

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2023 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.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 254.949,50</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 28/03/2025, il sottoscritto Ing. Meloni Andrea, con studio in Via Rizzeddu, 17/A - 07100 - Sassari (SS), email andrea.meloni2@ingpec.eu, PEC andrea.meloni2@ingpec.eu, Tel. 079 219 575, Fax 0792 19 575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2025 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 San Teodoro (SS) - SS 125 Orientale Sarda, 148, 07052 Buddittogliu Straulas SS, piano 1 (Coord. Geografiche: 40°45'04.2"N 9°38'50.6"E)

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare è situata al piano primo di un edificio a schiera composto da sette appartamenti e un ufficio privato, articolato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), ubicato in Località Buddittogliu, lungo la Via Nazionale – SS125, nel Comune di San Teodoro (NU).

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Teodoro al Foglio 22, particella 1142, subalterno 20, categoria A/3, classe 2, con una superficie catastale di 102 mq, composto da cinque vani, e con una rendita catastale pari a € 309,87. L'unità immobiliare deriva da quella precedentemente identificata al Foglio 22, particella 133 sub. 2, oggetto di bonifica catastale in data 11/11/2014 (Pratica n. NU0099680).

L'immobile si colloca in zona urbanistica "B", secondo gli strumenti urbanistici comunali, e ricade all'interno del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) in area classificata come "edificato urbano – centri di antica e prima formazione". Il contesto urbano è caratterizzato da un tessuto edilizio a densità medio-alta, prevalentemente residenziale e a vocazione turistica, composto da edifici unifamiliari o a schiera, con tipologie edilizie eterogenee. Le costruzioni, risalenti a un periodo compreso tra gli anni '50 e i primi anni 2000, presentano spesso rivestimenti in pietra naturale, tetti a falde e verande coperte.

L'area è dotata di servizi essenziali e infrastrutture turistiche, con la presenza di parcheggi pubblici, esercizi commerciali, servizi ricettivi, nonché collegamenti agevoli con il centro urbano di San Teodoro e la frazione di La Straulas. La zona si trova a una distanza di circa 4,2 km dalla linea di costa e a un'altitudine media di circa 10 metri sul livello del mare.

L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene attraverso il patio al piano primo, oggetto di ampliamento nel 2008 e attualmente verandato, dal quale si raggiunge direttamente l'ingresso dell'abitazione. Per accedere al patio, si utilizza una rampa di scale esterna che risulta di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale la utilizza a sua volta per accedere alla propria abitazione posta al livello superiore. Tale scala costituisce, per l'unità oggetto della presente descrizione, una servitù di passaggio pedonale consolidata, funzionale a garantire l'accessibilità all'ingresso principale.

Nel 2008 sono stati eseguiti sull'unità immobiliare alcuni interventi edilizi non ancora aggiornati in catasto, tra cui si evidenziano:

La realizzazione di una veranda al piano primo, con struttura portante in legno di abete squadrato e copertura in tegole tipo "coppi", costituita da montanti verticali in legno, trave perimetrale 25x25 cm, travetti 12x12 cm,



perlinato da 2,5 cm, strato impermeabilizzante, caldana cementizia da 2,5 cm e manto di copertura in tegole.

Ampliamento del patio al piano primo, mediante la realizzazione di un portico.

Apertura di una nuova porta di accesso alla veranda.

Demolizione di una scala esterna, tuttora rappresentata nella planimetria catastale.

In epoca più recente, sono state eseguite modifiche interne, tra cui la realizzazione di un secondo bagno e una nuova distribuzione degli spazi, che configura di fatto l'immobile come due unità funzionalmente distinte, seppure non formalmente frazionate né rappresentate nella planimetria catastale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - SS 125 Orientale Sarda, 148, 07052 Buddittoglu Straulas SS, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

L'immobile risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il bene gli è pervenuto per successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e deceduta il \*\*\*\*\*, con accettazione espressa di eredità emessa dal Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* , rep. 1552, trascritta presso la Conservatoria di Nuoro in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile (Catasto Fabbricati, Foglio 22, Particella 133, Subalterno 2) era pervenuto per acquisto da \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (Nuoro) il \*\*\*\*\* , in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* , rep. 81432/20348, trascritto presso la Conservatoria di Nuoro in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'area sulla quale è edificato l'immobile era pervenuta in virtù di sentenza di usucapione emessa dalla Pretura Circondariale di \*\*\*\*\* , rep. \*\*\*\*\* , trascritta presso la Conservatoria di Nuoro in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*.

