TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porcu Manuela Rita, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Contro

Omissis

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 4
- Completezza documentazione ex art. 567 ... 4
- Titolarità ... 4
- Confini ... 4
- Consistenza ... 4
- Cronistoria Dati Catastali ... 5
- Dati Catastali ... 6
- Precisazioni ... 7
- Patti ... 7
- Stato conservativo ... 7
- Parti Comuni ... 7
- Servitù, censo, livello, usi civici ... 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti ... 7
- Stato di occupazione ... 8
- Provenienze Ventennali ... 8
- Formalità pregiudizievoli ... 10
- Normativa urbanistica ... 11
- Regolarità edilizia ... 13
- Vincoli od oneri condominiali ... 15

Stima / Formazione lotti ... 16
Riserve e particolarità da segnalare ... 18
Riepilogo bando d'asta ... 20
- **Lotto Unico** ... 20

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E. ... 22
- **Lotto Unico** ... 22

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 23

INCARICO

All'udienza del 15/05/2025, il sottoscritto Arch. Porcu Manuela Rita, con studio in ***Omissis*** - 08100 - Nuoro (NU), ***Omissis***, ***Omissis***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Torres, 10, interno 5, piani S1-S4 (Coord. Geografiche: 40.326482443512695, 9.333416043828414)

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di fabbricato pluripiano posto in comune di Nuoro alla via Torres, 10. L'edificio di cui fa parte, realizzato a fine degli anni '90, si sviluppa su più livelli di cui tre fuori terra e 4 entro terra. Il bene è ubicato in zona semicentrale, in regione Sa 'e Sulis, ben collegata alla viabilità urbana e ben servita da mezzi pubblici e da numerose attività commerciali, uffici, scuole, poste, centri sportivi, chiese, ecc.
Il bene staggito è posto al piano primo seminterrato (S1), interno 5, ed è raggiungibile dal vano scala condominiale. In predetto vano è presente anche un ascensore che tuttavia allo stato attuale non risulta funzionante. Si compone di un appartamento di 98 mq circa oltre accessori al piano S1 e di una cantina ubicata al piano 4° seminterrato (S4), identificata nell'elaborato planimetrico con il medesimo subalterno. L'appartamento e la cantina sono censiti al NCEU al F.42 Part.1743 Sub.36, Rendita € 573,27, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, piani S1 ed S4. Dati catastali di superficie: totale - 130 mq, escluse aree scoperte - 125 mq. Sostituisce la Part.1977 Sub 36 e si articola in ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno oltre veranda e due balconi, per una superficie ragguagliata complessiva di circa 114 mq; la cantina si sviluppa in un unico locale per una superficie complessiva di 22 mq circa. L'appartamento e la cantina, al momento del sopralluogo, risultavano in stato trascurato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/12/2025.

Custode delle chiavi: IVG Tempio Pausania

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso forzoso è stato necessario a motivo della irreperibilità del debitore. Dalle ricerche eseguite c/o il comune di Torino è stato constatato il decesso dello stesso in data 01/06/2025, come da documentazione allegata (All E).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Torres, 10, interno 5, piano S1-S4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Presente in atti certificazione notarile della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone - Distretto notarile Palermo e Termini Imerese.

TITOLARITÀ

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

- ***Omissis***

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento al piano S1 confina con il sub 38 e sub 30 (BCNC), mapp.1928, salvo altri. La cantina al piano S4 confina con il sub 10, 12, 35 e 30 (BCNC), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Disimpegno/ingresso	12,57 mq	0,00 mq	0,80	0,00 mq	2,58 m	S1
Cucina	8,11 mq	0,00 mq	0,80	0,00 mq	2,58 m	
Camera 1	22,84 mq	0,00 mq	0,80	0,00 mq	2,58 m	
Camera 2	18,04 mq	0,00 mq	0,80	0,00 mq	2,58 m	
Camera 3	14,09 mq	0,00 mq	0,80	0,00 mq	2,58 m	
Bagno	5,13 mq	0,00 mq	0,80	0,00 mq	2,58 m	

Veranda	0,00 mq	2,80 mq	0,50	1,40 mq	0,00 m	
Balcone 1	0,00 mq	6,50 mq	0,30	1,95 mq	0,00 m	
Balcone 2	0,00 mq	5,80 mq	0,30	1,74 mq	0,00 m	
Soggiorno	25,00 mq	0,00 mq	0,80	0,00 mq	0,00 m	
Appartamento	105,78 mq	123,00 mq	0,80	98,40 mq	2,58 m	S1
Cantina*	20,00 mq	22,30 mq	0,50	11,15 mq	2,24 m	S4
Totale superficie convenzionale:				**114,64 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**114,64 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- Data la consistenza e lo stato dei luoghi reperito non è possibile dividerlo in ulteriori unità.
* La cantina collegata al sub.36, presenta due altezze differenti per la presenza di uno scalino H 0,54 m. a circa metà del locale. Pertanto abbiamo H1=2,24 m e H2=1,70 m.

