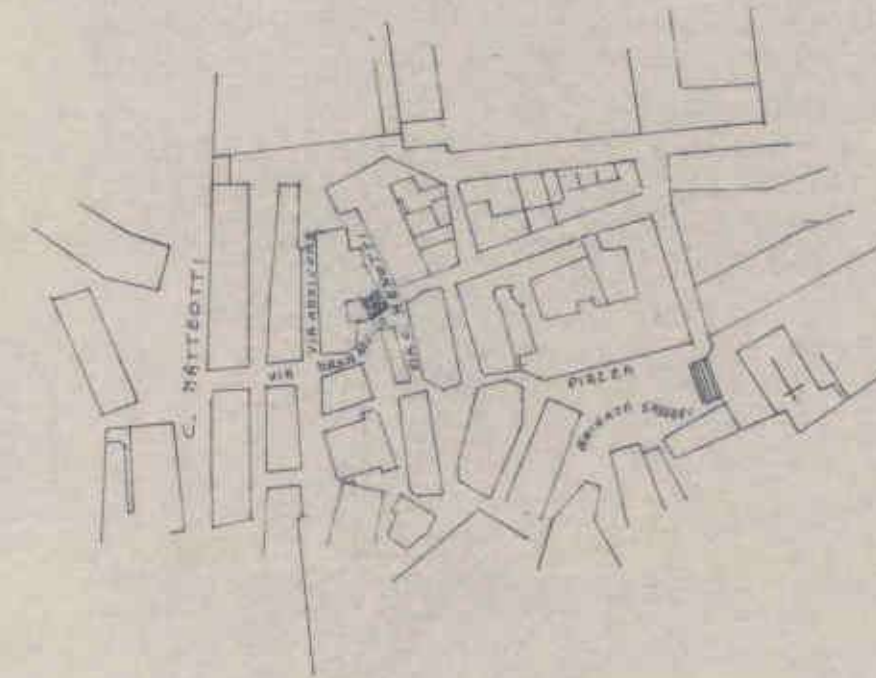
Visto per regolare esecuzione

Tempio Pausania, li

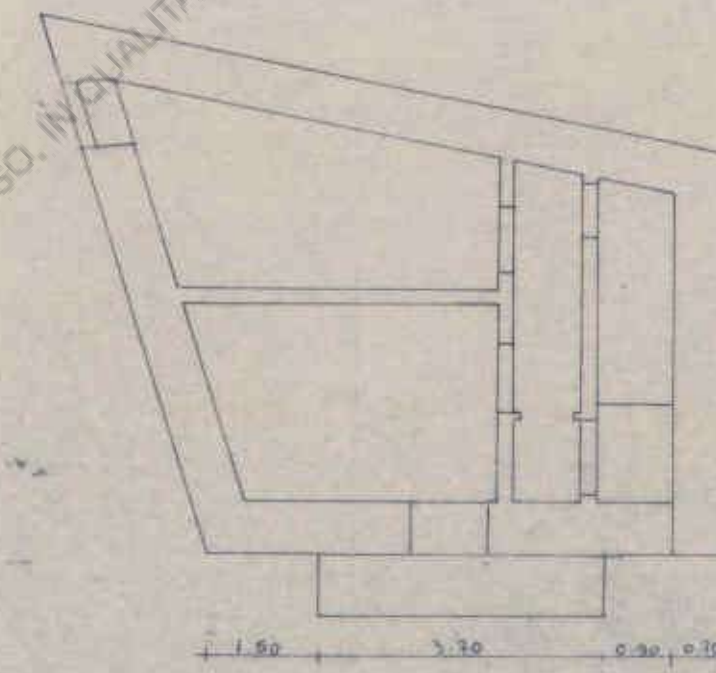
IL FUNZIONARIO

PROGETTO : DI MODIFICHE DA APPORTARE NELLA
CASA DI CIVILE ABITAZIONE IN COMUNE
DI TEMPIO IN VIA C. MENOTTI DI PROPRIETA'
DELLA SIG. GIOVANNA THIERY RELATIVE
ALLA RICOSTRUZIONE DEL TETTO.

