

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lavra Donatella, nell'**Esecuzione Immobiliare 11/2020** del R.G.E.  
promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

---

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                    | 3  |
| Premessa .....                                                    | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 3  |
| Lotto Unico .....                                                 | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 4  |
| Titolarità .....                                                  | 4  |
| Confini .....                                                     | 5  |
| Consistenza .....                                                 | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 6  |
| Dati Catastali .....                                              | 7  |
| Precisazioni .....                                                | 7  |
| Patti .....                                                       | 8  |
| Stato conservativo .....                                          | 8  |
| Parti Comuni .....                                                | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 8  |
| Stato di occupazione .....                                        | 9  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 11 |
| Normativa urbanistica .....                                       | 13 |
| Regolarità edilizia .....                                         | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 15 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2020 del R.G.E. .... | 20 |

---

## INCARICO

---

All'udienza del 11/06/2020, il sottoscritto Arch. Lavra Donatella, con studio in Via Mughina, 93 - 08100 - Nuoro (NU), email donatellalavra@hotmail.com, PEC arch.donatellalavra@pec.it, Tel. 338 3713677, Fax 0784 1944969, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2020 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 San Teodoro (SS) - Località Lu Lioni snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 40.7873671, 9.63715975)

---

## DESCRIZIONE

---

**Abitazione in porzione di fabbricato**, con cortile di pertinenza esclusiva, in località Lu Lioni nel Comune di San Teodoro (SS), distinta al **NCEU al Fg. 11, mapp. 1100, sub. 1, cat. A/3** (*abitazione di tipo economico*). L'unità è composta da soggiorno, cucina, 2 camere e 1 bagno, posta al piano terra di un immobile bifamiliare, con cortile sul retro e ampia veranda sul fronte di pertinenza esclusiva, con ingresso su strada sterrata ad uso comune con l'unità confinante (sub 2). In prossimità del perimetro delle due unità vi sono delle aree sterrate utilizzate come parcheggi comuni. Di proprietà dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ivi residenti con le tre figlie, acquistato in regime di separazione legale dei beni dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre della signora e proprietario dell'unità accanto).

L'intero fabbricato insiste su terreno individuato in passato al NCT al Fg. 11, mapp. 1100 (ex 59), e in base al Piano di Fabbricazione vigente ricade in Zona "E" (*agricola*) del P. di F., risulta essere interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Legge Regionale 18/01/2021 n. 1. L'Uff. Tecnico del Comune di San Teodoro non ha rinvenuto alcun permesso autorizzativo o provvedimento amministrativo in corso, l'origine presunta del fabbricato è da collocarsi intorno agli anni 50'-60', antecedente il 01/09/1967, ciò da ricondurre alla tipologia edilizia esistente (originariamente fabbricato presumibilmente di tipo rurale), e alle informazioni rinvenute nell'atto di Compravendita del 02/11/2005.

Il fabbricato è raggiungibile dalla via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, seguendo la direzione per Padru e proseguendo per 1,65 Km c.a lungo la laterale Strada Provinciale SP 110. Si raggiunge così la zona collinare della località Lu Lioni, a monte rispetto allo Stagno di San Teodoro, circa a 5Km dal mare, a 6Km c.a dalla principale Strada Statale SS 131 e 4 Km c.a dal noto centro turistico di San Teodoro. Il tutto in un contesto rurale e residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna.

Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito di sopralluogo avvenuto in data 14/09/2021, l'immobile si presenta nel complesso in normali condizioni di manutenzione, risulta raggiunto dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotato di collegamento alle utenze elettriche e di impianto di climatizzazione autonomo.

Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di monte Nieddu, è un ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa cinquemila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molar, Area Marina Protetta "Tavolara – Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri si raggiungono

le località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo verso nord sino ad Olbia che dista c.a 30Km, e Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, sino a La Caletta di Siniscola, verso sud, costa nordorientale dell'isola.

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 San Teodoro (SS) - Località Lu Lioni snc, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie catastali aggiornate al 03/11/2020 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 18/01/2022, che si allegano.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ivi residenti con le tre figlie; acquistato in regime di separazione legale dei beni dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre della signora e proprietario per l'intero sino al 11/10/2005 (rogito della Dott.ssa Musitelli Mariangela, Notaio in Arzachena (SS), il 11/10/2005, Rep. 37760/5244 - trascrizione del 02/11/2005, Reg. gen. 11350, Reg. part. 7622). Con il presente atto i coniugi acquistano quota pari a 1/2 ciascuno del bene.