-L'altezza rilevata nell'appartamento è inferiore a 2.70 m. A tal proposito la scrivente dichiara che il bene, allo stato attuale, non può essere considerato una civile abitazione (per H.2,58m), così come accatastata, infatti non è possibile andare in deroga ai requisiti igienico sanitari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/08/2004** al **16/11/2004**	1. ***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 1977, Sub. 31 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 1.270,48 Piano S1-S4
Dal **16/11/2004** al **23/02/2005**	1. ***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 1977, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano S1-S4
Dal **23/02/2005** al **14/10/2005**	1. ***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 1977, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano S1-S4

Dal **22/08/2006** al **09/11/2015**	1. ***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 1743, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano S1-S4
Dal **14/10/2006** al **22/08/2006**	1. ***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 1743, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano S1-S4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si specifica che, come da estratto di morte, il ***Omissis*** risulta deceduto il ***Omissis***.

Precisazioni – L'immobile al NCEU al F.42 Part. 1743 Sub.36 deriva dall'immobile riportato al NCEU F.42 Part. 1977 Sub.36, già Sub.31, ed è stato costruito sull'Ente Urbano riportato al NCT al F.42 Part. 1743, già Part. 977.

Si allegano visure storiche aggiornate (All A).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1743	36		A2	1	6	130 mq	573,27 €	S1-S4	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	1743				Ente Urbano		605 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad esclusione del dato relativo all'altezza.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene staggito ricade sul lotto censito al NCT F.42 Part. 1743 di 605mq.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ai sensi del art. 567 secondo comma, c.p.c. ed eseguita una visura ipotecaria da cui risultano gli atti già riscontrati (in data 01/04/2026).

PATTI

Al momento del sopralluogo il bene posto in Nuoro alla via Torres al piano S1 ed S4 risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene risultava in stato di abbandono; nonostante tutto si presentava parzialmente in normale stato conservativo, come da specifiche caratteristiche sotto riportate; è presente qualche infiltrazione di acqua nelle pareti esterne più esposte specialmente in prossimità dei balconi. I vani sono parzialmente arredati, ma tali oggetti ed arredi sono esclusi dalla presente vendita.

PARTI COMUNI

Trattasi di bene posto all'interno di fabbricato condominiale, pertanto risultano comuni tutte le parti del fabbricato così come da dispositivo dell'art 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non conosciute.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di manutenzione risulta trascurato perché l'appartamento non è abitato da tempo; lo stato dei luoghi in generale è normale.
Fondazioni: in cemento armato del tipo isolato a plinto - stato normale.
Esposizione: Nord-Ovest.
Altezza interna utile: 2,58 ml.
Str. verticali: Struttura a telaio travi e pilastri - stato normale.
Solai: del tipo misto (Bausta) in latero-cemento sp 16+4 cm -stato normale.
Copertura: parte a terrazza praticabile, parte a falda inclinata - stato normale.
Manto di copertura: in coppi di laterizio - stato normale.
Pareti esterne ed interne: esterne in blocchetto con intercapedine e rifodera in laterizio intonacati e tinteggiati; pereti interne in laterizio forato da 8 cm - stato normale/trascurato.
Pavimentazione interna: monocottura e rivestimento ceramico nel servizio igienico - stato normale.
Infissi esterni ed interni: porte in legno, portoncino d'ingresso con blindatura, finestre e porte finestre in alluminio/pvc con vetrocamera dotate di persiane in alluminio con alette orientabili - normale/trascurati.
Scale: in cemento armato - stato normale.
Impianti elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico ed idrico risultano funzionanti ma