DISEGNI SC. 1:100

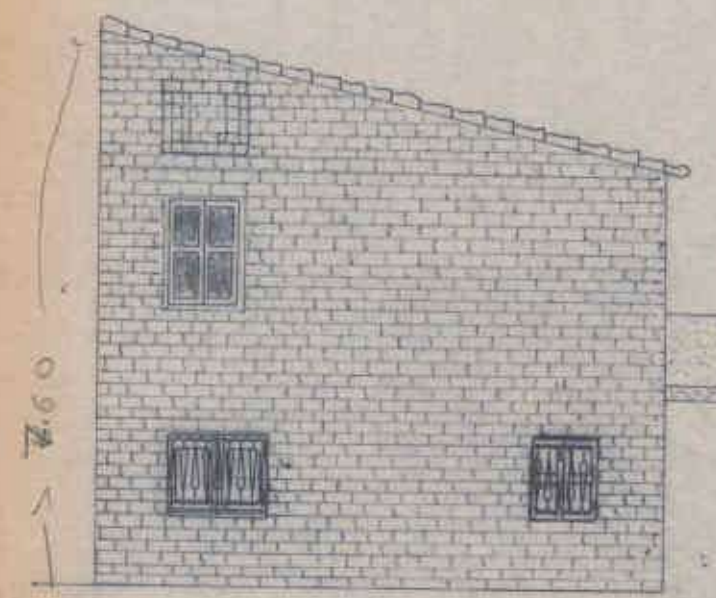


PIANTA PIANO TERRA

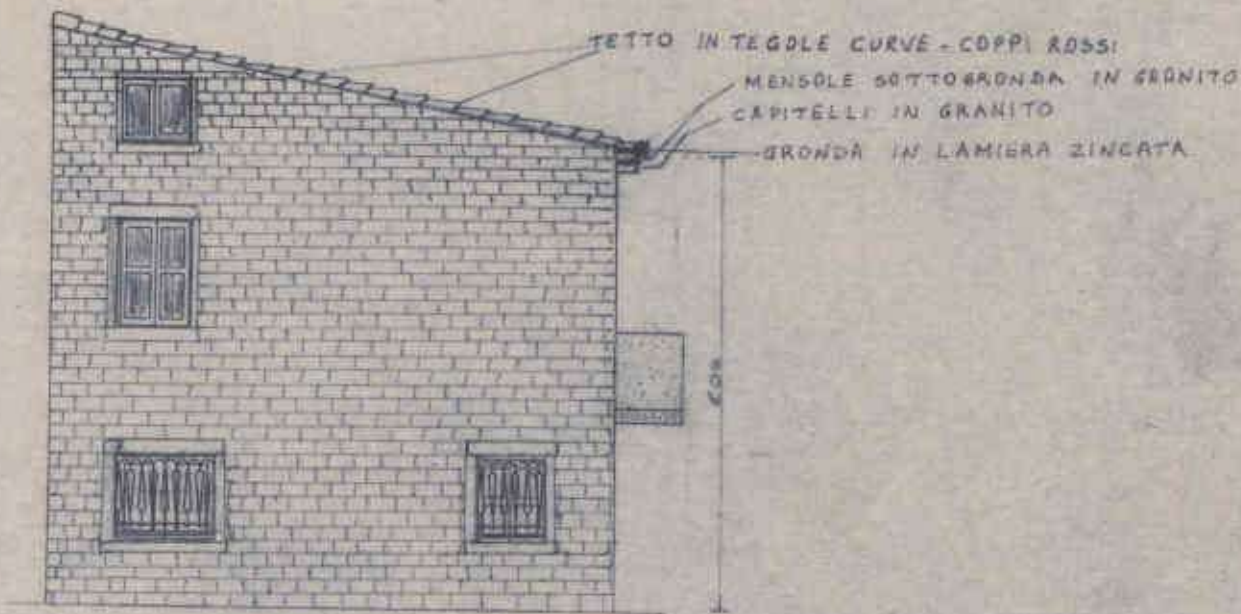


PIANTA PRIMO PIANO

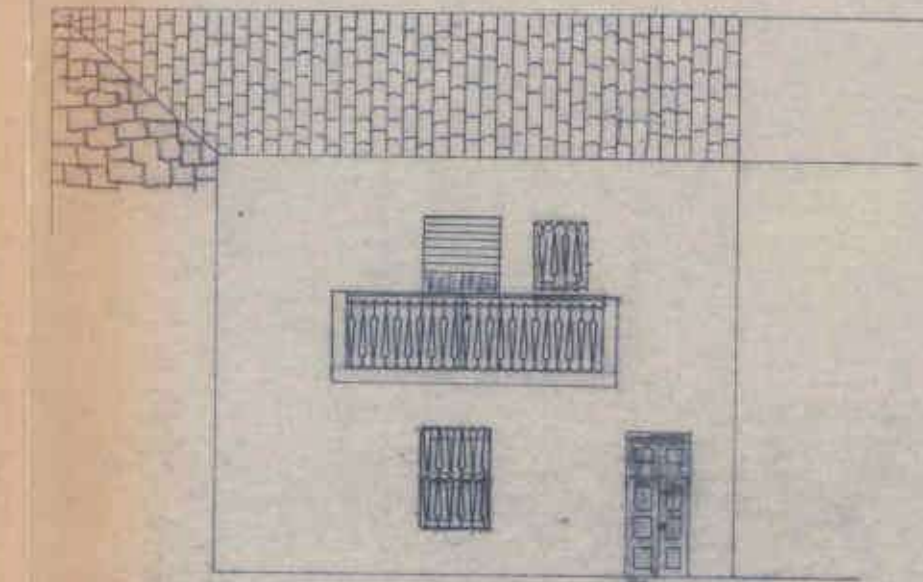
PLANIMETRIA SC. 1:2000



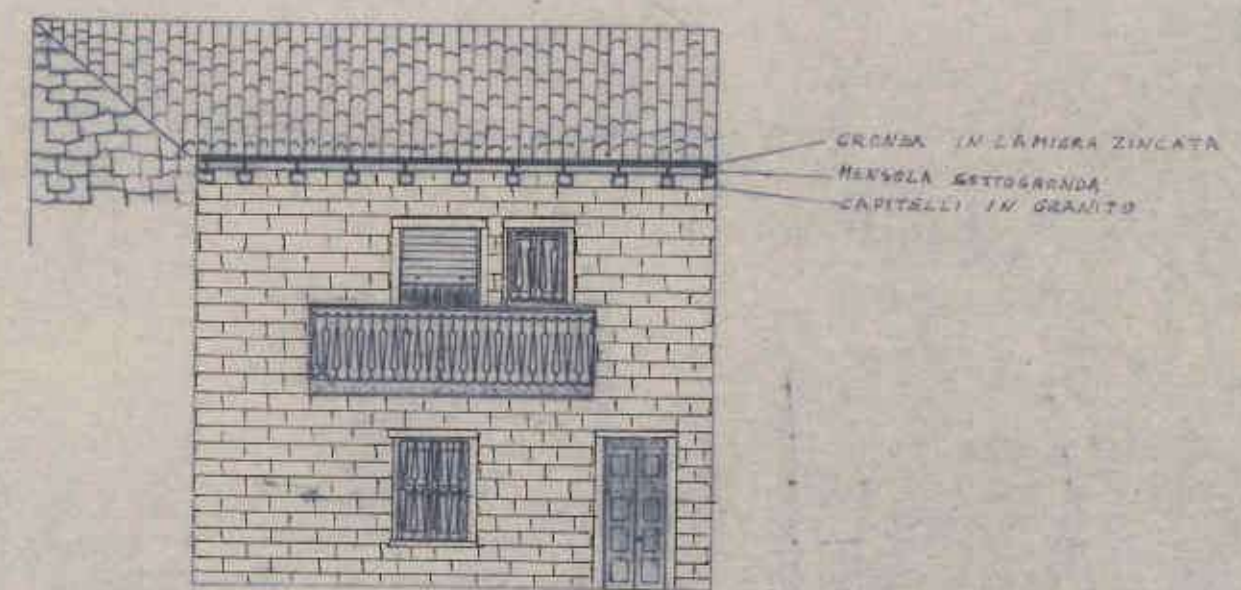
PROSPETTO ESISTENTE IN VIA MASANIELLO



PROSPETTO MODIFICATO



PROSPETTO ESISTENTE IN VIA C. MENOTTI



PROSPETTO MODIFICATO

IL TECNICO
N. 1011
SOLINAS
GIUS. GIOV.
BATTISTA
MANNARI

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA
Commiss. Edil. n. 43/390 del R-10-83
Parere: PARERE FAVOREVOLE
Visto: UN COMMISSARIO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

A) Contributi per il rilascio della concessione (art.16 D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.)

1) CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

ONERI CONCESSORI: €57,22 PAGATI A SALDO (RIC. CCP. N°48 DEL 23/12/2003)

2) CONTRIBUTO A PERCENTUALE SUL COSTO DI COSTRUZIONE:

ONERI CONCESSORI: €301,34 PAGATI A SALDO (RIC. CCP. N°48 DEL 23/12/2003)

3) GARANZIA:

B) Obblighi diversi:

Le opere di urbanizzazione primaria mancanti o non previste nei programmi comunali di attuazione per il triennio in corso, debbono essere realizzate a cura e spese del concessionario a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

C) Condizioni da osservare:

U.T./C.E.:

Inoltrare al Comune, in seguito alla denuncia al Genio Civile delle opere in Cemento Armato e strutture metalliche, copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito. Devono essere rispettati i limiti di emissione acustica di cui alla L.447/95 e ss.mm.ii.

Resta fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore prescrizione derivante da altre, distinte, Autorità.

Prescrizioni C.S. (allegate)

M.I.:

Dalla Residenza Municipale, 13 FEB 2004

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
(Ing. Giuseppe Pinna)

Il sottoscritto concessionario si obbliga all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente concessione edilizia.

Tempio P., 16-02-04

N.B. - Qualora nel corso della realizzazione delle opere o comunque di lavori coesi e successivi vengano in luce documenti e beni culturali soggetti alla tutela del D.Lgs. 490/99, dovranno essere rispettate le prescrizioni della legge suddetta informandone tempestivamente la competente Soprintendenza Archeologica.



COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

(PROVINCIA DI SASSARI)

Pratica Edilizia N°428/03

BOLLO

CONCESSIONE EDILIZIA N. 18

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Vista la domanda di concessione in data 14.11.2003, Prot. N°18111, presentata da:

TH

CO

relativa all'esecuzione di: **ampliamento, restauro e ristrutturazione di un fabbricato residenziale sito in Via C. Menotti - Tempio Pausania - su area distinta in catasto (terreni/urbano) al foglio n°216 mappale n°990/991**

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma del Geom. Marco Ambrosino;

Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta del 11/12/2003, verbale n°38/324;

Vista l'autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie (art.20, comma 1°, DPR380/01);

Visto il parere del Medico d'Igiene espresso in data-----;

Vista la Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà relativa allo scarico dei reflui per usi civili del 27/01/2004;

Visto il N.O. dell'Ispettorato Ripartimentale Foreste di Tempio P. del -----;

Vista l'Autorizzazione e relative condizioni dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, Provvedimento n°-- del ---;

Vista la proposta del Responsabile del Procedimento al Dirigente, per l'emanazione del provvedimento conclusivo;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;

Viste le leggi 17.08.1942 n. 1150; 06.08.1967 n. 765 e le successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28.01.1977 n.10; Vista la legge 28.02.1985 n.47 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge reg. 11.10.1985 n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto l'art.107 del D.Lgs. 18.08.2000 N°267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

Visto il D.P.R. 06.06.2001 N°380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni;

Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente;

Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

Considerato che nel caso in cui vengano eseguiti lavori che comportano la rimozione del numero civico, il proprietario dell'immobile, a sua cura e spese, dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stesso.