Il pignoramento immobiliare del 23/01/2020, Rep. 35 (trascrizione del 31/03/2020, Reg. gen. 3031, Reg. part. 2492), a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'unità sita nel Comune di San Teodoro alla località Lu Lioni snc, distinta al NCEU al Fg. 11, mapp. 1100, sub 1, per la quota pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente

relazione. Pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 13/11/2020.*

## CONFINI

L'abitazione risulta in porzione di fabbricato, con 2 tratti di cortile di pertinenza esclusiva, al piano terra di un immobile bifamiliare, con cortile sul retro (ovest) e ampia veranda sul fronte (est) di pertinenza esclusiva, e ingresso su strada sterrata ad uso comune con l'unità confinante (unità sub 2 a sud). L'intero fabbricato è individuato al NCEU del Comune di San Teodoro al Fg. 11, mapp. 1100, sub 1 e 2, sorge sul terreno originariamente individuato al NCT del Comune di Posada al Fg. 11, mapp. 59. L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale e confinante con strada, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con altra proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 88,00 mq         | 113,00 mq        | 1,00         | 113,00 mq                | 3,00 m  | Terra |
| Cortile/veranda                       | 50,00 mq         | 50,00 mq         | 0,50         | 25,00 mq                 | 0,00 m  | Terra |
| Cortile/retro                         | 155,00 mq        | 155,00 mq        | 0,20         | 31,00 mq                 | 0,00 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 169,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 169,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento sito nel Comune di San Teodoro (SS) in località Lu Lioni, distinto al NCEU al Fg. 11, mapp. 1100, sub. 1, cat. A/3 (*abitazione di tipo economico*), cl. 2, vani 6, sup. cat. mq 130 (*mq 117 escluse aree scoperte pertinenziali e accessorie*), è destinato ad abitazione principale dei proprietari e tutt'ora da loro abitato. L'unità è posta al PT di un immobile bifamiliare (unità sub 1 e sub 2), con ingressi distinti e indipendenti.

L'unità al suo interno è composta da un ingresso/soggiorno di mq 30 c.a, cucina/pranzo di mq 15 c.a, 2 camere e 1 bagno, con ampia veranda sul fronte di mq 50 c.a e cortile/giardino sul retro di mq 155 c.a, di pertinenza esclusiva, l'ingresso è su strada sterrata ad uso comune con l'unità confinante (sub 2). In prossimità del perimetro vi sono delle aree sterrate utilizzate come parcheggi destinati alle 2 unità.

Vista la posizione dell'intero fabbricato, l'appartamento al PT gode di una buona esposizione in quanto ha liberi due lati opposti, è dotato di allaccio alle principali reti municipali, per l'approvvigionamento idrico e fognario, e di collegamento alle utenze elettriche e telefoniche.

*Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo effettuato il 14/09/2021 presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i*

calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 14/09/1979 al 28/10/1996 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 59<br>Qualità Pascolo<br>CL4<br>Superficie (ha are ca) 08.44.21                                                          |
| Dal 28/10/1996 al 06/02/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 59<br>Qualità Pascolo<br>CL4<br>Superficie (ha are ca) 08.44.21                                                          |
| Dal 06/02/2004 al 06/02/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 1100<br>Qualità Pascolo<br>CL3<br>Superficie (ha are ca) 00.08.30<br>Reddito dominicale € 0,77<br>Reddito agrario € 0,30 |
| Dal 06/02/2004 al 17/02/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 11, Part. 1100<br>Qualità ENTE URBANO<br>Superficie (ha are ca) 00.08.30                                                           |
| Dal 17/02/2004 al 11/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 1100, Sub. 1<br>Categoria A3<br>CL2, Cons. 6 vani<br>Rendita € 371,85<br>Piano T                                      |
| Dal 11/10/2005 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 1100, Sub. 1<br>Categoria A3<br>CL2, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 130 mq<br>Rendita € 371,85<br>Piano T       |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 1100, Sub. 1<br>Categoria A3<br>CL2, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 130 mq<br>Rendita € 371,85<br>Piano T       |

L'intero fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è individuato al NCEU del Comune di San Teodoro al Fg. 11, mapp. 1100, sub 1 e 2, sorge sul terreno originariamente individuato al NCT del Comune di Posada (NU) cod. G929, al Fg. 11, mapp. 59. L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale e confinante con strada, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con altra proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri. L'unità oggetto di pignoramento è attualmente censita al NCEU in Comune di san Teodoro (SS) cod. I329, Fg. 11, mapp. 1100, sub 1, cat. A/3 (*abitazioni di tipo economico*), cl. 2, 6 vani, sup.cat. 137 mq (*totale escluse aree scoperte 117 mq*), rend. € 371,85; Indirizzo: borgata Lu Lioni snc, piano T, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari per 1/2 ciascuno. L'unità risultava di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre della signora e

proprietario per l'intero sino alla Compravendita del 11/10/2005, rogito del Notaio la Dott.ssa Musitelli Mariangela, Notaio in Arzachena (SS), Rep. 37760/5244 (trascrizione del 02/11/2005, Reg. gen. 11350, Reg. part. 7622) in cui i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistano quota pari a 1/2 ciascuno del bene in regime di separazione dei beni.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 03/11/2020.*