## CONFINI

---



Immobile confinante al piano primo con il sub 29 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,59 mq	101,19 mq	1	101,19 mq	2,70 m	1
Terrazza	14,88 mq	16,83 mq	0,95	15,99 mq	2,70 m	1
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,70 m	1
Patio	12,10 mq	12,71 mq	0,95	12,07 mq	2,70 m	1
Pianerottolo ingresso	1,41 mq	1,41 mq	0,1	0,14 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 133, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,99 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 133, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 07/03/2005 al 11/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 133, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 11/11/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1142, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1142, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5



		Superficie catastale Totale: 102 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 98 mq Rendita € 309,87 Piano 1
--	--	---

Si evidenzia che i titolari catastali attualmente risultanti non corrispondono ai titolari reali dell'immobile.

L'immobile in oggetto risulta essere di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 in piena proprietà.

La proprietà è pervenuta al suddetto per successione ereditaria della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Torino il \*\*\*\*\* e deceduta il \*\*\*\*\*, con accettazione espressa di eredità resa innanzi al Tribunale di \*\*\*\*\* , repertorio n. \*\*\*\*\* , successivamente trascritta presso la Conservatoria di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* , ai nn. \*\*\*\*\* .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	1142	20		A3	2	5	Totale: 102 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 98 mq	309,87 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Pratiche catastali necessarie per l'aggiornamento dell'immobile

A seguito del sopralluogo eseguito e dell'analisi della documentazione urbanistico-edilizia disponibile, si rileva una discordanza tra lo stato attuale dell'immobile e quanto risulta agli atti catastali. Pertanto, si rendono necessari specifici adempimenti catastali per aggiornare la situazione dell'immobile e consentire la regolarizzazione ai fini del trasferimento di proprietà.

#### 1. Aggiornamento della planimetria catastale – Pratica DOCFA

L'attuale planimetria catastale non rappresenta correttamente la distribuzione interna e le modifiche edilizie intervenute, pertanto sarà necessario predisporre e presentare una pratica DOCFA per l'aggiornamento grafico, includendo:

- La demolizione della scala esterna, ancora presente in planimetria ma non più esistente;
- La realizzazione della veranda al piano primo (circa 15,59 mq) e l'ampliamento della veranda coperta (circa 19,74 mq), come da titolo edilizio, evidenziando la superficie effettivamente realizzata, inferiore rispetto a quella autorizzata;



- Le modifiche interne non autorizzate, tra cui la realizzazione di un secondo bagno e la nuova distribuzione degli spazi, che configura due ambienti funzionalmente autonomi, pur non frazionati.

Nota: Per quanto riguarda le opere interne non assentite, l'aggiornamento catastale potrà essere effettuato previa regolarizzazione urbanistica attraverso accertamento di conformità o eventuale sanatoria.

## 2. Correzione della posizione dell'unità immobiliare – Aggiornamento dell'elaborato planimetrico

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, risulta catastalmente posizionata in modo errato rispetto alla sua reale ubicazione nel contesto del fabbricato. Sarà pertanto necessario procedere con l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico mediante apposita pratica, al fine di:

- Correggere la collocazione planimetrica dell'immobile rispetto alla sagoma del fabbricato;
- Allineare l'elaborato planimetrico alla nuova planimetria dell'unità, aggiornata secondo quanto indicato nella pratica DOCFA.

## 3. Regolarizzazione delle difformità edilizie – Condizione preliminare

Le difformità non coperte da titoli edilizi (modifiche interne, copertura modificata rispetto al progetto approvato, ecc.) dovranno essere preliminarmente regolarizzate sul piano urbanistico. In mancanza di tale regolarizzazione, non sarà possibile procedere con il deposito della nuova planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

nessuna

## PATTI

---

N.D.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta in uno stato conservativo complessivamente discreto, con alcune criticità localizzate che richiedono interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. In particolare:

I pavimenti interni, di qualità medio-bassa, risultano usurati e meritano una sostituzione per garantire un adeguato comfort abitativo.

