

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 129.089,12</b> .....	14



All'udienza del 02/04/2025, il sottoscritto Geom. Pinna Giovanni Battista, con studio in Via del Fiore, 4/A - 07100 - Sassari (SS), email geom.gbpinna@libero.it, PEC giovannibattista.pinna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Teresa Gallura (SS) - via Trieste nc.1, edificio U, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.236465, 9.186889)

In data 21 Luglio 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto tu si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Santa Teresa di Gallura, precisamente nella via Trieste nc.1 ad angolo con la Via Nazionale. L'unità immobiliare oggetto di esproprio è ubicata al piano primo della costruzione sopra menzionata, trattasi di un fabbricato avente destinazione d'uso parte commerciale al piano terra parte residenziale al piano primo. L'accesso alle unità abitative è precisamente da un cancelletto pedonale che diparte dalla viale Trieste, attraversato un tratto d'area comune si accede a mezzo di una scala esterna costituita da due rampe al piano primo ove è ubicato un pianerottolo o terrazzo che consente l'accesso alle unità immobiliari. L'unità immobiliare in questione urbanisticamente è ubicata nel centro urbano, meglio identificato dal puc come zona B di completamento. Sono prossime attività commerciali, bar, negozi, residenze, ecc.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Teresa Gallura (SS) - via Trieste nc.1, edificio U, piano 1

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile esecutato confina con le seguenti proprietà: foglio 2 particella 1185 subalterno 1 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, particella 1185 subalterno 2 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,74 mq	70,43 mq	1	70,43 mq	2,70 m	1
Balconi scoperti	15,33 mq	15,33 mq	0,30	4,60 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 26/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1185, Sub. 3 Categoria F3, Cons. 0
Dal 27/09/1989 al 24/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 2, Part. 1185, Sub. 3, Zc. 1 Categoria F3, Cons. 0 Piano 1
Dal 25/03/2002 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 2, Part. 1185, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 19/05/2006 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 2, Part. 1185, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 309,87 Piano 1

I titolari attuali dell'immobile pignorato corrispondono con la ditta esecutata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	2	1185	3	1	A3	1	5	70 mq	309,87 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	608		EU	1	ente urbano		402 mq	0 €	0 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'immobile esecutato rappresentata nell'apposita scheda modello B al NCEU corrisponde alla realtà dei luoghi accertata. La particella originaria al catasto terreni è identificata con il mapp.le 608 (ente urbano) Non vi è corrispondenza tra particelle al catasto terreni e NCEU (non risulta inserito in mappa il corpo di fabbrica).

Nell'estratto di mappa è evidente un doppione della particella mapp.le 608.

Risulta inoltre agli atti dell'ufficio provinciale del territorio sezione NCEU apposito elaborato planimetrico che segue al tipo mappale n°62 del 13/01/1988 ove viene indicato il sub.4 come cortile comune ai sub.2 e 3 oltre al sub.5 identificato come bcnc (bene comune non censibile). vedasi allegato.

In banca dati i predetti sub.comuni non sono presenti; qualora sia necessario bisognerà inserirli in banca dati.



Lo stato di manutenzione dell'immobile esecutato e da considerarsi nella media generale,essendo il solaio piano direttamente a contatto con la copertura si è accertata la carenza di coibentazione.

## PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene tramite un passaggio pedonale che si affaccia su via Trieste. Tale passaggio identificato come cortile comune è meglio identificato nell'elaborato planimetrico agli atti come sub.4 . Su quest'ultimo insiste un vano scale sub.5; entrambi permettono l'accesso alle unità immobiliari sub.2 e sub.3 dalla viale Trieste nc.1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare ha accesso dalla viale Trieste 1 a mezzo di un'area cortilizia comune identificata con il sub.4 nell'elaborato planimetrico agli atti;da quest'ultima diparte una rampa di scale esterna in muratura distinta con il sub.5 che arriva al piano primo permettendo l'accesso alle unità contraddistinte con i sub.2 e sub.3 del medesimo mapp.le 1185.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento a destinazione residenziale posto al piano primo di un fabbricato su due livelli fuori terra a destinazione mista (commerciale e residenziale) situato nel centro urbano di Santa Teresa di Gallura, con accesso diretto dalla viale Trieste. L'edificio si compone di un piano terra ove risulta un'unità commerciale, mentre il piano primo ospita due unità immobiliari. L'unità oggetto e un'altra abitazione adiacente.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura continua avente uno spessore di circa 28 cm. L'accesso all'area cortilizia di pertinenza delle unità presenti al piano primo avviene tramite un cancelletto carrabile in ferro disposto sulla Via Trieste al n.c. 1; percorse due rampe di scale esterne, si accede piano primo pertinenza comune. Queste ultime risultano rivestite in mattonelle di cotto e lastre di granito rosa beta, che conducono al pianerottolo sopra menzionato a mezzo del quale è possibile accedere alle unità identificate con il sub 2 e sub 3. L'accesso all'unità oggetto di esecuzione meglio identificata al NCEU come sub 3 è ubicato alla fine del pianerottolo comune sopra citato. Una volta varcata la soglia, si accede direttamente al soggiorno-pranzo, ambiente che si presenta luminoso e collegato a un angolo cottura disposto sull'immediata dx. L'altezza rilevata all'interno dell'appartamento è pari a 2,70 m. Da questo vano principale si accede a un balcone disposto ad angolo che si affaccia su via Trieste e via Nazionale, garantendo buona esposizione e ventilazione. All'interno della zona giorno è l'ingresso alla zona notte a mezzo di un disimpegno, quest'ultima è costituita da due camere da letto, sono presenti complessivamente tre split per la climatizzazione degli ambienti, tutti appartenenti alla stessa marca (MAXA AIRTECH); visivamente, tali apparecchi risultano piuttosto datati. Gli infissi esterni dell'intero appartamento sono in alluminio verniciato di colore rosso, dotati di vetro a spessore e protetti da persiane anch'esse in alluminio. L'intero immobile è intonacato e tinteggiato con finitura civile. La pavimentazione è uniforme in tutti gli ambienti e costituita da piastrelle in ceramica monocottura formato 30x30 cm. Gli impianti elettrico e idrico risultano realizzati sottotraccia e sono funzionanti. Dalla zona giorno si accede, tramite disimpegno, al bagno e alla zona notte. Il bagno è dotato di tutti i principali elementi sanitari (wc, bidet, lavabo e vasca da bagno) ed è interamente rivestito in piastrelle ceramiche 30x20 cm fino a un'altezza di 2,10 m; al suo interno è presente uno scaldabagno elettrico da 75 litri e una finestra con infisso in alluminio a vetro spessore protetta da persiana. La zona notte comprende una camera singola e una camera matrimoniale, entrambe dotate di infissi coerenti con quelli precedentemente descritti; dalla camera matrimoniale si accede inoltre a un secondo balcone, con affaccio su via Nazionale. L'immobile, nel suo



complesso, si presenta in condizioni di manutenzione decorose e funzionali, pur evidenziando una prestazione energetica piuttosto bassa, soprattutto nei mesi più caldi, a causa dell'assenza di adeguati sistemi di coibentazione. La copertura dell'immobile è costituita da tetto inclinato a più falde (padiglione) rivestite da tegole con alla gronda appositi canali e pluviali discendenti. L'immobile necessita di manutenzione ordinaria (tinteggiatura pareti e volte).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/2005 al 12/10/2005	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO Descrizione 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE di Tempio	07/10/2005	109/2005	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA	07/09/2005	10991	7142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio dei Registro di Tempio	07/10/2005		
Dal 13/10/2005 al 14/10/2005	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PORQUEDDU ANDREA	04/10/2005	2647/1315	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Tempio	04/10/2005	11194	2015
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Tempio	04/10/2005		

Dal 14/10/2005 al 26/06/2018	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE IMMOBILI IN TELTI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Papaccio Fabio	26/06/2018	88109	40256
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Tempio	19/07/2018	6287	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Tempio					
Dal 26/06/2018 al 28/08/2019	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Tempio	03/03/2009	11605	99990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Tempio	10/04/2018	2425	475
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Tempio					
Dal 27/06/2018 al 13/06/2023	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE	22/05/2023	482	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di TEMPIO PAUSANIA		6997	5015
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI TEMPIO PAUS					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio oggetto di accertamento insiste sulla zona urbanistica meglio identificata come "B".

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 21 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

- H (altezza edifici):

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 9.00. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento.

- Df (distanze fra pareti finestrate):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10.

- Dc (distacco dai confini):

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

- Rc (rapporto di copertura): 2/3:

qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

- If (indice di edificabilità fondiaria): 2.50 mc/mq:

per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

- Ds (distacco stradale): 3.00 mt.

per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Fanno eccezione, nell'applicazione degli indici di edificabilità, le zone identificate nella cartografia come zone "B" a volumetria congelata ; in tali zone sono consentite solamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e comunque quegli interventi che non alterino i parametri di volumetria e superficie coperta esistente, così come definiti nei commi precedenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Concessione edilizia n.1206 del 04 08 1987

Concessione edilizia n.1248 del 29 02 1988

Inizio lavori del 05/08/1987

Fine lavori del 14/03/1988

Agibilità n.1221 del 03 05 1988 che riguarda solamente i piani 1S e terra dell'intero edificio.