CONCEDE

al/alla richiedente nominato/a in premessa di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, **salvi e riservati i diritti di terzi**, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante e sostanziale della presente concessione, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato. E' fatto obbligo al concessionario del rispetto e adempimento delle prescrizioni generali e particolari, e delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DUILIA BOTTASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 610e435d761d2c7fe8c78bb3e7e5f26c

1) In caso di nuova costruzione o di ampliamento planimetrico, i lavori non potranno avere materiale inizio prima di aver ottenuto, previa richiesta scritta sui moduli forniti dal Comune, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascerà apposito verbale. Saranno ammessi i soli lavori preparatori di cantiere, il picchettamento, gli scavi di sbancamento e di fondazione in conformità degli atti progettuali.

2) I lavori potranno avere inizio previa denuncia scritta al Comune: a) in caso di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, almeno 15 gg prima dell'inizio lavori; b) in tutti gli altri casi, almeno tre giorni prima della data di inizio lavori.

3) Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e quelli del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, il concessionario è tenuto ugualmente a segnalare per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della Concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi, entro otto giorni dalla effettiva sostituzione.

4) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

5) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione al Comune, per iscritto. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.

6) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, salvo esenzione scritta del Comune in caso di opere di limitata importanza.

7) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.

8) Gli assiti di cui al paragrafo 6) od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e devono essere muniti pure, gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo su cui è collocata.

9) Ai sensi e per gli effetti della legge 1086 del 5 novembre 1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica, è fatto obbligo al concessionario:

- a) di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in c.a. o a struttura metallica;
- b) di presentare al Comune, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità/usabilità.

- 10) In tutti i cantieri deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella in cui siano indicati:
 - a) Nome e cognome del concessionario, oggetto ed estremi della concessione e termini di scadenza;
 - b) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
 - c) Denominazione dell'assuntore o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
 - d) Orario di lavoro.

11) I lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato.

12) Devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso.

13) Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'integrale osservanza del regolamento edilizio vigente, delle leggi e regolamenti in materia di edilizia, urbanistica, di occupazione di suolo pubblico, di sicurezza pubblica, polizia urbana, circolazione ecc.; sono quindi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione. In caso di inosservanza si applicheranno le sanzioni previste dalla legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le sanzioni della L.R. 11-10-1985 n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni;

14) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di un anno dalla data della presente concessione, e il concessionario deve darne preventiva comunicazione, su apposito modulo, al Comune, e deve constare da verbale sopralluogo redatto da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale;

15) Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile/agibile, è stabilito in tre anni dall'effettivo inizio dei lavori; tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato del Dirigente del Settore Tecnico, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; l'ultimazione deve essere denunciata dal concessionario in una con la richiesta di abitabilità/usabilità;

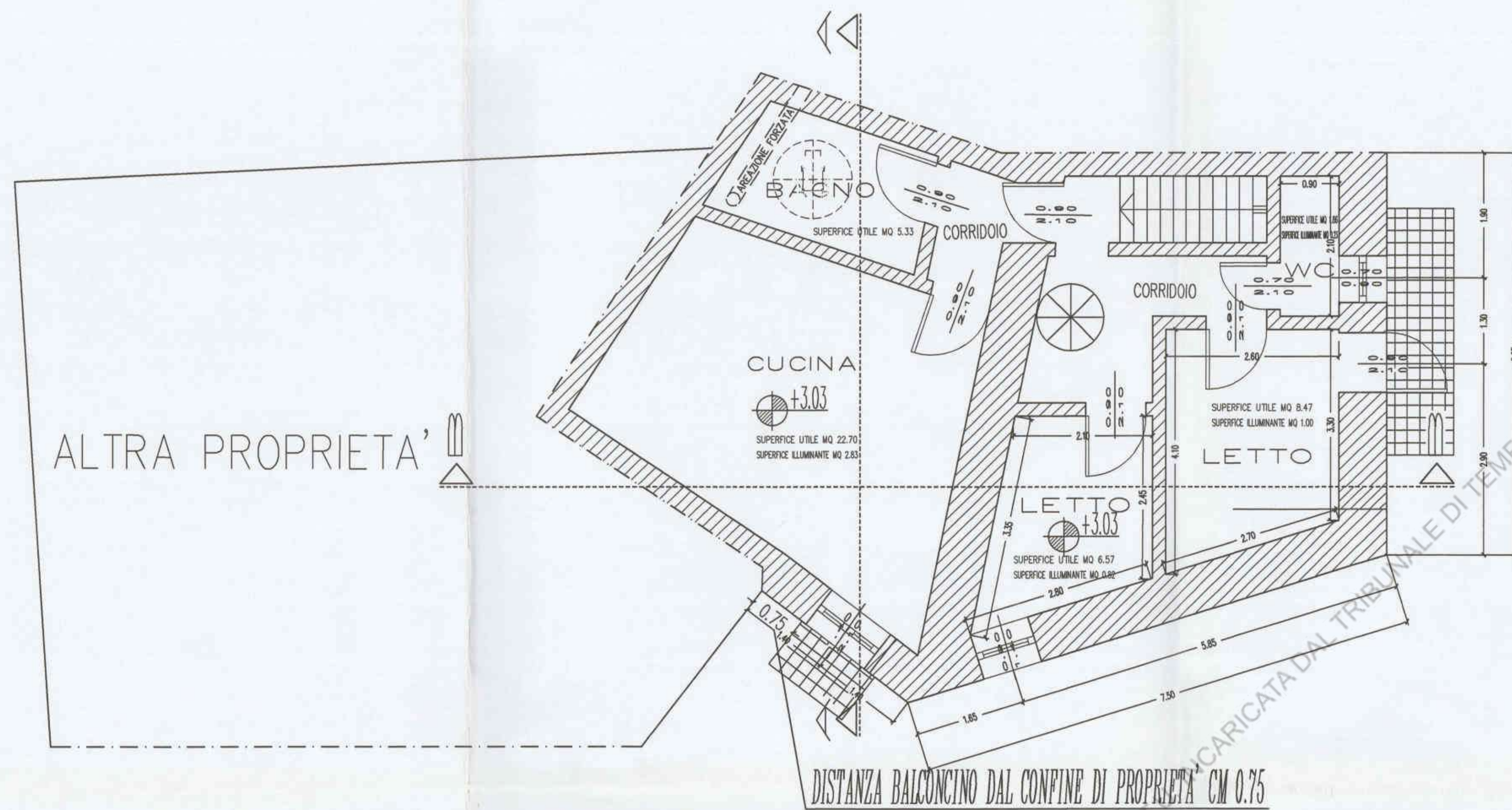
16) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine così stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata;

17) La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà, o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28-1-1977, n. 10 e le sanzioni previste dalla stessa legge e dalla legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 11-10-1985 n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni;