trascurati, eseguiti sotto traccia; l'impianto di smaltimento delle acque bianche e nere è collegato alla pubblica rete fognaria. L'appartamento è privo di sistema di riscaldamento a gasolio ma è dotato di impianto di climatizzazione con n. tre pompe di calore, una per camera, in cucina ed in soggiorno - stato trascurato/non funzionanti. La produzione di acqua calda avviene mediante boiler elettrico da 75L posto nel bagno - da sostituire.
Dotazioni condominiali: ascensore condominiale non funzionante.
Altro: il bene è dotato di locale cantina posto al piano S4 - stato trascurato. L'altezza interna del locale risulta condizionata dalla presenza di uno scalino di circa 0,54 m., pertanto l'altezza interna è 2,24 m. sotto lo scalino e 1,70 m. circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero da persone. Risultavano presenti alcuni arredi quali armadi, comodini, letti, materassi, sedie, tavoli, una cucina, ecc. Gli arredi non sono oggetto della presente procedura e pertanto non sono compresi nella presente vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/03/2003** al **28/02/2005**	1). ***Omissis***	**Atto misto vendita/permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andreani Federico			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/02/2005** al **22/09/2006**	1). ***Omissis***	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Coco Angela Maria	23/02/2005		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **20/09/2006** al **09/04/2026**	1). ***Omissis***	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Goveani Roberto	22/08/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 20/02/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A ***Omissis*** nato a ***Omissis*** in data ***Omissis*** C.F. ***Omissis*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 42 Particella 1977 Subalterno 36, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per:

1) Atto di compravendita del Notaio Goveani Roberto del 22 agosto 2006 repertorio n. 92637/24484 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 20 settembre 2006 al numero di registro generale 9705 e numero di registro particolare 6744.
A favore: ***Omissis***
Contro: ***Omissis*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Nuoro distinto al NCEU con il Fg. 42, Part. 1977, Sub 36, soppresso, che ha generato il bene di cui alla procedura.

2) Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Coco Angela Maria del 23 febbraio 2005 repertorio n. 7817/2598 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 28 febbraio 2005 al numero di registro generale 1910 e numero di registro particolare 1303.
A favore: ***Omissis*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
Contro: ***Omissis*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Nuoro di cui alla procedura.
Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Nuoro di cui alla procedura.

3) Atto di atto tra vivi contratto misto di vendita permuta e appalto del Notaio Andreani Federico del 12 marzo 2003 repertorio n. 26872 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 10 aprile 2003 al numero di registro generale 3544 e numero di registro particolare 2767
A favore: ***Omissis*** per i diritti pari a 4/12 di nuda proprietà, per i diritti pari a 4/12 di usufrutto e per i diritti pari a 8/12 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCT a Foglio 42 Particella 977, ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura;
Contro: ***Omissis*** per i diritti pari a 1/12 di nuda proprietà e per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà, ***Omissis*** per i diritti pari a 1/12 di nuda proprietà bene personale e per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà, ***Omissis*** per i diritti pari a 1/12 di nuda proprietà e per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà bene personale, ***Omissis*** per i diritti pari a 1/12 di nuda proprietà e per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ***Omissis*** per i diritti pari a 4/12 di usufrutto dell'immobile sito nel comune di Nuoro di cui alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 29/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Iscrizione ipotecaria
  Iscritto a Nuoro il 28/02/2005
  Reg. gen. 7818 - Reg. part. 2599
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Iscrizione ipotecaria
  Iscritto a Nuoro il 08/11/2006
  Reg. gen. 11714 - Reg. part. 2076
  Quota: 1/1
  Importo: € 220.000,00
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione ipotecaria
  Iscritto a Nuoro il 14/03/2013
  Reg. gen. 2866 - Reg. part. 188
  Quota: 1/1
  Importo: € 71.068,14
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Nuoro il 20/11/2006
  Reg. gen. 12276 - Reg. part. 8492
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***
- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Nuoro il 20/02/2024
  Reg. gen. 1838 - Reg. part. 1558
  Quota: 1/1
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno calcolati dalla Cancelleria con maggiore precisione al momento del trasferimento dell'immobile.

NOTA - Con riferimento alla prima Iscrizione:
L'Ipoteca Volontaria riguarda la concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Coco Angela Maria del 23 febbraio 2005 repertorio n. 7818/2599 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 28 febbraio 2005 al numero generale 1911 e al numero particolare 349 a favore di ***Omissis***, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, durata 20 anni, contro ***Omissis*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 42 Particella 1977 Subalterno 36.
- Debitore non datore di ipoteca ***Omissis*** nato a ***Omissis*** C.F. ***Omissis***, ***Omissis*** in data ***Omissis*** C.F. ***Omissis***, ***Omissis*** nato a ***Omissis*** C.F. ***Omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in ZTO B (completamento residenziale) sottozona B1.18 dell'attuale strumento urbanistico in vigore il PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Delibera C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Delibera del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n. 7 approvata con determinazione n°478/DG della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Approvazione definitiva variante al PUC Deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 ed a seguito di Verifica di Coerenza da parte della RAS con determinazione dirigenziale n. 1847 del 04/10/2017, BURAS n° 50 del 26/10/20.