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |           |                     |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|-----------|---------------------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            |           | Dati di classamento |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe              | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 11     | 1100  | 1    |            | A3        | 2                   | 6 vani      | 130 mq               | 371,85 € | T     |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è censito catastalmente al NCEU in Comune di san Teodoro (SS) cod. I329, Fg. 11, mapp. 1100, sub 1, cat. A/3 (*abitazioni di tipo economico*), cl. 2, 6 vani, sup.cat. 137 mq (*totale escluse aree scoperte: 117 mq*), rend. € 371,85; Indirizzo: borgata Lu Lioni snc, piano T; intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale e confinante con strada, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con altra proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

La planimetria catastale "scheda n. 1 in scala 1:100, prot. n. NU0020259 del 17/02/2004", corrisponde in linea generale allo stato rilevato, ad eccezione di alcune aperture interne delle camere e bagno, posizionate in maniera differente. Tali difformità sono eventualmente regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale.

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 03/11/2020.*

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/09/2021, l'immobile risulta occupato dai proprietari che vi abitano insieme alle tre figlie. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/09/2021, l'unità immobiliare risulta nella piena disponibilità dei proprietari che vi abitano. Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati evidenti fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando una analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura.

Stando a quanto riportato dalla proprietaria, la zona notte è stata oggetto di ampliamento e ristrutturazione una decina di anni fa, senza permesso autorizzativo, con nuove finiture: pavimentazione e rivestimento bagno, adeguati gli impianti elettrico e idrico-sanitario e nuovi sanitari, anche se privi di certificazione di conformità, nuove porte interne, finestre e persiane, risultano recenti anche gli intonaci e la tinteggiatura di colore bianco. Si rilevano nell'intradosso del solaio del bagno e della camera fenomeni di umidità con muffe e efflorescenze. All'interno le finiture sono normali, sono presenti alcuni arredi fissi (camino in muratura e nicchie). Le finiture esterne del fabbricato risultano in un buono stato di manutenzione, con intonaco e tinteggiatura recenti. L'unità gode di buona esposizione e illuminazione/aerazione naturale (libera su due lati), tutte le stanze sono arredate e funzionanti.

Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione di carattere ordinario, soprattutto sulle finiture, gli impianti, nonostante siano funzionanti, non sono in linea con la norma vigente.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto condominiale o avente parti in comune con altre unità, ad eccezione della via di ingresso (strada sterrata sul fronte est) ad uso comune con l'unità confinante (sub 2). In prossimità del perimetro delle due unità vi sono delle aree sterrate utilizzate come parcheggi comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/09/2021, l'unità immobiliare risulta nella piena disponibilità dei proprietari, che vi risiedono.

L'unità è disposta su un unico livello fuori terra e si compone di un soggiorno, cucina, 2 camere e 1 bagno, posta al piano terra di un immobile bifamiliare, con cortile/giardino sul retro e ampia veranda sul fronte di pertinenza esclusiva, e ingresso su strada sterrata ad uso comune con l'unità confinante.

Il bene si trova in un contesto extra urbano nel Comune di San Teodoro, località Lu Lioni, contesto rurale tranquillo e riservato in presenza di poche altre residenze e strutture agriturismo, circondato da un

paesaggio naturalistico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e prevalenza di finitura in pietra di granito. La zona risulta comunque in parte urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

L'origine presunta del fabbricato è da collocarsi intorno agli anni 50'-60', antecedente il 01/09/1967, ciò da ricondurre alla tipologia edilizia esistente (originariamente fabbricato presumibilmente di tipo rurale), e alle informazioni rinvenute nell'atto di Compravendita del 02/11/2005.

Stando a quanto riportato dalla proprietaria, la zona notte è stata oggetto di ampliamento e ristrutturazione una decina di anni fa, senza permesso autorizzativo, con nuove finiture: pavimentazione e rivestimento bagno, adeguati gli impianti elettrico e idrico-sanitario e nuovi sanitari, anche se privi di certificazione di conformità, nuove porte interne, finestre e persiane, risultano recenti anche gli intonaci e la tinteggiatura di colore bianco.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- copertura piana e a falde non coibentata, e figure geometriche regolari in prospetto,
- fondazioni in C.A.,
- murature in pietrame granitico (impianto originario) e in blocchetti prefabbricati (ampliamenti),
- solai in latero-cemento,
- pavimentazione interna in marmette di graniglia (impianto originario) e parti in monocottura (ampliamenti),
- rivestimenti bagni e cucina in ceramica,
- infissi esterni in legno e PVC, con persiane alle finestre in PVC, di colore bianco e marron,
- infissi interni in legno e portone d'ingresso in legno e persiana in PVC,
- impianto idrico e elettrico eseguito sottotraccia e in parte a vista,
- impianto a gas per la produzione di acqua sanitaria con caldaia sul cortile sul retro,
- privo di impianto di riscaldamento, sono presenti condizionatori (caldo/freddo) nelle stanze principali e un caminetto tradizionale a legna nel soggiorno.