In alcuni ambienti si evidenziano fenomeni di umidità che hanno comportato il danneggiamento di intonaci e pareti, richiedendo interventi di risanamento e ripristino.

La facciata esterna si presenta in buono stato di manutenzione, senza evidenti segni di degrado o alterazioni strutturali.

La veranda al piano primo, oggetto di ampliamento, presenta alcune crepe nella muratura, sintomatiche di un possibile cedimento del piano di fondazione su cui essa insiste. Si rende pertanto necessaria una verifica strutturale specialistica e un eventuale intervento di consolidamento per garantirne la stabilità e la sicurezza.



Stima costi di adeguamento degli impianti e delle opere accessorie:

- Impianto elettrico: € 5.000
- Impianto idrico-sanitario: € 2.500
- Opere murarie e di ripristino: € 5.000

Eventuali interventi strutturali sulla veranda richiederanno una valutazione tecnico-economica specifica da parte di un professionista abilitato.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a schiera composto da sette appartamenti e un ufficio privato. Le parti comuni risultano limitate e comprendono, ove esistenti, le strutture portanti, i muri divisorii tra le unità, le fondazioni, la copertura e gli eventuali spazi di accesso o manovra comuni. Non risultano impianti condominiali centralizzati né altre parti comuni di particolare rilievo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite il patio, situato al primo piano, ampliato nel 2008 e attualmente chiuso con veranda. Dal patio si accede direttamente all'ingresso dell'abitazione.

Per raggiungere il patio si utilizza una rampa di scale esterna, di proprietà esclusiva del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che conduce anche all'ingresso della sua abitazione posta sullo stesso livello.

Al fine di garantire l'accesso all'unità immobiliare identificata come sub 20, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha fatto costituire su detta rampa un diritto di passaggio, indispensabile e funzionale per l'utilizzo dell'immobile periziato.

Tale rampa non è parte comune, ma costituisce una servitù attiva a favore dell'unità in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stato di conservazione

L'unità immobiliare si presenta in condizioni conservative complessivamente discrete, con alcune criticità localizzate che rendono opportuni interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione parziale, soprattutto in ambito impiantistico e strutturale.

Nel dettaglio:

I pavimenti interni, sebbene realizzati con materiali di qualità medio-bassa, non risultano visibilmente usurati e sono funzionali.

Gli intonaci interni si presentano in buono stato generale, così come le porte interne, che, pur caratterizzate da una finitura economica, risultano integre e funzionanti.

Gli infissi esterni, dotati di persiane, sono anch'essi in buone condizioni, senza danni evidenti o necessità di sostituzione immediata.



L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia a gas Rinnai Infinity 16 da 28 kW, installata sul balcone affacciato su Via Nazionale. La caldaia alimenta entrambi i bagni e la cucina e risulta funzionante e adeguata, in assenza di un boiler elettrico.

Il comfort climatico è assicurato da due pompe di calore da 9.000 BTU (una in cucina e una nella camera da letto), entrambe funzionanti.

I due bagni risultano in buone condizioni d'uso, dotati di doccia, lavabo, bidet e WC, tutti funzionanti e non bisognosi di sostituzione.

La facciata esterna si presenta in buono stato manutentivo, senza distacchi di intonaco, fessurazioni o altri segni di degrado visibili.

Impianto elettrico: non è disponibile la documentazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi delle normative vigenti. È pertanto consigliata una verifica tecnica da parte di un professionista abilitato, con eventuale adeguamento.