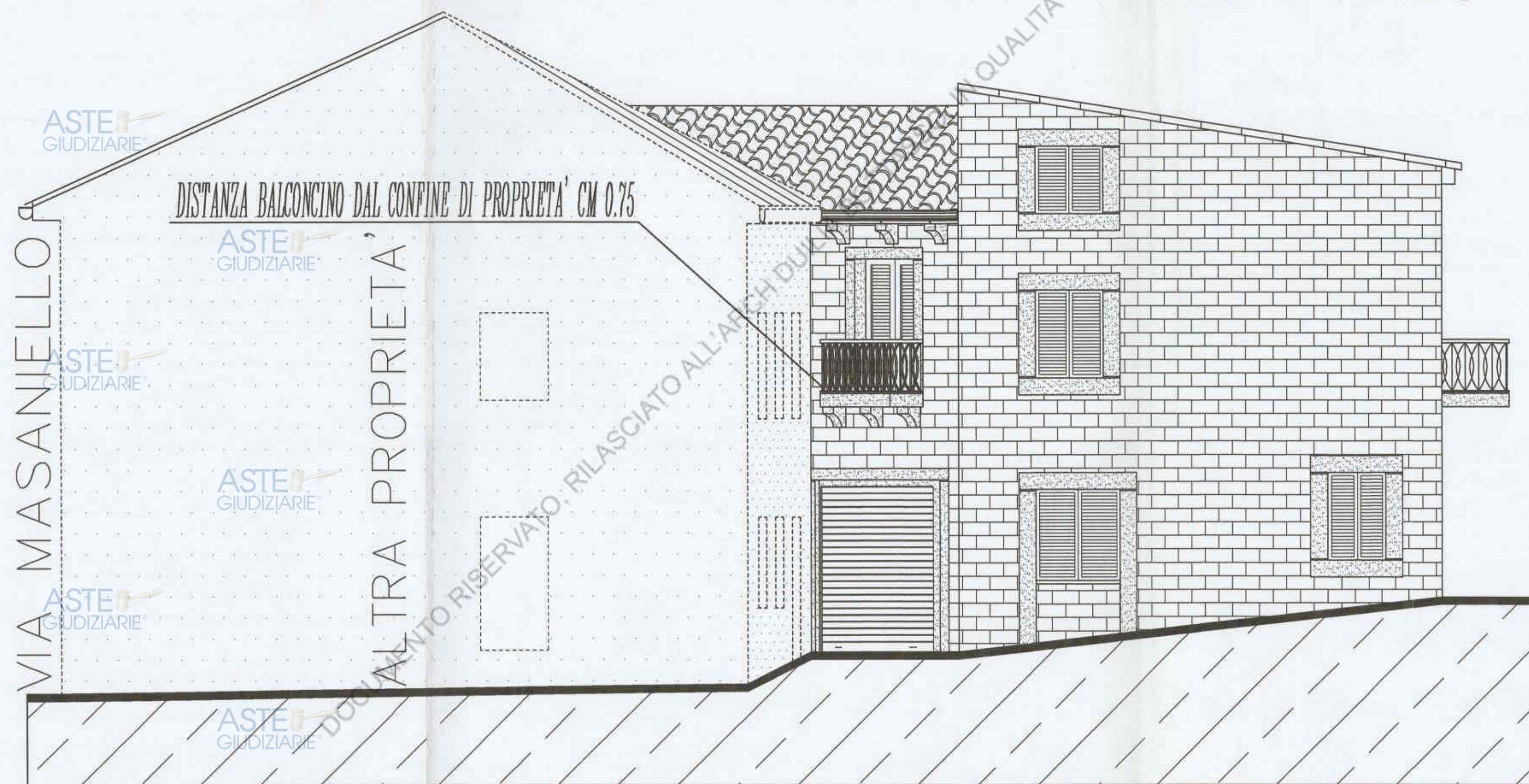
18) Al Comune è riservato il diritto di far eseguire, in qualsiasi momento durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo ai fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti assentite dal Comune mediante appendice alla presente concessione;

19) Per tutte le eventualità non previste nel presente elenco di prescrizioni generali, necessariamente limitato, ci si richiama alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di tutta la normativa in materia di edilizia, igiene e polizia locale vigente alla data del rilascio della presente concessione.

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA



PIANTA PIANO PRIMO



PROSPETTO SU VIA PIRREDDA

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

CONCESSIONE n. 18 del 13 FEB. 2002

PROGETTO

PER IL RESTAURO & RISTRUTTURAZIONE
DI UN IMMOBILE
SITO IN VIA C. MENOTTI A TEMPIO PAUSANIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - COMPARTO 151

STATO DELLA PROGETTAZIONE
** PROGETTO ESECUTIVO **

ELABORATO PROGETTUALE
TAVOLA INTEGRATIVA
(CONDIZIONI UFFICIO TECNICO)

COMMITTENTE
Sig.ra Thierry Giovanna

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI
MARCO AMBROSINO Geometa - TEMPIO PAUSANIA

TEMPIO PAUSANIA - LUGLIO 2002

TAVOLA
4
A

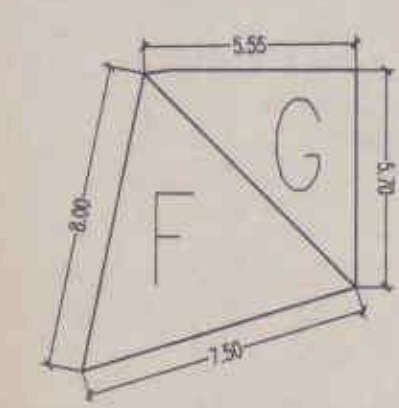
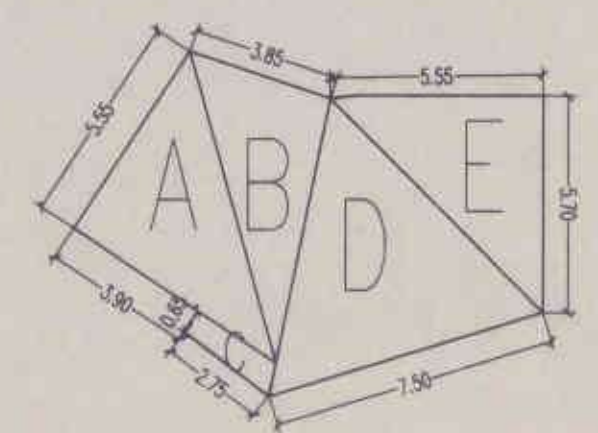
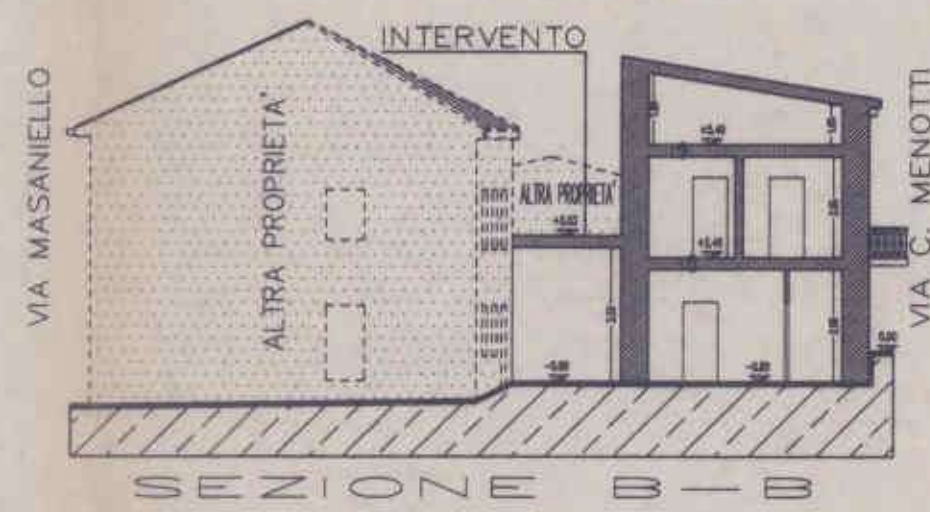
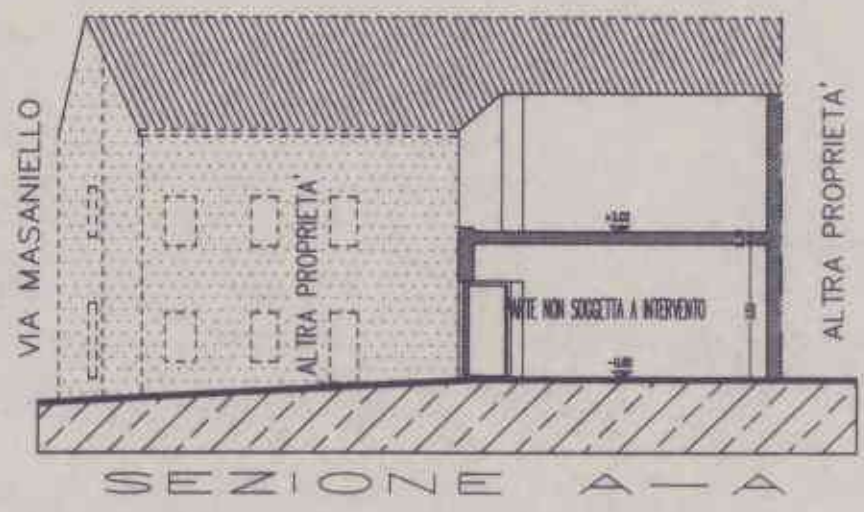
Questo disegno è stato realizzato con AutoCad 2000i con licenza n° 700-80133713