L'accesso esterno pedonale, di dimensioni e caratteristiche ordinarie, è costituito da un cancelletto in ferro azionabile elettricamente. Il perimetro del lotto è delimitato da un basso muretto in cls. che contiene la recinzione in ferro, la terrazza sul fronte è coperta in parte da una tettoia in legno di recente fattura, con pavimentazione in pietra.

L'unità gode di buona esposizione e illuminazione/aerazione naturale (libera su due lati), tutte le stanze sono arredate e funzionanti.

Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione di carattere ordinario, soprattutto sulle finiture; gli impianti, nonostante siano funzionanti, non sono in linea con la norma vigente.

*Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 14/09/2021 in cui era presente uno dei proprietari, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.*

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/09/2021, l'immobile risulta nella piena disponibilità dei proprietari Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi abitano insieme alle tre figlie, i quali hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/08/1980 al 18/09/2001 | **** Omissis **** | Atto per causa di morte - Successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                       | 14/09/1979 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Ufficio del Registro Nuoro            | 08/08/1980 | 3866          | 3252        |
|                              |                   | Registrazione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Ufficio del Registro Nuoro            | 12/03/1980 | 48            | 696         |
| Dal 18/09/2001 al 11/10/2005 | **** Omissis **** | Atto per causa di morte - Successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Pistilli Vincenzo                     |            |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Ufficio del Registro                  | 18/09/2001 | 9260          | 7406        |
|                              |                   | Registrazione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                       |            | 58            | 821         |
| Dal 11/10/2005               | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                 |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Musitelli Mariangela                  | 11/10/2005 | 37760         | 5244        |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Ufficio de Registro                   | 02/11/2005 | 11350         | 7622        |
|                              |                   | 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.

Dalla Relazione Notarile depositato agli atti a firma del Notaio di Roma, Dott. Elio Bergamo, è verificata la sussistenza della continuità ventennale.

A seguito di consultazione agli atti e presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro, eseguiti i relativi accertamenti catastali il 13 novembre 2020, è stato rilevato un ulteriore atto successivo al Pignoramento Immobiliare in oggetto del 23/01/2020 Rep. 35 (trascrizione del 31/03/2020, Reg. gen. 3031, Reg. part. 2492), un Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità che, se pur risalente al 11/10/2005 Rep. 37760, la trascrizione è del 05/06/2020, Reg. gen. 4483, Reg. part. 3572, così come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente al NCEU del Comune di San Teodoro al Fg. 11, mapp. 1100, sub 1, cat. A/3 cl. 2, 6 vani, tot mq 130 mq (*totale escluse aree scoperte mq 117*), rend. € 371,85, è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugati e proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

per atto di Compravendita del 11/10/2005 Rep. 37760/5244 a rogito del Notaio Musitelli Mariangela (trascrizione del 02/11/2025, Reg. gen. 11350, Reg. part. 7622) da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre della signora), proprietario per l'intero sino al 11/10/2005.

Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota pari a 1/2 della piena proprietà proviene per Atto di Successione devoluta per legge Den. 48 Vol. 696 (trascrizione del 08/08/1980, Reg. gen. 3866, Reg. part. 3252), nonchè Accettazione tacita di Eredità del 11/10/2005 Rep. 37760 a rogito del Notaio Musitelli Mariangela (trascrizione del 05/06/2020, Reg. gen. 4483, Reg. part. 3572) in morte avvenuta il 14/09/1979 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'altra metà della piena proprietà proviene per Atto di Successione devoluta per legge Den. 58 Vol. 821 (trascrizione del 18/09/2001, Reg. gen. 9260, Reg. part. 7406), nonchè Accettazione tacita di Eredità del 18/06/1999 Rep. 29564 a rogito del Notaio Pistilli Vincenzo (trascrizione del 20/07/1999, Reg. gen. 6045, Reg. part. 4346) in morte avvenuta il 18/06/1999 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (come riportato agli atti e nel Certificato Notarile allegati).