Criticità strutturale: la veranda al piano primo, realizzata come ampliamento, presenta crepe localizzate nei pressi dei pilastri, potenzialmente riconducibili a un cedimento del piano di fondazione. È necessaria una verifica strutturale specialistica e, se necessario, un intervento di consolidamento statico per garantire la sicurezza dell'opera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

nessuno

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 06/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Conservatoria di Nuoro il \*\*\*\*\*
- Reg. gen. \*\*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Importo: € \*\*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € \*\*\*\*\*  
Rogante: \*\*\*\*\*  
Data: \*\*\*\*\*  
N° repertorio:  
\*\*\*\*\*  
N° raccolta: \*\*\*\*\*  
Note: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Maria Landolfo NOTAIO iscritta presso la Conservatoria di Nuoro il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* emesso dal Tribunale di VERCELLI il \*\*\*\*\* per \*\*\*\*\* ,00 a garanzia di EURO \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* a favore UNICREDIT SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Nuoro il 0000000000  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. \*\*\*\*\*  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Nuoro il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* emesso dal Tribunale di NUORO e notificato il \*\*\*\*\* contro nato in \*\*\*\*\* a favore IFIS NPL INVESTING SPA con sede in MESTRE gravante sull'immobile in oggetto.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **Inquadramento urbanistico**

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia è disciplinata dal vigente Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di San Teodoro, e ricade in zona omogenea "B", identificata con la specifica denominazione:

Zona "BF\_Straula" – Zona di completamento edilizio delle frazioni – Straula.

Si tratta di un'area destinata al completamento edilizio dei nuclei frazionali esistenti, dove è consentita l'edificazione residenziale nel rispetto di determinati parametri urbanistici ed edilizi, volti a garantire la continuità morfologica e tipologica del tessuto urbano esistente.



Secondo le previsioni della normativa di zona, gli interventi ammessi comprendono:

nuove costruzioni,

interventi di ristrutturazione edilizia,

ampliamenti nei limiti consentiti,

e opere di adeguamento igienico-funzionale,

purché conformi alle prescrizioni in materia di altezze massime, distacchi, rapporti di copertura e tipologie costruttive compatibili con il contesto edilizio circostante.

L'area è inoltre sottoposta alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che la classifica come "edificato urbano - centri di antica e prima formazione", con conseguente assoggettamento a vincolo paesaggistico e necessità, ove previsto, di acquisizione del parere della Soprintendenza per eventuali interventi che incidano sull'aspetto esteriore degli edifici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- CE n. 93 del 13/09/1994 Pratica N 93/94 prot. n° 7846/92 - 2241/93 -5752/94  
- Nulla Osta Ufficio Tutela del Paesaggio 4012 del 07/04/93

- CE n. 199 del 22/12/2008 Pratica N 199/08 (variante della CE 93/94)  
- Nulla Osta Ufficio Tutela del Paesaggio 8344 del 13/06/2008 po. 77/08

Corrispondenza con il progetto autorizzato e stato degli impianti

A seguito del sopralluogo e dell'esame della documentazione disponibile, si rileva che le principali modifiche edilizie apportate all'unità immobiliare risultano regolarmente autorizzate con Concessione Edilizia n. 199 del 22/12/2008 - Pratica n. 199/08, in variante alla C.E. n. 93/94.

In particolare, l'autorizzazione ha riguardato:

- Realizzazione di una veranda al piano primo di circa 15,59 m<sup>2</sup>, con struttura in legno e copertura in tegole tipo coppi;
- Ampliamento del patio/veranda coperta al piano primo, per una superficie complessiva di circa 19,74 m<sup>2</sup>;
- Apertura di una nuova porta di accesso alla veranda;
- Demolizione della scala esterna, ancora riportata nella planimetria catastale ma rimossa in sede di intervento.

Tali opere risultano formalmente assentite sotto il profilo urbanistico-edilizio, ad eccezione dell'ampliamento del patio/veranda, che nella realtà presenta una superficie inferiore e una geometria diversa rispetto a quanto approvato. Per tale difformità sarà necessario richiedere un accertamento di conformità.

Modifiche non autorizzate



In epoca successiva sono state rilevate ulteriori modifiche interne prive di titolo abilitativo, tra cui:

- Realizzazione di un secondo bagno;
- Ridistribuzione interna degli ambienti tale da configurare due unità funzionalmente autonome, sebbene non formalmente frazionate né censite separatamente in catasto.