ART. 10 – CITTA' CONSOLIDATA (ZTO B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)
1.Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983. In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2 purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe I.
2.La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti parametri:
- non superare il volume prescritto dall'indice di edificazione fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
- inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità

definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;
- distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza.
- distanza tra pareti finestrate metri 10,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili.
- E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione e comunque di un posto auto minimo per alloggio.
3. Il permesso a costruire o altro titolo abilitativi è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione delle relative aree.
Sono ammesse tutte le attività compatibili con la residenza che non comportino inquinamento acustico e/o ambientale ai sensi della vigente legislazione. Per le destinazioni d'uso esistenti non compatibili si dovrà favorire il loro trasferimento in zona idonea ricorrendo eventualmente anche alla possibilità dei crediti edilizi.

4. AREE PER EDILIZA RESIDENZIALE PUBBLICA
Nella tavola di piano "Usi e modalità di intervento" scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuate le aree che sono state oggetto del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP).
In tali aree valgono i parametri e le prescrizioni dei PEEP approvati, se non diversamente zonizzati dal PUC.

ART. 11 – SOTTOZONE B
1.Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone:
a) Sottozona B1 – realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC.
b) Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti.
2. I parametri stereometrici delle singole zone B sono riportati a seguire:

34. Zona B1.18 e B2.18 (ex Zona B)
Superficie coperta: 50% della superficie totale del lotto;
Volume massimo edificabile: 3.00 mc per ogni mq. della superficie totale del lotto;
Distanza minima dal confine di proprietà: mt 5.00.
Distanza dal ciglio stradale: mt. 3,00;
Altezza massima a monte mt. 10.00. Se il lotto di terreno è in forte pendenza, l'altezza massima a valle non

dovrà essere superiore a mt. 13,00 misurata dal piano di sistemazione dell'area adiacente l'edificio.
L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Indici di Progetto (via Torres 10):
-Zona B18 (allora PRG)
-Superficie Lotto: 605 mq
-Superficie coperta 50% della S. Lotto 302,50 mq
-IF 4,2 mc/mq
-Volume Ed. 2541 mc
-H max a monte - 10 mt/ a valle 16 mt
-Distanza dal ciglio - nessuna prescrizione
-Distanza dai confini 5 metri
-Standard parcheggi 1mq/10mc

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso atti c/o l'UTC sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 17, in data 5.02.1998, con parere della C.E. del 9.01.1996 n. 1396/7, con la quale si autorizzava alla realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori; magazzini e cantine e garage ai piani seminterrati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda il cespite in oggetto, si evidenzia che il piano seminterrato S1 da progetto fosse destinato a magazzino, e facesse parte di un unico grande locale distribuito su tutto il livello S1. A seguito di sopralluogo, confrontando anche la planimetria catastale, il bene è il risultato di un frazionamento, attualmente non conforme a quanto approvato perché suddiviso invece in tre unità indipendenti costituite dal subalterno 18 (A/3), 38 (A/2), 36 (A/2) oltre sub 30 (BCNC) vano scale; le tre unità sono state vendute separatamente come abitazioni (così come accatastati), a tre distinte ditte.
Si fa presente che, mentre il frazionamento suddetto può essere sanato mediante accertamento di conformità ai sensi della L.R. 23/85 art. 16 e ss.mm.ii. per tutto il piano, risulta non sanabile la destinazione abitativa in quanto non sono presenti i requisiti igienico sanitari relativi all'altezza utile minima che necessariamente non può essere inferiore a cm 270 (ai sensi del DM 5 luglio 1975, art. 1 e ss.mm.ii.); da rilievo effettuato infatti l'altezza rilevata nell'immobile oggetto di perizia (sub. 36) è di cm 258.

In sintesi il bene identificato al NCEU di Nuoro al Foglio 42, Mappale 1743, Subalterno 36, di proprietà del sig. ****Omissis****, non risulta conforme al progetto approvato, ovvero non risponde ai requisiti igienico sanitari in merito all'altezza minima abitabile, e pertanto, ad oggi, non può ottenere l'Agibilità come civile abitazione.