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari nel ventennio sino alla data del 13/11/2020.*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 13/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Nuoro il 02/11/2005

Reg. gen. 11351 - Reg. part. 2145

Quota: 1/1

Importo: € 258.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 129.000,00

Percentuale interessi: 4,016 %

Rogante: Musitelli Mariangela

Data: 11/10/2005

N° repertorio: 37761

N° raccolta: 5245

Note: *Contratto di mutuo e costituzione di ipoteca stipulato dal Notaio Musitelli Mariangela in Arzachena (SS), in data 11/10/2005 Rep. 37761/5245, per la complessiva somma di € 280.000,00 di cui € 129.000,00 capitale da restituire in 25 anni, a favore della Banca Popolare Italiana Società Cooperativa - Lodi, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per la quota di 1/2 ciascuno), gravante sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di San Teodoro in loc. Lu Lioni e precisamente: appartamento al piano terreno, composto di soggiorno, pranzo, cucina, una camera, dispenza e bagno, con annessi due tratti di cortile di pertinenza esclusiva, confinante con strada, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con altra proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri ==== quanto in contratto risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Teodoro - Ag. Territorio di Nuoro al Fg. 11, mapp. 1100, sub 1, loc. Lu Lioni s.n.c., PT, cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. mq. 130, rend. € 371,85.*

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

Iscritto a Nuoro il 23/11/2009

Reg. gen. 13252 - Reg. part. 2346

Quota: 1/2

Importo: € 43.260,02

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 21.630,01

Data: 20/11/2009

N° repertorio: 10359

N° raccolta: 2009

Note: *L'ipoteca Legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del 20/11/2009, Rep. 10359/2009 (iscrizione del 23/11/2009, Reg. part. 2346, Reg. gen. 13252), per la complessiva somma di € 43.260,02 di cui € 21.630,01 capitale, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava su immobile come sopra descritto per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 31/03/2020

Reg. gen. 3031 - Reg. part. 2492

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: *Grava correttamente sull'immobile sopra descritto, per la quota pari 1/2 cadauno della piena proprietà.*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 18/01/2022, risulta che il terreno sito in San Teodoro - Lu Lioni, distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 11, mapp. 1100 (ex 59) ricade nelle zone urbanistiche del P.di F. vigente (*Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012*) in Zona "E" (agricola).

Estratto normativo P.di F. Zona E:

- mc/mq 0,02 per il 1° ettaro;
- mc/mq 0,01 (-50%) per il 2° ettaro;
- mc/mq 0,005(-75%) per i successivi;

*Lotto Minimo MQ 30.000.*

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da:

- Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 – pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.
- Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.G.R. n. 35 del 27/04/2018 – BURAS n. 23 – Parte I e II del 03/05/2018 e ss.mm.ii.; - Studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, finalizzato al piano urbanistico comunale, così come previsto dall'art. 8 comma 2 delle norme d'attuazione del P.A.I., adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2 del 24/01/2014 ed approvato dalla R.A.S. Autorità di Bacino Regionale – Comitato Istituzionale con Deliberazione n. 4 del 30/07/2015", con grado di pericolosità "Hg1";
- Legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 "Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985 e n. 16 del 2017" - Pubblicata sul BURAS n. 5 del 19 gennaio 2021.

*N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.*

*Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/01/2022 (CDU allegato).*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione 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 degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi del 02/02/2022 prot. n. 1711 (a seguito di richieste Prott. n. 12715/2021 e n. 14175/2021), l'istruttore tecnico comunica che non è stato possibile reperire alcuna documentazione attinente l'immobile, alcuna pratica edilizia a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o in riferimento agli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento (*come da doc. allegato "riscontro UTC SanTeodoro"*), perciò si è reso necessario svolgere una ricerca più ampia sull'immobile attraverso ulteriori indagini presso l'Agenzia Entrate-Territorio Conservatoria dei RR.II. di Nuoro sui titoli di proprietà, dalla quale ricerca è emerso che nell'atto di Compravendita del 02/11/2005 si dichiara che: *"...le opere di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in contratto e dell'unità immobiliare medesima sono state iniziate e realizzate in data anteriore al 01/09/1967 – quanto in contratto non è stato oggetto di alcun altro intervento edilizio per il quale sia richiesta ulteriore concessione o permesso autorizzativo, neppure in Sanatoria e per la porzione immobiliare suddetta non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di sorta..."*. Pertanto l'origine presunta del fabbricato è da collocarsi intorno agli anni 50'-60', antecedente il 01/09/1967, ciò da ricondurre alla tipologia edilizia esistente (originariamente fabbricato presumibilmente di tipo rurale), e alle informazioni rinvenute nell'atto di Compravendita del 02/11/2005, confermate dalla stessa proprietaria presente al sopralluogo.

Alla luce di questi elementi probatori, rilevando che tale manufatto edilizio è stato realizzato prima del 01/09/1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967), prima cioè dell'obbligo di richiedere, e ottenere, il permesso di costruire/licenza edilizia, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile potrebbe ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, ma rimane la necessità di dimostrare le reali consistenze della costruzione al momento della sua costruzione o comunque in data antecedente al 1° settembre 1967, poiché anche le modifiche edilizie poste in essere dopo tale data sono da ritenersi soggette a licenza edilizia.