Si segnala inoltre che, durante i lavori eseguiti negli anni 1993 e 2003 (quest'ultimo relativo alla realizzazione della pensilina), la copertura dell'edificio è stata realizzata con modalità difformi rispetto al progetto originariamente approvato, modificando i punti di colmo e la conformazione del tetto. Tali interventi non hanno comportato aumento di altezza complessiva né incremento volumetrico.

Secondo quanto riferito dai precedenti proprietari, le modifiche hanno interessato esclusivamente la chiusura e la geometria della copertura, senza alterare i principali parametri urbanistici.

Anche per tali difformità, qualora compatibili con la normativa vigente, sarà necessario presentare istanza di accertamento di conformità edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

#### Stato degli impianti

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e fognario risultano funzionanti, ma non è stata reperita documentazione tecnica (progetti, certificazioni o dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008) attestante la loro regolarità normativa.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

nessuno

### 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.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - SS 125 Orientale Sarda, 148, 07052 Budditogliu Straulas SS, piano 1

L'unità immobiliare è situata al piano primo di un edificio a schiera composto da sette appartamenti e un ufficio privato, articolato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), ubicato in Località Budditogliu, lungo la Via Nazionale - SS125, nel Comune di San Teodoro (NU). L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Teodoro al Foglio 22, particella 1142, subalterno 20, categoria A/3, classe 2, con una superficie catastale di 102 mq, composto da cinque vani, e con una rendita catastale pari a € 309,87. L'unità immobiliare deriva da quella precedentemente identificata al Foglio 22, particella 133 sub. 2, oggetto di bonifica catastale in data 11/11/2014 (Pratica n. NU0099680). L'immobile si colloca in zona urbanistica "B", secondo gli strumenti urbanistici comunali, e ricade all'interno del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) in area classificata come "edificato urbano - centri di antica e prima formazione". Il contesto urbano è caratterizzato da un tessuto edilizio a densità medio-alta, prevalentemente residenziale e a vocazione turistica, composto da edifici unifamiliari o a schiera, con tipologie edilizie eterogenee. Le costruzioni, risalenti a un periodo compreso tra gli anni '50 e i primi anni 2000, presentano spesso rivestimenti in pietra naturale, tetti a falde e verande coperte. L'area è dotata di servizi essenziali e infrastrutture turistiche, con la presenza di parcheggi pubblici, esercizi commerciali, servizi ricettivi, nonché collegamenti agevoli con il centro urbano di San Teodoro e la frazione di La Straulas. La zona si trova a una distanza di circa 4,2 km dalla linea di costa e a un'altitudine media di circa 10 metri sul livello del mare. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene attraverso il patio al piano primo, oggetto di ampliamento nel 2008 e attualmente verandato, dal quale si raggiunge direttamente l'ingresso dell'abitazione. Per accedere al patio, si utilizza una rampa di scale esterna che risulta di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale la utilizza a sua volta per accedere alla propria abitazione posta al livello superiore. Tale scala costituisce, per l'unità oggetto della presente descrizione, una servitù di passaggio pedonale consolidata, funzionale a garantire l'accessibilità all'ingresso principale. Nel 2008 sono stati eseguiti sull'unità immobiliare alcuni interventi edilizi non ancora aggiornati in catasto, tra cui si evidenziano: La realizzazione di una veranda al piano primo, con struttura portante in legno di abete squadrato e copertura in tegole tipo "coppi", costituita da montanti verticali in legno, trave perimetrale 25x25 cm, travetti 12x12 cm, perlinato da 2,5 cm, strato impermeabilizzante, caldana cementizia da 2,5 cm e manto di copertura in tegole. Ampliamento del patio al piano primo, mediante la realizzazione di un portico. Apertura di una nuova porta di accesso alla veranda. Demolizione di una scala esterna, tuttora rappresentata nella planimetria catastale. In epoca più recente, sono state eseguite modifiche interne, tra cui la realizzazione di un secondo bagno e una nuova distribuzione degli spazi, che configura di fatto l'immobile come due unità funzionalmente distinte, seppure non formalmente frazionate né rappresentate nella planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1142, Sub. 20, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 273.449,50

Il valore unitario di vendita (€/m<sup>2</sup>) dell'unità immobiliare oggetto di stima, a destinazione residenziale, è stato determinato sulla base dei valori ordinari di mercato rilevati per immobili di analoga tipologia e caratteristiche ubicati nel Comune di San Teodoro e, in particolare, in zona semicentrale e di facile accesso, quale la Località Budditogliu, lungo la Via Nazionale - SS125.