Altre difformità rilevate:

- Ne deriva una diversa distribuzione degli spazi interni, infatti sono stati ricavati i vani come descritti nella composizione del bene.
- Si rileva, inoltre, rispetto al progetto, un incremento di superficie nella zona adibita a soggiorno (lato via Torres), l'incremento è di circa 16 mq in corrispondenza del lato in prossimità della strada. Qui risulta essere stata realizzata anche una veranda di 2,80 mq non prevista in progetto. L'incremento in oggetto è anche volumetrico, benché compreso tra due livelli sfalsati in forte pendenza al piano seminterrato. Per la presente difformità si consideri il ripristino di quanto autorizzato. Tale difformità incide anche sui prospetti.
- Difformità al piano S4 utilizzato a cantine; questo piano in progetto era destinato a garage, nella realtà sono state realizzate delle cantine per le unità abitative ivi presenti; si contempla pertanto una diversa distribuzione ed un cambio d'uso.
- Si rileva infine che la strada prevista al piano interrato S4, come da vecchio PRG del Comune di Nuoro, non venne realizzata. Per tale motivo le autorimesse previste al piano S4 non vennero realizzate, ed in luogo di queste tutto il piano venne suddiviso in più cantine associate poi alle unità abitative realizzate. Si evidenzia che la mancata realizzazione delle autorimesse fa venire meno all'adempimento legato ai parcheggi in merito al rispetto degli standard urbanistici, ovvero i posti auto avrebbero dovuto essere presenti nella misura di 1 mq ogni 10 mc. Per tale carenza, anche livello condominiale, si prevede la monetizzazione a favore del comune di Nuoro, che verrà calcolata al momento della presentazione della pratica di accertamento di conformità (al SUAPE).

Inoltre in relazione allo stato di non conformità rispetto al progetto approvato, ed all'assenza del certificato di Agibilità, ovvero per sanare tramite accertamento di conformità (art.16-16Bis LR 23/85) almeno il frazionamento eseguito in assenza di titolo ovvero l'eventuale ripristino di quanto autorizzato, è contemplabile un coefficiente di deprezzamento calcolato nell'ordine del 10% sul valore complessivo stimato; ed un ulteriore 5% per vizi occulti.
Per la sanatoria in oggetto si fanno salve ulteriori verifiche non effettuabili in questa sede, tenuto conto anche del fatto che la sanatoria debba essere richiesta anche per gli altri due immobili presenti al piano S1.
Infatti non è possibile allo stato attuale stabilire l'esatto importo delle spese di sanatoria, per le difformità sopra rilevate, che potranno essere puntualmente calcolate solo in fase di istruttoria della pratica dagli uffici competenti del Comune di Nuoro. Tale percentuale tuttavia, contempla le spese relative all'accertamento di conformità, eventuali oneri o sanzioni, i ripristini, le spese tecniche per la redazione di relazioni, elaborati grafici, documentazione fotografica, elaborati per gli aggiornamenti catastali, e quanto altro necessario a rendere l'immobile conforme a livello urbanistico e catastale. L'accertamento di conformità non potrà comunque sanare la destinazione del bene che rimane a magazzino.

Si riporta negli allegati (All_C) una richiesta di agibilità non direttamente connessa al subalterno in oggetto ma contenente alcuni documenti validi per tutto il fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 382,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 669,73

Importo spese straordinarie già deliberate: € 76,25

A seguito di richiesta all'amministratore del Condominio di via Torres n.10, ***Omissis***, è stato comunicato dallo stesso per via E.mail che a carico dell'esecutato, ovvero per l'immobile in oggetto, risultano le seguenti spese:

- Conguaglio al 30.04.2025: € 318,90
- Quote ordinarie scadute dal 01.05.2025 ad oggi: € 31,85 x 11 mesi = € 350,83
- Lavori Straordinari Riparazione Condotta Contatore Idrico: € 76,25

Totale da versare: € 745,50

Si allega l'ultimo Bilancio condominiale approvato (All G).

Si precisa, inoltre, che l'ascensore non funzionante, presente nel vano scale condominiale, non sia mai stato collaudato poiché mancano alcuni documenti. La spesa per la messa a norma e la sostituzione del quadro di manovra deve essere ancora deliberata dal condominio. Tali spese, non sono state ancora quantificate ne deliberate, ma resteranno comunque a carico dell'acquirente per la quota spettante all'immobile in oggetto.