Con riferimento ad ultima autorizzazione (variante del 01/010/1987) si riscontra una difformità interna che riguarda in particolare il tramezzo ubicato tra l'angolo cottura ed il soggiorno meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle indagini svolte non si è venuti a conoscenza di eventuali oneri condominiali a carico dell'esecutato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'unità immobiliare oggetto di esproprio non consente la divisione di più lotti per la sua conformazione e superficie disponibili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Teresa Gallura (SS) - via Trieste nc.1, edificio U, piano 1  
In data 21 Luglio 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto tu si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Santa Teresa di Gallura, precisamente nella via Trieste nc.1 ad angolo con la Via Nazionale. L'unità immobiliare oggetto di esproprio è ubicata al piano primo della costruzione sopra menzionata, trattasi di un fabbricato avente destinazione d'uso parte commerciale al piano terra parte residenziale al piano primo. L'accesso alle unità abitative è precisamente da un cancelletto pedonale che diparte dalla viale Trieste, attraversato un tratto d'area comune si accede a mezzo di una scala esterna costituita da due rampe al piano primo ove è ubicato un pianerottolo o terrazzo che consente l'accesso alle unità immobiliari. L'unità immobiliare in questione urbanisticamente è ubicata nel centro urbano, meglio identificato dal puc come zona B di completamento. Sono prossime attività commerciali, bar, negozi, residenze, ecc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1185, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 608, Porz. EU, Zc. 1, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 138.805,50  
Il criterio di stima immobiliare è quello sintetico - comparativo mediato con valori di immobili simili della zona e con altri acquisiti dalle banche dati di maggior interesse. Nell'identificazione del prezzo di stima/mq si è tenuto conto anche delle parti comuni meglio descritte e specificate nelle sezioni apposite quali cortile, scale e androni/terrazzi comuni.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Teresa Gallura (SS) - via Trieste nc.1, edificio U, piano 1	75,03 mq	1.850,00 €/mq	€ 138.805,50	100,00%	€ 138.805,50
				Valore di stima:	€ 138.805,50

Valore di stima: € 138.805,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 129.089,12**

Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo in base ai valori medi del nucleo abitato di Santa Teresa di Gallura SS in zona semicentrale.

Sul valore del fabbricato DETERMINATO IN €1850/MQ commerciale verranno decurtati in % lo stato d'uso e manutenzione che risulta essere nella media con l'epoca di realizzazione considerato che necessita di manutenzione ordinaria.

Il valore calcolato, sarà inoltre deprezzato anche per una variazione di mercato di una percentuale calcolata nel 2%.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 01/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pinna Giovanni Battista

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Teresa Gallura (SS) - via Trieste nc.1, edificio U, piano 1  
In data 21 Luglio 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Santa Teresa di Gallura, precisamente nella via Trieste nc.1 ad angolo con la Via Nazionale. L'unità immobiliare oggetto di esproprio è ubicata al piano primo della costruzione sopra menzionata, trattasi di un fabbricato avente destinazione d'uso parte commerciale al piano terra parte residenziale al piano primo. L'accesso alle unità abitative è precisamente da un cancelletto pedonale che diparte dalla viale Trieste, attraversato un tratto d'area comune si accede a mezzo di una scala esterna costituita da due rampe al piano primo ove è ubicato un pianerottolo o terrazzo che consente l'accesso alle unità immobiliari. L'unità immobiliare in questione urbanisticamente è ubicata nel centro urbano, meglio identificato dal puc come zona B di completamento. Sono prossime attività commerciali, bar, negozi, residenze, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1185, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 608, Porz. EU, Zc. 1, Qualità ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'edificio oggetto di accertamento insiste sulla zona urbanistica meglio identificata come "B". Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 21 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure. In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici: - H (altezza edifici): l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 9.00. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento. - Df (distanze fra pareti finestrate): è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. - Dc (distacco dai confini): è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio. - Rc (rapporto di copertura): 2/3: qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc. - If (indice di edificabilità fondiaria): 2.50 mc/mq: per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico. Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente. - Ds (distacco stradale): 3.00 mt. per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato. Fanno eccezione, nell'applicazione degli indici di edificabilità, le zone identificate nella cartografia come zone "B" a volumetria congelata ; in tali zone sono consentite solamente operazioni di manutenzione





ordinaria e straordinaria e comunque quegli interventi che non alterino i parametri di volumetria e superficie coperta esistente, così come definiti nei commi precedenti.

**Prezzo base d'asta: € 129.089,12**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.089,12**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Teresa Gallura (SS) - via Trieste nc.1, edificio U, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 1185, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 608, Porz. EU, Zc. 1, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	75,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'immobile eseguito e da considerarsi nella media generale,essendo il solaio piano direttamente a contatto con la copertura si è accertata la carenza di coibentazione.		
<b>Descrizione:</b>	In data 21 Luglio 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per gli accertamenti di rito.Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Santa Teresa di Gallura, precisamente nella via Trieste nc.1 ad angolo con la Via Nazionale. L'unità immobiliare oggetto di esproprio è ubicata al piano primo della costruzione sopra menzionata, trattasi di un fabbricato avente destinazione d'uso parte commerciale al piano terra parte residenziale al piano primo.L'accesso alle unità abitative è precisamente da un cancelletto pedonale che diparte dalla viale Trieste,attraversato un tratto d'area comune si accede a mezzo di una scala esterna costituita da due rampe al piano primo ove è ubicato un pianerottolo o terrazzo che consente l'accesso alle unità immobiliari.L'un ità immobiliare in questione urbanisticamente è ubicata nel centro urbano, meglio identificato dal puc come zona B di completamento.Sono prossime attività commerciali, bar, negozi, residenze,ecc.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****		