Sono stati esclusi dal confronto i valori relativi a unità immobiliari a uso non residenziale (es. locali commerciali, uffici, autorimesse, magazzini) e gli immobili in condizioni di degrado strutturale o con caratteristiche non comparabili per utilizzo, stato conservativo e destinazione funzionale.

Per abitazioni in contesto condominiale o a schiera, in condizioni medie o buone, dotate di servizi autonomi, affaccio esterno, pertinenze standard (balconi, cantine, eventuale posto auto), situate in aree con buona accessibilità e prossimità ai principali servizi, si rileva un intervallo di valori unitari di mercato compreso tra €1.800/m<sup>2</sup> e €2.300/m<sup>2</sup>, in funzione della posizione, piano, stato manutentivo, esposizione e dotazioni accessorie.



L'unità immobiliare in esame è posta al piano primo di un edificio a schiera composto da sette appartamenti e un ufficio privato, articolato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo). L'immobile presenta caratteristiche tipiche della zona, con finiture ordinarie e buono stato di conservazione.

Ai fini della presente stima è stato adottato un valore medio di €2.050/m<sup>2</sup>, applicabile all'intera superficie reale, coincidente con la superficie commerciale, in quanto non sono presenti superfici secondarie da ponderare con coefficienti riduttivi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Teodoro (SS) - SS 125 Orientale Sarda, 148, 07052 Buddittoglu Straulas SS, piano 1	133,39 mq	2.050,00 €/mq	€ 273.449,50	100,00%	€ 273.449,50
				Valore di stima:	€ 273.449,50

Valore di stima: € 273.449,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Impianto elettrico	5000,00	€
Impianto idrico-sanitario	2500,00	€
Opere murarie e di ripristino	5000,00	€
Accertamento di conformità e pratica DOCEFA	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 254.949,50**

Stima costi di adeguamento degli impianti e delle opere accessorie:

- Impianto elettrico: € 5.000
- Impianto idrico-sanitario: € 2.500
- Opere murarie e di ripristino: € 5.000

Accertamento di conformità per difformità urbanistica:

La necessità di procedere con l'accertamento di conformità comporta un deprezzamento economico stimabile



tra 2.500 e 6.000 euro, dovuto ai costi diretti della sanzione amministrativa, degli oneri tecnici e catastali, nonché all'incertezza urbanistica che incide negativamente sul valore di mercato dell'immobile fino alla regolarizzazione definitiva.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite il patio, situato al primo piano, ampliato nel 2008 e attualmente chiuso con veranda. Dal patio si accede direttamente all'ingresso dell'abitazione.

Per raggiungere il patio si utilizza una rampa di scale esterna, di proprietà esclusiva del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che conduce anche all'ingresso della sua abitazione posta sullo stesso livello.

Al fine di garantire l'accesso all'unità immobiliare identificata come sub 20, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha fatto costituire su detta rampa un diritto di passaggio, indispensabile e funzionale per l'utilizzo dell'immobile periziato.

Tale rampa non è parte comune, ma costituisce una servitù attiva a favore dell'unità in oggetto.

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

Sassari, li 26/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Meloni Andrea



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - SS 125 Orientale Sarda, 148, 07052 Buddittogliu Straulas SS, piano 1