Per le spese non definite o non attualmente computabili è stato contemplato un ulteriore 5% di deprezzamento per vizi occulti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Torres, 10, interno 5, piano S1-S4
Appartamento facente parte di fabbricato pluripiano posto in comune di Nuoro alla via Torres, 10. L'edificio di cui fa parte, realizzato a fine degli anni '90, si sviluppa su più livelli di cui tre fuori terra e 4 entro terra. Il bene è ubicato in zona semicentrale, in regione Sa 'e Sulis, ben collegata alla viabilità urbana e ben servita da mezzi pubblici e da numerose attività commerciali, uffici, scuole, poste, centri sportivi, chiese, ecc.
Il bene staggito è posto al piano primo seminterrato (S1), interno 5, ed è raggiungibile dal vano scala condominiale. In predetto vano è presente anche un ascensore che tuttavia allo stato attuale non risulta funzionante. Si compone di un appartamento di 98 mq circa oltre accessori al piano S1 e di una cantina ubicata al piano 4° seminterrato (S4), identificata nell'elaborato planimetrico con il medesimo subalterno. L'appartamento e la cantina sono censiti al NCEU al F.42 Part.1743 Sub.36, Rendita € 573,27, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, piani S1 ed S4. Dati catastali di superficie: totale - 130 mq, escluse aree scoperte - 125 mq. Sostituisce la Part.1977 Sub 36 e si articola in ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno oltre veranda e due balconi, per una superficie ragguagliata complessiva di circa 114 mq; la cantina si sviluppa in un unico locale per una superficie complessiva di 22 mq circa. L'appartamento e la cantina, al momento del sopralluogo, risultavano in stato trascurato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1743, Sub. 36, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1743, Qualità Ente Urbano.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.057,26

- **Criteri di stima**
  Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750 del 26 marzo 1998 - IVS 6 dicembre 2024

  La presente valutazione tiene conto della destinazione specifica del bene, magazzino, dal punto di vista urbanistico. Infatti sebbene sia stato censito come abitazione (A/2) negli atti abilitativi risulta allo stato un magazzino che a motivo dell'altezza inferiore a 2,70m non potrà essere sanato come civile abitazione. A tal proposito per il calcolo della Superficie Convenzionale **è stato considerato un coefficiente pari a 0.80** ovvero inferiore a 1.00, che abbatte il prezzo medio di mercato reperito per le civili abitazioni in cui il coefficiente è appunto pari ad 1. Tale coefficiente di omogeneizzazione (0.80) risulta superiore al coefficiente utilizzato di norma per le cantine, pari a 0.50, a motivo della ampiezza dell'immobile, della suddivisione in vari ambienti funzionali (cucina, soggiorno, bagno, ecc.), delle finiture utilizzate e dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili con medesima destinazione venduti nel comune di Nuoro, nel periodo di riferimento (2006) in cui è stato acquistato il bene. Sono stati considerati pertanto immobili con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:
- cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate: da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 m: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- verande: da 0,30 a 0,60

Valutazione sintetica dell'immobile
Agenzia del Territorio di Nuoro – OMI – Conservatoria dei RR.II. di Nuoro - Ufficio Tecnico comunale – Agenzie immobiliari di Nuoro.

La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte presso le agenzie di settore e tramite i siti specializzati di pubblicità immobiliare quali Immobiliare.it, Casa.it, Borsino Immobiliare da cui si è ottenuto un prezzo medio di €/mq 1.200,00 è stata quindi confrontata con i riferimenti di zona della Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI) secondo semestre 2025, che per la zona in oggetto D/1 (Periferica) e per abitazioni di tipo civile in stato conservativo NORMALE ha fornito un valore compreso tra € 1.350,00 ed € 1.500,00 ovvero una media pari ad € 1.425,00.
In riferimento alla presente valutazione, considerando che il bene è ubicato in zona residenziale, ben servita e collegata, semicentrale, con normale esposizione su due lati, con buoni requisiti di panoramicità, buone condizioni di manutenzione e con buone finiture si attribuisce un valore di mercato pari ad **€/mq 1.312,00** come media tra il valore OMI e delle agenzie immobiliari di settore, con un coefficiente di ragguaglio per il subalterno 36 pari a 0.80. Tale valore verrà ulteriormente adeguato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi che esprimono quanto più possibile le caratteristiche specifiche del bene, mentre ulteriori decurtazioni verranno applicate in funzione delle difformità urbanistico - edilizie rilevate.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata
Superficie commerciale omogeneizzata: 114,64 mq.