CONDIZIONI UFFICIO TECNICO

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

CALCOLO DEI VOLUMI — Rapporto 1:200

STANDARDS URBANISTICI



ZONA D'INTERVENTO	"A"	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	MQ	
SUPERFICIE COPERTA PROGETTATA	MQ	32.90
VOLUME ESISTENTE	MC	
VOLUME PROGETTATO	MC	107.97
VOLUME COMPLESSIVO	MC	107.97
VOLUME CONCESSO DAL P.P.C.S. *	MC	60.00
* ALLINEAMENTO GRONDA EDIFICIO CONFINANTE		
DIFFERENZA TRA VOLUME CONCESSO DAL P.P.C.S. E VOLUME IN PROGETTO = MC 47.97		

TABELLA PLANOVOLUMETRICA

	A x B	=	MQ	X	H	=	MC
A	$\frac{6.30 \times 5.55}{2}$	=	17.50	X	2.96	=	51.80
B	$\frac{3.85 \times 7.95}{2}$	=	15.30	X	2.96	=	45.30
C	$\frac{2.75 + 2.45 \times 0.65}{2}$	=	1.70	X	2.96	=	5.00
D	$\frac{7.50 \times 1.85}{2}$	=	6.95	X	2.65	=	18.40
E	$\frac{5.70 \times 5.55}{2}$	=	31.65	X	2.65	=	83.90
F	$\frac{7.50 \times 1.85}{2}$	=	6.95	X	2.65	=	18.40
G	$\frac{5.70 \times 5.55}{2}$	=	31.65	X	2.65	=	83.90
TOTALE MC. 306.70							



STATO ATTUALE

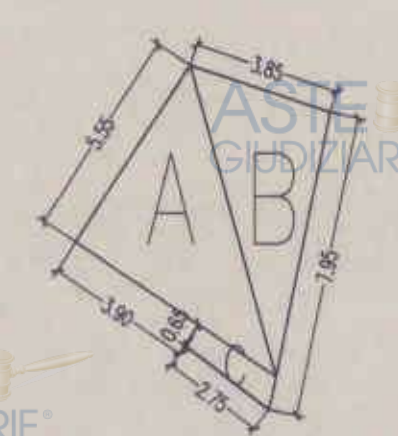
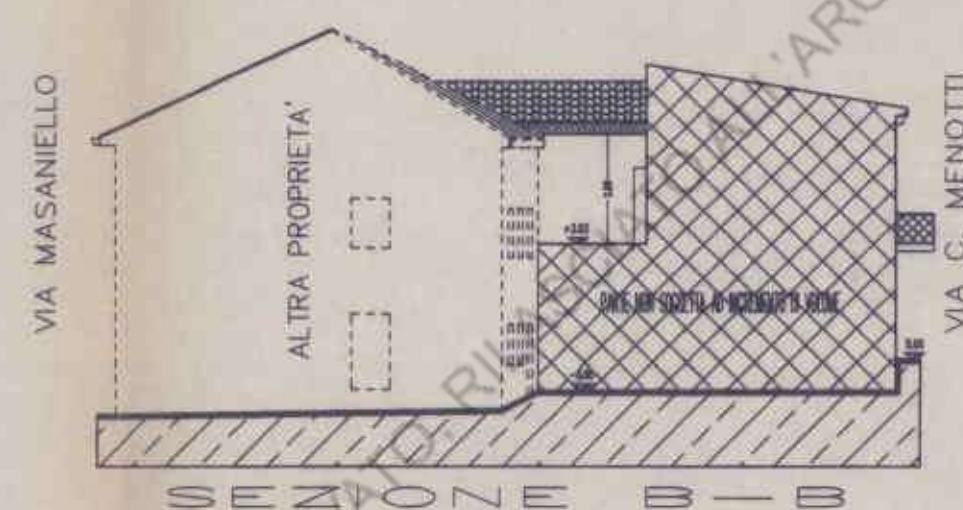


TABELLA PLANOVOLUMETRICA

	A x B	=	MQ	X	H	=	MC
A	$\frac{6.30 \times 5.55}{2}$	=	17.50	X	3.13	=	54.77
B	$\frac{3.85 \times 7.95}{2}$	=	15.30	X	3.13	=	47.88
C	$\frac{2.75 + 2.45 \times 0.65}{2}$	=	1.70	X	3.13	=	5.32
TOTALE MC. 107.97							

INTERVENTO

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

CONCESSIONE n. 18 del 13 FEB. 2004

PROGETTO

PER IL RESTAURO & RISTRUTTURAZIONE DI UN IMMOBILE SITO IN VIA C. MENOTTI A TEMPIO PAUSANIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - COMPARTO 151