Stando a quanto riportato dalla proprietaria, la zona notte è stata oggetto di ampliamento e ristrutturazione una decina di anni fa, senza permesso autorizzativo, con nuove finiture e adeguamento impianti elettrico e idrico-sanitario, privi di certificazione di conformità.

La valutazione risulta complessa allo stato attuale, dato che non risulta all'UTC del Comune di San Teodoro alcuna pratica relativa l'origine del fabbricato e di probabili interventi nell'unità in oggetto, evidentemente successivi al 1967. Onde regolarizzare complessivamente l'unità si rende necessario procedere ad un "accertamento di conformità urbanistica", tale conformità dovrà essere verificata o adeguata in relazione alla normativa vigente, al regolamento edilizio e ai requisiti igienico-sanitari (*altezze utili, rapporti aero-illuminanti e dimensione dei singoli vani*), pertanto non potendo allo stato attuale definire l'effettiva entità dell'intervento di regolarizzazione, poiché tale valutazione potrà essere eseguita in maniera precisa solo al momento dell'istruttoria della pratica da parte degli uffici delegati, si procederà a un deprezzamento del valore del bene nell'analisi estimativa, sulla base di quanto individuato, ovvero si decurterà un valore in percentuale del 15% sul valore complessivo ottenuto, percentuale ricavata tenendo conto di un importo presunto da sostenere per la suddetta regolarizzazione urbanistica, comprensivo delle spese tecniche e quant'altro necessario, previa verifica con istruttoria pratica edilizia e/o eventuali costi di demolizione/ripristino.

#### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta inserito in contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Ai fini dell'analisi di stima e della vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno e conveniente procedere all'individuazione di un **LOTTO UNICO**, tenendo presente la localizzazione e la tipologia architettonica dell'immobile, oltre alla storia catastale e la provenienza.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Località Lu Lioni snc**, piano Terra  
Abitazione in porzione di fabbricato, con cortile di pertinenza esclusiva, in località Lu Lioni nel Comune di San Teodoro (SS), distinta al NCEU al Fg. 11, mapp. 1100, sub. 1, cat. A/3 (*abitazione di tipo economico*). L'unità è composta da soggiorno, cucina, 2 camere e 1 bagno, posta al piano terra di un immobile bifamiliare, con cortile sul retro e ampia veranda sul fronte di pertinenza esclusiva, con ingresso su strada sterrata ad uso comune con l'unità confinante (sub 2). In prossimità del perimetro delle due unità vi sono delle aree sterrate utilizzate come parcheggi comuni. Di proprietà dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ivi residenti con le tre figlie, acquistato in regime di separazione legale dei beni dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre della signora e proprietario dell'unità accanto).

L'intero fabbricato insiste su terreno individuato in passato al NCT al Fg. 11, mapp. 1100 (ex 59), e in base al Piano di Fabbricazione vigente ricade in Zona "E" (*agricola*) del P. di F., risulta essere interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Legge Regionale 18/01/2021 n. 1. L'Uff. Tecnico del Comune di San Teodoro non ha rinvenuto alcun permesso autorizzativo o provvedimento amministrativo in corso, l'origine presunta del fabbricato è da collocarsi intorno agli anni 50'-60', antecedente il 01/09/1967, ciò da ricondurre alla tipologia edilizia esistente (originariamente fabbricato presumibilmente di tipo rurale), e alle informazioni rinvenute nell'atto di Compravendita del 02/11/2005.

Il fabbricato è raggiungibile dalla via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, seguendo la direzione per Padru e proseguendo per 1,65 Km c.a lungo la laterale Strada Provinciale SP 110. Si raggiunge così la zona collinare della località Lu Lioni, a monte rispetto allo Stagno di San Teodoro, circa a 5Km dal mare, a 6Km c.a dalla principale Strada Statale SS 131 e 4 Km c.a dal noto centro turistico di San Teodoro. Il tutto in un contesto rurale e residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi.

A seguito di sopralluogo avvenuto in data 14/09/2021, l'immobile si presenta nel complesso in normali condizioni di manutenzione, risulta raggiunto dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotato di collegamento alle utenze elettriche e di impianto di climatizzazione autonomo.

Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di monte Nieddu, è un ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa cinquemila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara – Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri si raggiungono le località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo verso nord sino ad Olbia che dista c.a 30Km, e Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, sino a La Caletta di Siniscola, verso sud, costa nordorientale dell'isola.