Valore complessivo: € 1.312,00 x 114,64 mq = € 150.407,68

1) Deprezzamento per vetustà pari al 10%;
- € 15.040,77

2) Difformità urbanistico edilizie e catastali pari al 10%
- € 15.040,77

3) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;
- € 7.520,38

Valore complessivo (1/1 p.p.) = € 112.805,76

- A detrarre infine
  Oneri e spese condominiali alla presente data
  (che restano in capo all'acquirente)
  - € 745,50

Valore finale (1/1 p.p.) - € 112.057,26

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - via Torres, 10, interno 5, piano S1-S4	114,64 mq	977,47 €/mq	€ 112.057,26	100,00%	€ 112.057,26
				Valore di stima:	**€ 112.057,26**

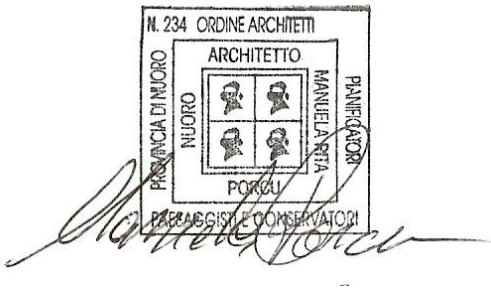
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che l'accesso al bene è avvenuto in maniera forzosa. Al momento del sopralluogo il bene risultava libero da persone ma i locali erano parzialmente arredati. Gli impianti luce ed acqua erano funzionanti.
L'esecutato risulta deceduto il ***Omissis*** come da certificati allegati (All E).

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.

Nuoro, li 10/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Porcu Manuela Rita



Allegati

1). All A_Doc_Catastali;

2). All B_Doc_Fotografica;

3). All C_Doc_UTC_Nuoro;

4). All D_Certificazione_Notarile;

5). All E_Certificati_Anagrafe_Torino;

6). All F_Visura_Ipotecaria_01-04-2026 a Fiammotto Edoardo;

7). All G_Bilancio_Condominio_via Torres;

8). All H_Geopoi_OMI_Quotazioni_Immobiliari.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Torres, 10, interno 5, piano S1-S4
Appartamento facente parte di fabbricato pluripiano posto in comune di Nuoro alla via Torres, 10. L'edificio di cui fa parte, realizzato a fine degli anni '90, si sviluppa su più livelli di cui tre fuori terra e 4 entro terra. Il bene è ubicato in zona semicentrale, in regione Sa 'e Sulis, ben collegata alla viabilità urbana e ben servita da mezzi pubblici e da numerose attività commerciali, uffici, scuole, poste, centri sportivi, chiese, ecc.
Il bene staggito è posto al piano primo seminterrato (S1), interno 5, ed è raggiungibile dal vano scala condominiale. In predetto vano è presente anche un ascensore che tuttavia allo stato attuale non risulta funzionante. Si compone di un appartamento di 98 mq circa oltre accessori al piano S1 e di una cantina ubicata al piano 4° seminterrato (S4), identificata nell'elaborato planimetrico con il medesimo subalterno. L'appartamento e la cantina sono censiti al NCEU al F.42 Part.1743 Sub.36, Rendita € 573,27, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, piani S1 ed S4. Dati catastali di superficie: totale - 130 mq, escluse aree scoperte - 125 mq. Sostituisce la Part.1977 Sub 36 e si articola in ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno oltre veranda e due balconi, per una superficie ragguagliata complessiva di circa 114 mq; la cantina si sviluppa in un unico locale per una superficie complessiva di 22 mq circa. L'appartamento e la cantina, al momento del sopralluogo, risultavano in stato trascurato.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1743, Sub. 36, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1743, Qualità Ente Urbano.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
  Destinazione urbanistica: Il bene ricade in ZTO B (completamento residenziale) sottozona B1.18 dell'attuale strumento urbanistico in vigore il PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Delibera C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Delibera del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n. 7 approvata con determinazione n°478/DG della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Approvazione definitiva variante al PUC Deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 ed a seguito di Verifica di Coerenza da parte della RAS con determinazione dirigenziale n. 1847 del 04/10/2017, BURAS n° 50 del 26/10/20. ART. 10 – CITTA' CONSOLIDATA (ZTO B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE) 1.Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983.In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2 purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe I. 2.La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti parametri: - non superare il volume prescritto dall'indice di edificazione fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori; - inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano; - distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a