STATO DELLA PROGETTAZIONE

** PROGETTO ESECUTIVO **

ELABORATO PROGETTUALE

CALCOLO DEI VOLUMI

COMMITTENTE

Sig.ra Thiery Giovanna

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

MARCO AMBROSINO Geometra - TEMPIO PAUSANIA

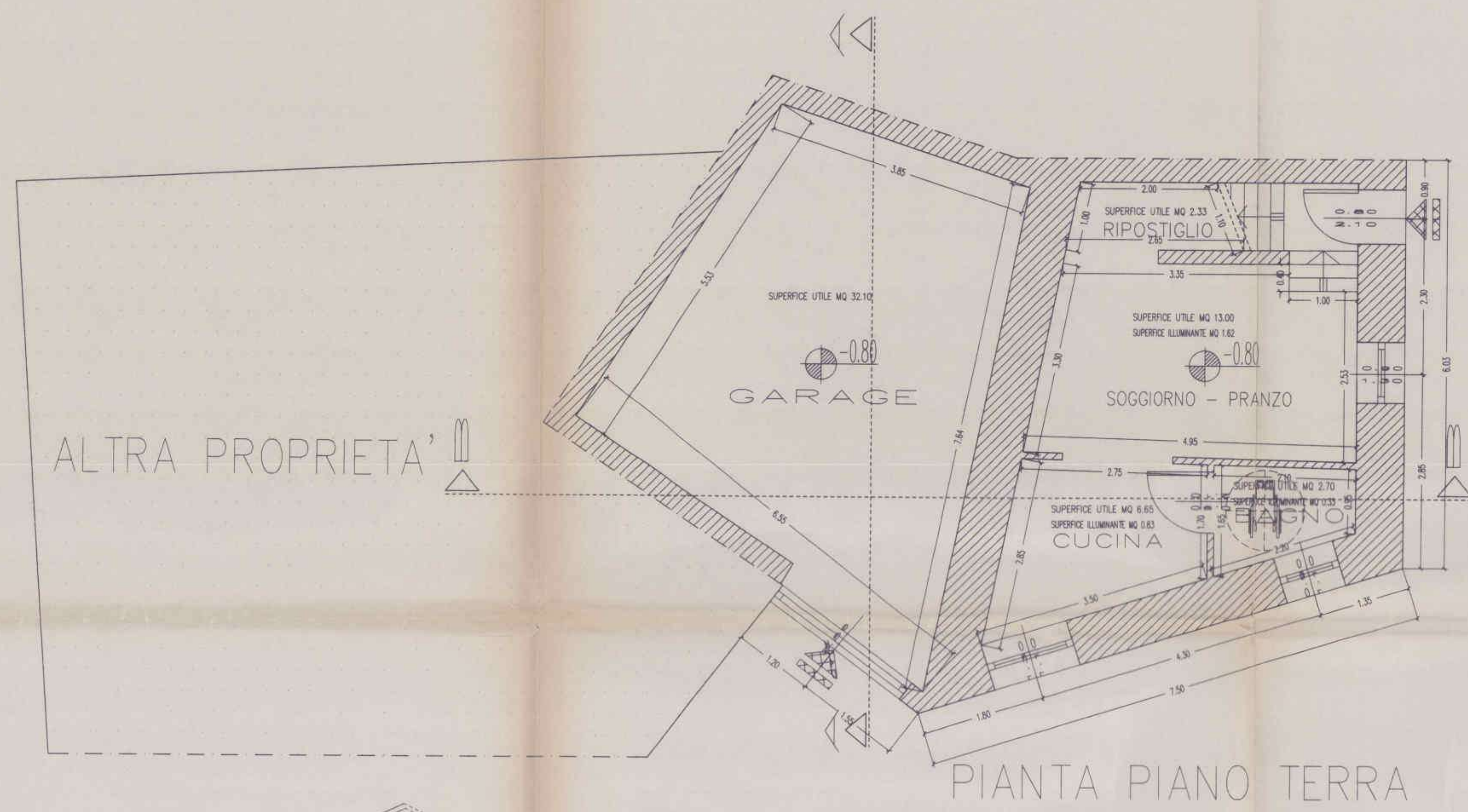
TEMPIO PAUSANIA - LUGLIO 2002

TAVOLA

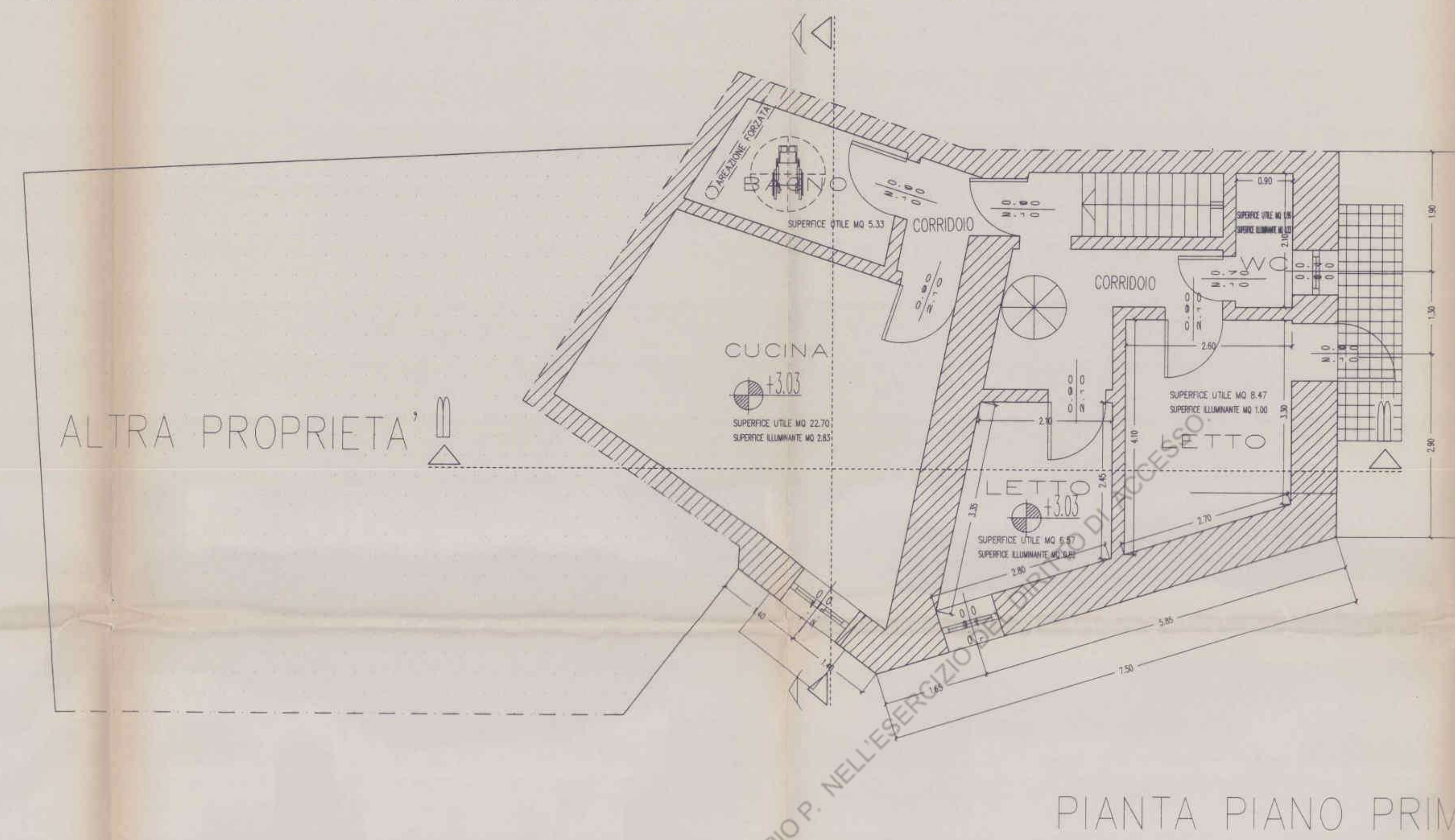
4

Questo disegno è stato realizzato con AutoCad 2000i con licenza n° 750-50133712

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



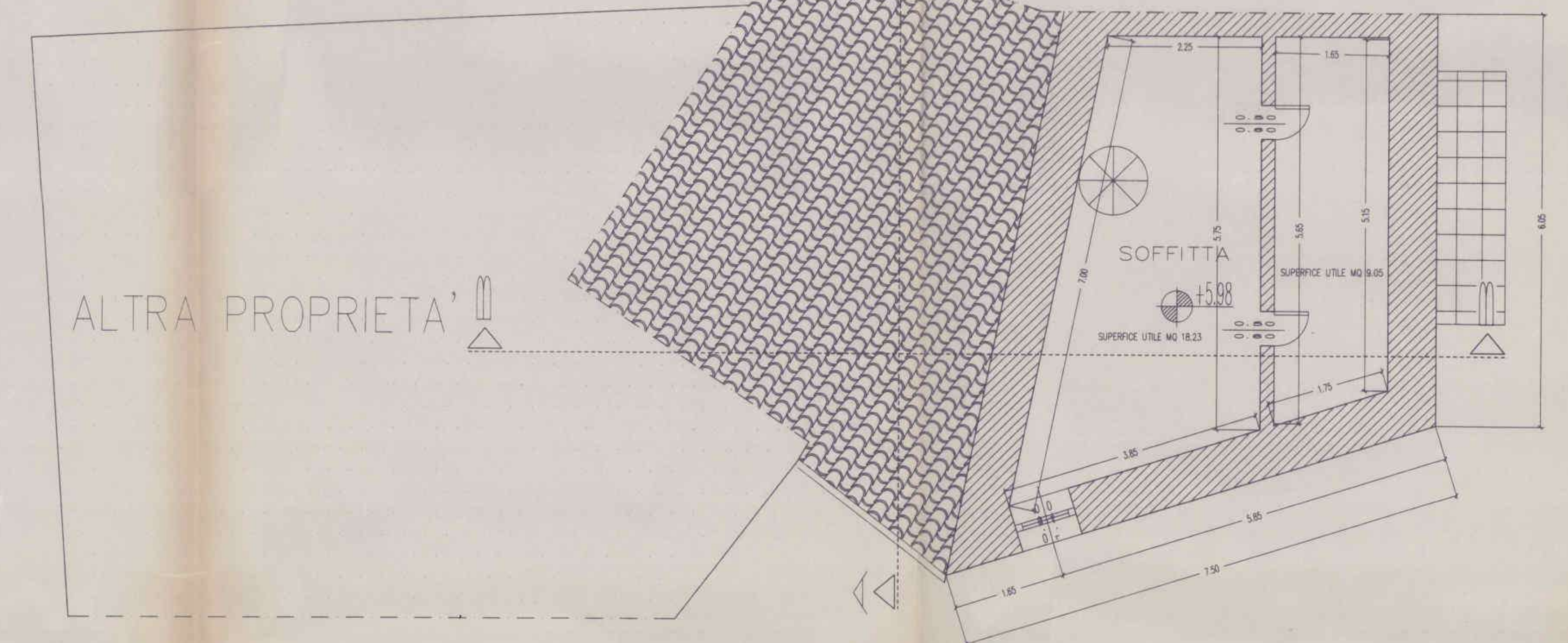
PIANTA DELLE COPERTURE



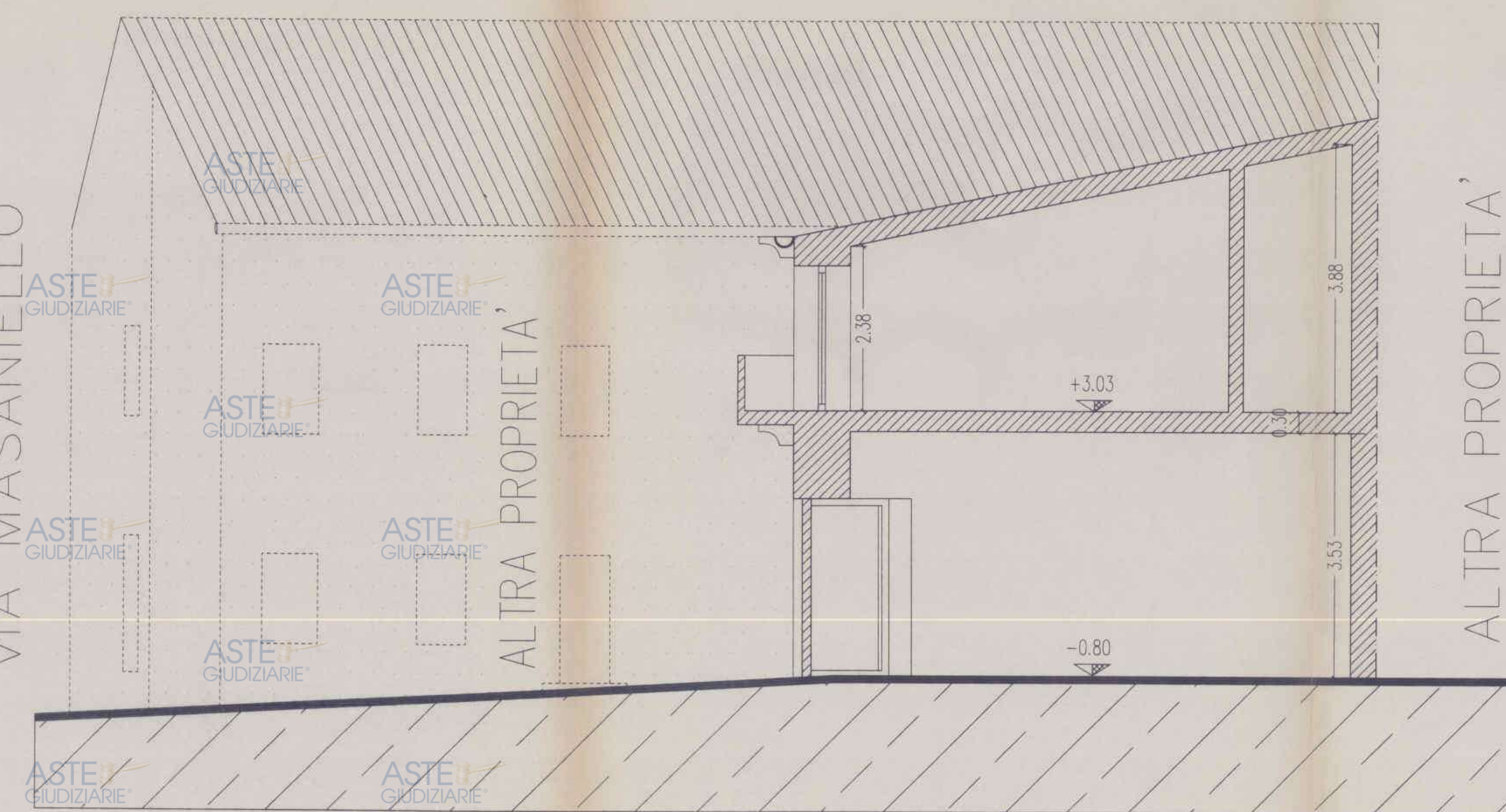
PROSPETTO SU VIA PIRREDDA



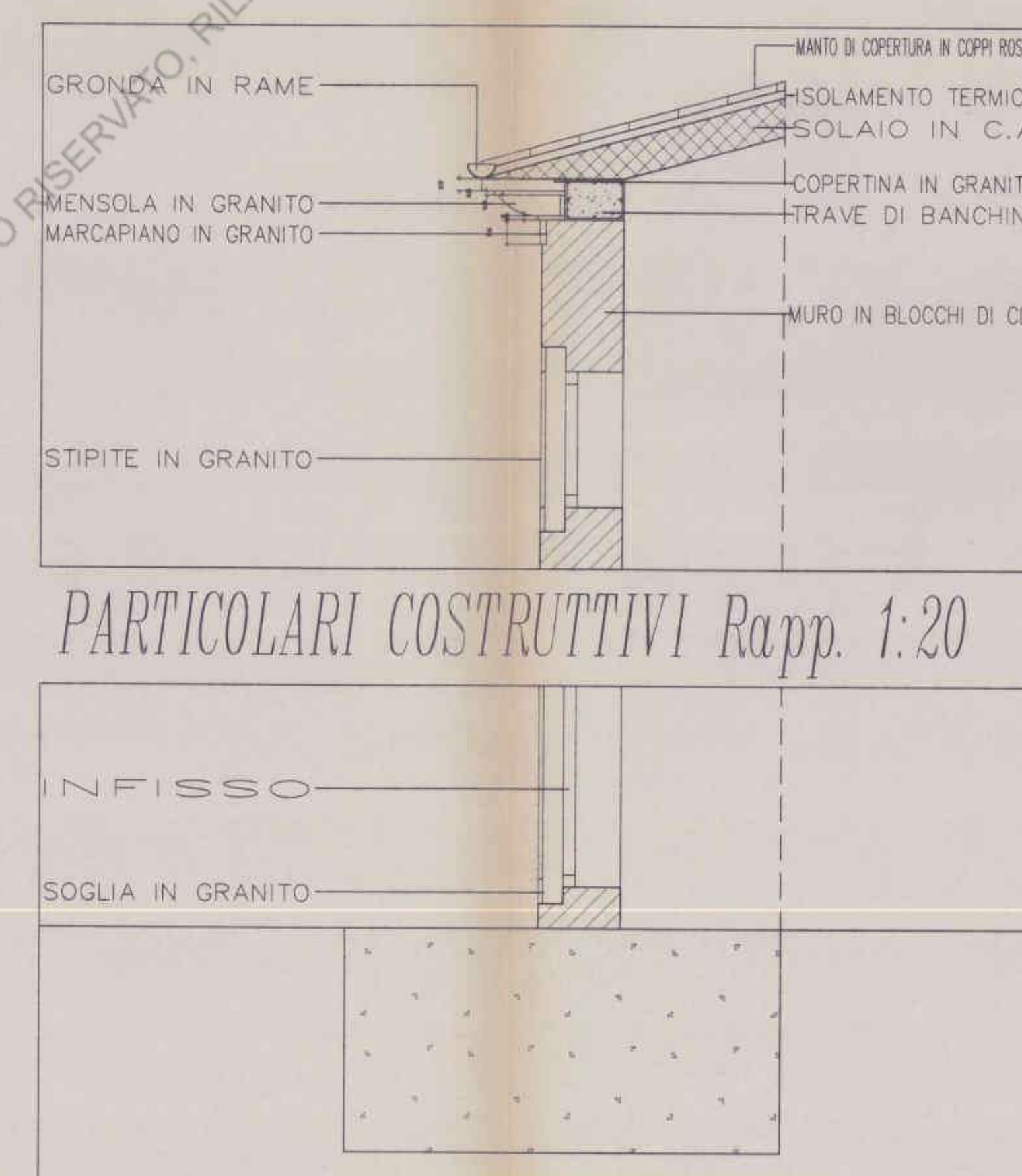