L'unità immobiliare è situata al piano primo di un edificio a schiera composto da sette appartamenti e un ufficio privato, articolato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), ubicato in Località Buddittogliu, lungo la Via Nazionale - SS125, nel Comune di San Teodoro (NU). L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Teodoro al Foglio 22, particella 1142, subalterno 20, categoria A/3, classe 2, con una superficie catastale di 102 mq, composto da cinque vani, e con una rendita catastale pari a € 309,87. L'unità immobiliare deriva da quella precedentemente identificata al Foglio 22, particella 133 sub. 2, oggetto di bonifica catastale in data 11/11/2014 (Pratica n. NU0099680). L'immobile si colloca in zona urbanistica "B", secondo gli strumenti urbanistici comunali, e ricade all'interno del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) in area classificata come "edificato urbano - centri di antica e prima formazione". Il contesto urbano è caratterizzato da un tessuto edilizio a densità medio-alta, prevalentemente residenziale e a vocazione turistica, composto da edifici unifamiliari o a schiera, con tipologie edilizie eterogenee. Le costruzioni, risalenti a un periodo compreso tra gli anni '50 e i primi anni 2000, presentano spesso rivestimenti in pietra naturale, tetti a falde e verande coperte. L'area è dotata di servizi essenziali e infrastrutture turistiche, con la presenza di parcheggi pubblici, esercizi commerciali, servizi ricettivi, nonché collegamenti agevoli con il centro urbano di San Teodoro e la frazione di La Straulas. La zona si trova a una distanza di circa 4,2 km dalla linea di costa e a un'altitudine media di circa 10 metri sul livello del mare. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene attraverso il patio al piano primo, oggetto di ampliamento nel 2008 e attualmente verandato, dal quale si raggiunge direttamente l'ingresso dell'abitazione. Per accedere al patio, si utilizza una rampa di scale esterna che risulta di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale la utilizza a sua volta per accedere alla propria abitazione posta al livello superiore. Tale scala costituisce, per l'unità oggetto della presente descrizione, una servitù di passaggio pedonale consolidata, funzionale a garantire l'accessibilità all'ingresso principale. Nel 2008 sono stati eseguiti sull'unità immobiliare alcuni interventi edilizi non ancora aggiornati in catasto, tra cui si evidenziano: La realizzazione di una veranda al piano primo, con struttura portante in legno di abete squadrato e copertura in tegole tipo "coppi", costituita da montanti verticali in legno, trave perimetrale 25x25 cm, travetti 12x12 cm, perlinato da 2,5 cm, strato impermeabilizzante, caldana cementizia da 2,5 cm e manto di copertura in tegole. Ampliamento del patio al piano primo, mediante la realizzazione di un portico. Apertura di una nuova porta di accesso alla veranda. Demolizione di una scala esterna, tuttora rappresentata nella planimetria catastale. In epoca più recente, sono state eseguite modifiche interne, tra cui la realizzazione di un secondo bagno e una nuova distribuzione degli spazi, che configura di fatto l'immobile come due unità funzionalmente distinte, seppure non formalmente frazionate né rappresentate nella planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1142, Sub. 20, Categoria A3

Destinazione urbanistica: Inquadramento urbanistico L'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia è disciplinata dal vigente Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di San Teodoro, e ricade in zona omogenea "B", identificata con la specifica denominazione: Zona "BF\_Straula" - Zona di completamento edilizio delle frazioni - Straula. Si tratta di un'area destinata al completamento edilizio dei nuclei frazionali esistenti, dove è consentita l'edificazione residenziale nel rispetto di determinati parametri urbanistici ed edilizi, volti a garantire la continuità morfologica e tipologica del tessuto urbano esistente. Secondo le previsioni della normativa di zona, gli interventi ammessi comprendono: nuove costruzioni, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti nei limiti consentiti, e opere di adeguamento igienico-funzionale, purché conformi alle prescrizioni in materia di altezze massime, distacchi, rapporti di copertura e tipologie costruttive compatibili con il contesto edilizio circostante.



L'area è inoltre sottoposta alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che la classifica come "edificato urbano - centri di antica e prima formazione", con conseguente assoggettamento a vincolo paesaggistico e necessità, ove previsto, di acquisizione del parere della Soprintendenza per eventuali interventi che incidano sull'aspetto esteriore degli edifici.