costruire in aderenza. - distanza tra pareti finestrate metri 10,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili. - E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. - garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione e comunque di un posto auto minimo per alloggio. 3. Il permesso a costruire o altro titolo abilitativi è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione delle relative aree. Sono ammesse tutte le attività compatibili con la residenza che non comportino inquinamento acustico e/o ambientale ai sensi della vigente legislazione. Per le destinazioni d'uso esistenti non compatibili si dovrà favorire il loro trasferimento in zona idonea ricorrendo eventualmente anche alla possibilità dei crediti edilizi. 4. AREE PER EDILIZA RESIDENZIALE PUBBLICA Nella tavola di piano "Usi e modalità di intervento" scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuate le aree che sono state oggetto del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP). In tali aree valgono i parametri e le prescrizioni dei PEEP approvati, se non diversamente zonizzati dal PUC. ART. 11 – SOTTOZONE B 1.Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone: a) Sottozona B1 – realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC b) Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti. 2. I parametri stereometrici delle singole zone B sono riportati a seguire: 34. Zona B1.18 e B2.18 (ex Zona B) Superficie coperta: 50% della superficie totale del lotto; Volume massimo edificabile: 3.00 mc per ogni mq. della superficie totale del lotto; Distanza minima dal confine di proprietà: mt 5.00. Distanza dal ciglio stradale: mt. 3,00; Altezza massima a monte mt. 10.00. Se il lotto di terreno è in forte pendenza, l'altezza massima a valle non dovrà essere superiore a mt. 13,00 misurata dal piano di sistemazione dell'area adiacente l'edificio. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000. E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. **Indici di Progetto** (via Torres 10): -Zona B18 (allora PRG) - Superficie Lotto: 605 mq -Superficie coperta 50% della S. Lotto 302,50 mq -IF 4,2 mc/mq -Volume Ed. 2541 mc -H max a monte - 10 mt/ a valle 16 mt -Distanza dal ciglio - nessuna prescrizione -Distanza dai confini 5 metri -Standard parcheggi 1mq/10mc

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Torres, 10, interno 5, piano S1-S4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1743, Sub. 36, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 1743, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	114,64 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene risultava in stato di abbandono; nonostante tutto si presentava in normale stato conservativo con qualche infiltrazione di acqua nelle pareti esterne più esposte specialmente in prossimità dei balconi, ed i vani parzialmente arredati; oggetti ed arredi sono esclusi dalla presente vendita.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di fabbricato pluripiano posto in comune di Nuoro alla via Torres, 10. L'edificio di cui fa parte, realizzato a fine degli anni '90, si sviluppa su più livelli di cui tre fuori terra e 4 entro terra. Il bene è ubicato in zona semicentrale, in regione Sa 'e Sulis, ben collegata alla viabilità urbana e ben servita da mezzi pubblici e da numerose attività commerciali, uffici, scuole, poste, centri sportivi, chiese, ecc. Il bene staggito è posto al piano primo seminterrato (S1), interno 5, ed è raggiungibile dal vano scala condominiale. In predetto vano è presente anche un ascensore che tuttavia allo stato attuale non risulta funzionante. Si compone di un appartamento di 98 mq circa oltre accessori al piano S1 e di una cantina ubicata al piano 4° seminterrato (S4), identificata nell'elaborato planimetrico con il medesimo subalterno. L'appartamento e la cantina sono censiti al NCEU al F.42 Part.1743 Sub.36, Rendita € 573,27, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, piani S1 ed S4. Dati catastali di superficie: totale - 130 mq, escluse aree scoperte - 125 mq. Sostituisce la Part.1977 Sub 36 e si articola in ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno oltre veranda e due balconi, per una superficie ragguagliata complessiva di circa 114 mq; la cantina si sviluppa in un unico locale per una superficie complessiva di 22 mq circa. L'appartamento e la cantina, al momento del sopralluogo, risultavano in stato trascurato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Iscrizione ipotecaria
  Iscritto a Nuoro il 28/02/2005
  Reg. gen. 7818 - Reg. part. 2599
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Iscrizione ipotecaria
  Iscritto a Nuoro il 08/11/2006
  Reg. gen. 11714 - Reg. part. 2076
  Quota: 1/1
  Importo: € 220.000,00
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione ipotecaria
  Iscritto a Nuoro il 14/03/2013
  Reg. gen. 2866 - Reg. part. 188
  Quota: 1/1
  Importo: € 71.068,14
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Nuoro il 20/11/2006
  Reg. gen. 12276 - Reg. part. 8492
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***
- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Nuoro il 20/02/2024
  Reg. gen. 1838 - Reg. part. 1558
  Quota: 1/1
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***