PROSPETTO FRONTALE



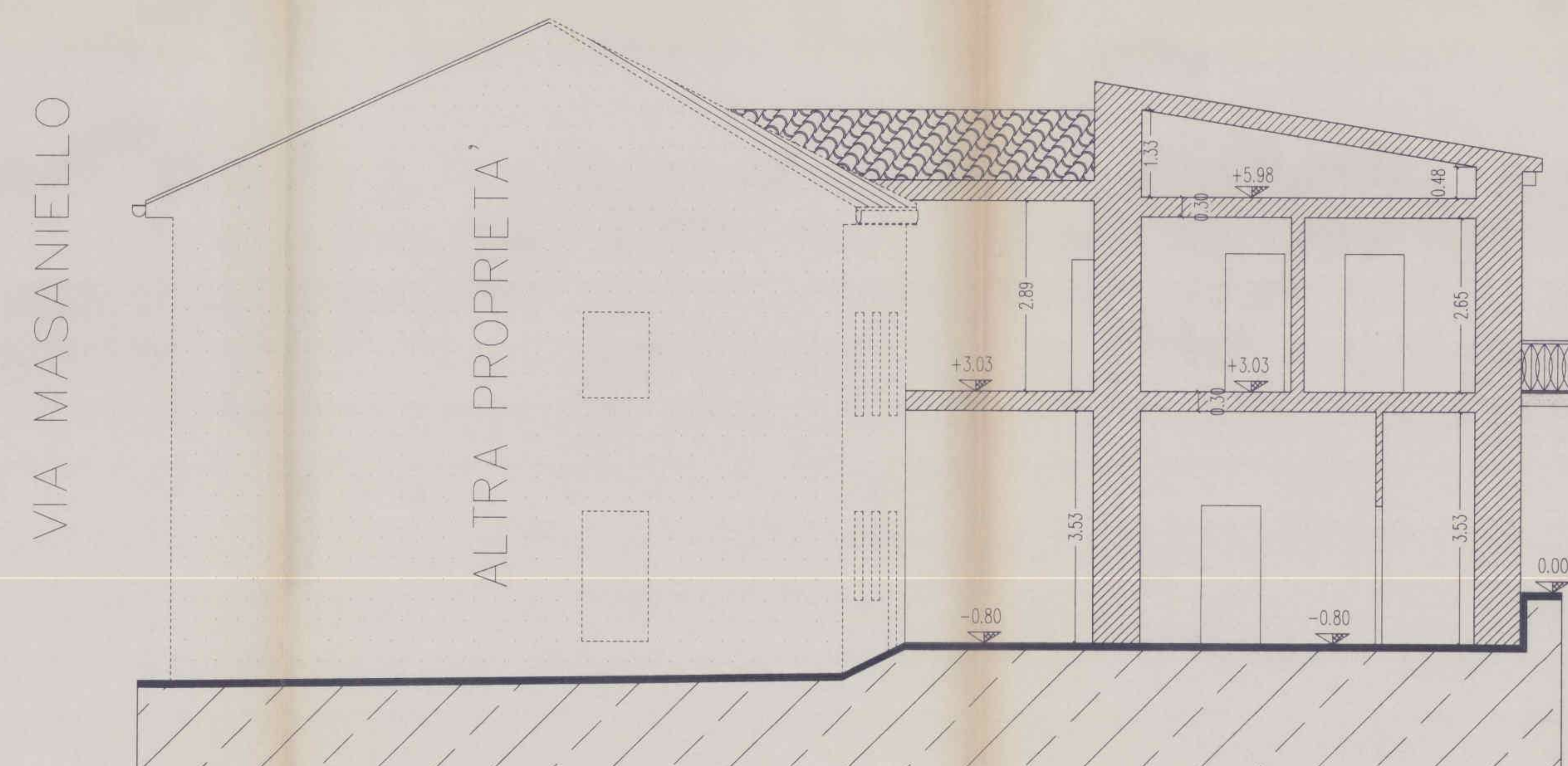
PIANTA PIANO SECONDO



SEZIONE A-A



PARTICOLARI COSTRUTTIVI Rapp. 1:20



SEZIONE B-B

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

CONCESSIONE P. 148 del 3 FEB. 2004

PROGETTO

PER IL RESTAURO & RISTRUTTURAZIONE DI UN IMMOBILE SITO IN VIA C. MENOTTI A TEMPIO PAUSANIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - COMPARTO 151

STATO DELLA PROGETTAZIONE

PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO PROGETTUALE

INTERVENTO

PIANTE PROSPETTI SEZIONI E PARTICOLARI

COMMITTENTE

Sig.ra Thierry Giovanna

PROGETTO ESECUTIVO DEL LAVORO

MARCO AMBROSINO Geometra - TEMPIO PAUSANIA

TEMPIO PAUSANIA - LUGLIO 2002

TAVOLA

3

Condominio I Limoni
Via Monte Grappa, 2
Santa Teresa Gallura

Architetto Duilia Bottasso
n.q. di CTU della Procedura esecutiva
n. 20/2019 Tribunale di
Tempio Pausania

ESTRATTO CONTO MAURO SANTINELLO PROPRIETA' PER 68/1000 APPARTAMENTO IN
VIA MONTE GRAPPA, CONDOMINIO "Il Giardino dei Limoni" DISTINTO IN CATASTO AL F.
2 PART. 2306 SUB 39

Anno	Quota Spese	Acqua	Totale
2021/2022	280		280 (residuo)
2022/2023	599	41	640
2023/2024	620	73	693
2024/2025	621	28	649
2025/2026	673	67	740
Totali	2.793	209	3.002

di cui totale scaduto al 15/10/2025 € 2.666,00 più rata scadente il 31/01/2026 € 336.

Firma Mauro Santinello
C. [redacted] e