#### **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1100, Sub. 1, Categoria A3**

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

Valore di stima del bene: € 253.500,00

*La superficie commerciale ottenuta è stata calcolata ai sensi della normativa D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 – UNI EN 15733-2011. Per superficie commerciale lorda, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, a cui si sommano le superfici accessorie e pertinenze, calcolate secondo coefficienti. Il valore degli immobili viene calcolato a metro quadrato (mq) e tiene conto sia delle indagini di mercato presso le Agenzie di settore e Operatori Immobiliari della zona, sia dei risultati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), sia delle informazioni ricavate dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Teodoro e della Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.*

E' stato determinato il valore di mercato attraverso stima comparativa, rapportando gli attuali valori medi di mercato, riferibili a immobili di uguale epoca e categoria nel contesto locale o in contesti similari, con l'effettiva consistenza dello stato di manutenzione e ubicazione di quanto periziato. Il criterio di stima considera anche aspetti quali: la posizione urbanistico-edilizia, l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, le caratteristiche architettoniche e impiantistiche ed eventuali certificazioni di conformità, i servizi offerti, lo stato di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, aspetti peculiari dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto extra urbano di tipo residenziale, nella periferia (residenziale in espansione), ma la distanza dal centro cittadino rende indispensabile l'uso dell'auto o del servizio pubblico per raggiungere i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un appartamento al piano terra con cortile/giardino e terrazza di uso esclusivo, facente parte di un fabbricato bifamiliare ma indipendente, che

gode di una buona esposizione e illuminazione, che è stato oggetto di ristrutturazione e/o ampliamento, privo di autorizzazioni e certificazioni e risulta complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (secondo semestre 2021), per la fascia/zona denominata "Extraurbana/coltura intensiva che interessa l'intero territorio comunale prev. pianeggiante, loc. Montepetrosu, Lutturai, Cuponeddi, Brandanu, Santoru, cod. di zona R1, microzona catast. n. 1", con tipologia prevalente di "Abitazioni rurali e villini", a destinazione "Residenziale", per le "Ville e Villini" in ottimo stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 1500,00 e un max. di € 1800,00/mq lordo commerciale; nella vicina zona periferica denominata "La Traversa- Suaredda", per le "Abitazioni di tipo economico" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 1500,00 e un max. di € 1800,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare in zona, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, è scaturito un prezzo medio di € 1400,00/mq, importo inferiore rispetto a quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extra urbano, che nell'ultimo periodo risulta decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2023 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in normale stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 1500,00/mq, per cui deriva un valore complessivo del Lotto Unico di € 253.500,00

| Identificativo corpo                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1 -</b><br>Appartamento<br>San Teodoro (SS) -<br>Località Lu Lioni snc,<br>piano Terra | 169,00 mq                | 1.500,00 €/mq   | € 253.500,00       | 100,00%          | € 253.500,00 |
| Valore di stima:                                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 253.500,00 |

**Valore di stima: € 253.500,00**

Nella presente stima è ulteriormente considerata la "svalutazione" in percentuale (regolarizzazione urbanistica) indicata nel capitolo "Regolarità Edilizia", pari al 15% del valore individuato, in considerazione delle spese da sostenere per rendere conforme il bene, comprensive di spese tecniche e quant'altro necessario per la regolarizzazione, pertanto, detratto il 15% dal valore sopra individuato, si ottiene un valore complessivo del **Lotto Unico di € 215.475**

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 215.475,00 (duecentoquindiciquattrocentosettantacinquemila)**

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 30/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lavra Donatella



*La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.*

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto - Schema generale (*GoogleEarth*)
- ✓ Ortofoto - Schema lotto (*GoogleEarth-Ag.Entrate*)
- ✓ Foto - Documentazione (*Aggiornamento al 14/09/2021*)
- ✓ Ispezione Ipotecaria (*Aggiornamento al 13/11/2020*)
- ✓ Relazione Notarile (*Aggiornamento al 31/03/2020*)
- ✓ Certificato di residenza-Stato di famiglia (*Aggiornamento al 04/11/2020*)
- ✓ Visure e schede catastali - Catasto Fabbricati (*Aggiornamento al 03/11/2020*)
- ✓ Visure e schede catastali - Catasto Terreni (*Aggiornamento al 03/11/2020*)
- ✓ Estratti di mappa - 1:4000 (*Aggiornamento al 03/11/2020*)
- ✓ Planimetrie catastali - 1:500 -1:200 -1:100 (*Aggiornamento al 03/11/2020*)
- ✓ Tavola del progetto - Schema difformità
- ✓ Pratiche edilizie - Riscontro UTC San Teodoro (*Aggiornamento al 02/02/2022*)
- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica CDU (*Aggiornamento al 18/01/2022*)
- ✓ Certificazione Energetica (APE) (*Aggiornamento al 25/03/2022*)
- ✓ Altri allegati - Avvisi-accesso UTC San Teodoro atti amministrativi
- ✓ Altri allegati - Avvisi-accesso operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza-Stato di famiglia (*Aggiornamento al 04/11/2020*)
- ✓ Tavola del progetto - Schema difformità
- ✓ Certificato destinazione urbanistica (*Aggiornamento al 18/01/2022*)
- ✓ Altri allegati - Certificazione Energetica (APE) (*Aggiornamento al 25/03/2022*)
- ✓ Altri allegati - Avvisi-accesso UTC San Teodoro atti amministrativi
- ✓ Altri allegati - Avvisi-accesso operazioni peritali
- ✓ Concessione edilizia - Riscontro UTC SanTeodoro (*Aggiornamento al 02/02/2022*)

# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2020 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.475,00

| Bene N° 1 - Appartamento   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | San Teodoro (SS) - Località Lu Lioni snc, piano Terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1100, Sub. 1, Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Superficie</b> | 169,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | <p>Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/09/2021, l'unità immobiliare risulta nella piena disponibilità dei proprietari che vi abitano. Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati evidenti fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando una analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. Stando a quanto riportato dalla proprietaria, la zona notte è stata oggetto di ampliamento e ristrutturazione una decina di anni fa, senza permesso autorizzativo, con nuove finiture: pavimentazione e rivestimento bagno, adeguati gli impianti elettrico e idrico-sanitario e nuovi sanitari, anche se privi di certificazione di conformità, nuove porte interne, finestre e persiane, risultano recenti anche gli intonaci e la tinteggiatura di colore bianco. Si rilevano nell'intradosso del solaio del bagno e della camera fenomeni di umidità con muffe e efflorescenze. All'interno le finiture sono normali, sono presenti alcuni arredi fissi (camino in muratura e nicchie). Le finiture esterne del fabbricato risultano in un buono stato di manutenzione, con intonaco e tinteggiatura recenti. L'unità gode di buona esposizione e illuminazione/aerazione naturale (libera su due lati), tutte le stanze sono arredate e funzionanti. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione di carattere ordinario, soprattutto sulle finiture, gli impianti, nonostante siano funzionanti, non sono in linea con la norma vigente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>        | <p>Abitazione in porzione di fabbricato, con cortile di pertinenza esclusiva, in località Lu Lioni nel Comune di San Teodoro (SS), distinta al NCEU al Fg. 11, mapp. 1100, sub. 1, cat. A/3 (abitazione di tipo economico). L'unità è composta da soggiorno, cucina, 2 camere e 1 bagno, posta al piano terra di un immobile bifamiliare, con cortile sul retro e ampia veranda sul fronte di pertinenza esclusiva, con ingresso su strada sterrata ad uso comune con l'unità confinante (sub 2). In prossimità del perimetro delle due unità vi sono delle aree sterrate utilizzate come parcheggi comuni. Di proprietà dei coniugi **** Omissis **** ivi residenti con le tre figlie, acquistato in regime di separazione legale dei beni dal **** Omissis **** (padre della signora e proprietario dell'unità accanto). L'intero fabbricato insiste su terreno individuato in passato al NCT al Fg. 11, mapp. 1100 (ex 59), e in base al Piano di Fabbricazione vigente ricade in Zona "E" (agricola) del P. di F., risulta essere interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Legge Regionale 18/01/2021 n. 1. L'Uff. Tecnico del Comune di San Teodoro non ha rinvenuto alcun permesso autorizzativo o provvedimento amministrativo in corso, l'origine presunta del fabbricato è da collocarsi intorno agli anni 50'-60', antecedente il 01/09/1967, ciò da ricondurre alla tipologia edilizia esistente (originariamente fabbricato presumibilmente di tipo rurale), e alle informazioni rinvenute nell'atto di Compravendita del 02/11/2005. Il fabbricato è raggiungibile dalla via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, seguendo la direzione per Padru e proseguendo per 1,65 Km c.a lungo la laterale Strada Provinciale SP 110. Si raggiunge così la zona collinare della località Lu Lioni, a monte rispetto allo Stagno di San Teodoro, circa a 5Km dal mare, a 6Km c.a dalla principale Strada Statale SS 131 e 4 Km c.a dal noto centro turistico di San Teodoro. Il tutto in un contesto rurale e residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito di sopralluogo avvenuto in data 14/09/2021, l'immobile si presenta nel complesso in normali condizioni di manutenzione, risulta raggiunto dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotato di collegamento alle utenze elettriche e di impianto di climatizzazione autonomo. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di monte Nieddu, è un ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa cinquemila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara – Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri si raggiungono le località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala</p> |                   |           |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo verso nord sino ad Olbia che dista ca 30Km, e Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, sino a La Caletta di Siniscola, verso sud, costa nordorientale dell'isola. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Libero                                                                                                                                                                                                                                                 |