**Prezzo base d'asta: € 254.949,50**



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

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 254.949,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Teodoro (SS) - SS 125 Orientale Sarda, 148, 07052 Buddittoglu Straulas SS, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1142, Sub. 20, Categoria A3	<b>Superficie</b>	133,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in uno stato conservativo complessivamente discreto, con alcune criticità localizzate che richiedono interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. In particolare: I pavimenti interni, di qualità medio-bassa, risultano usurati e meritano una sostituzione per garantire un adeguato comfort abitativo. In alcuni ambienti si evidenziano fenomeni di umidità che hanno comportato il danneggiamento di intonaci e pareti, richiedendo interventi di risanamento e ripristino. La facciata esterna si presenta in buono stato di manutenzione, senza evidenti segni di degrado o alterazioni strutturali. La veranda al piano primo, oggetto di ampliamento, presenta alcune crepe nella muratura, sintomatiche di un possibile cedimento del piano di fondazione su cui essa insiste. Si rende pertanto necessaria una verifica strutturale specialistica e un eventuale intervento di consolidamento per garantirne la stabilità e la sicurezza. Stima costi di adeguamento degli impianti e delle opere accessorie: - Impianto elettrico: € 5.000 - Impianto idrico-sanitario: € 2.500 - Opere murarie e di ripristino: € 5.000 Eventuali interventi strutturali sulla veranda richiederanno una valutazione tecnico-economica specifica da parte di un professionista abilitato.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è situata al piano primo di un edificio a schiera composto da sette appartamenti e un ufficio privato, articolato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), ubicato in Località Buddittoglu, lungo la Via Nazionale – SS125, nel Comune di San Teodoro (NU). L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Teodoro al Foglio 22, particella 1142, subalterno 20, categoria A/3, classe 2, con una superficie catastale di 102 mq, composto da cinque vani, e con una rendita catastale pari a € 309,87. L'unità immobiliare deriva da quella precedentemente identificata al Foglio 22, particella 133 sub. 2, oggetto di bonifica catastale in data 11/11/2014 (Pratica n. NU0099680). L'immobile si colloca in zona urbanistica "B", secondo gli strumenti urbanistici comunali, e ricade all'interno del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) in area classificata come "edificato urbano – centri di antica e prima formazione". Il contesto urbano è caratterizzato da un tessuto edilizio a densità medio-alta, prevalentemente residenziale e a vocazione turistica, composto da edifici unifamiliari o a schiera, con tipologie edilizie eterogenee. Le costruzioni, risalenti a un periodo compreso tra gli anni '50 e i primi anni 2000, presentano spesso rivestimenti in pietra naturale, tetti a falde e verande coperte. L'area è dotata di servizi essenziali e infrastrutture turistiche, con la presenza di parcheggi pubblici, esercizi commerciali, servizi ricettivi, nonché collegamenti agevoli con il centro urbano di San Teodoro e la frazione di La Straulas. La zona si trova a una distanza di circa 4,2 km dalla linea di costa e a un'altitudine media di circa 10 metri sul livello del mare. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene attraverso il patio al piano primo, oggetto di ampliamento nel 2008 e attualmente verandato, dal quale si raggiunge direttamente l'ingresso dell'abitazione. Per accedere al patio, si utilizza una rampa di scale esterna che risulta di proprietà del **** Omissis ****, il quale la utilizza a sua volta per accedere alla propria abitazione posta al livello superiore. Tale scala costituisce, per l'unità oggetto della presente descrizione, una servitù di passaggio pedonale consolidata, funzionale a garantire l'accessibilità all'ingresso principale. Nel 2008 sono stati eseguiti sull'unità immobiliare alcuni interventi edilizi non ancora aggiornati in catasto, tra cui si evidenziano: La realizzazione di una veranda al piano primo, con struttura portante in legno di abete squadrato e copertura in tegole tipo "coppi", costituita da montanti verticali in legno, trave perimetrale 25x25 cm, travetti 12x12 cm, perlinato da 2,5 cm, strato impermeabilizzante, caldana cementizia da 2,5 cm e manto di copertura in tegole. Ampliamento del patio al piano primo, mediante la realizzazione di un portico. Apertura di una nuova porta di accesso alla veranda. Demolizione di una scala esterna, tuttora rappresentata nella planimetria catastale. In epoca più recente, sono state eseguite modifiche interne, tra cui la realizzazione di un secondo bagno e una nuova distribuzione degli spazi, che configura di fatto l'immobile come due unità funzionalmente distinte, seppure non formalmente frazionate né rappresentate nella planimetria catastale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

