

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reggiani Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 – BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 -- BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	18
Dati Catastali.....	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	30
Precisazioni.....	30
Bene N° 1 – BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	30
Patti.....	30
Bene N° 1 – BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	30
Stato conservativo.....	30
Bene N° 1 – BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	30
Parti Comuni.....	30
Bene N° 1 – BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	31

Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	32
Stato di occupazione.....	32
Bene N° 1 – VILLETТА - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Bene N° 1 – BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 1 – BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 1 – BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	33
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	37
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Bene N° 1 – BENE N° 2 (VILLETТА E TERRENO) - via La Canna, 19c - La Suaredda.....	38
Stima / Formazione lotti.....	39
Riserve e particolarità da segnalare.....	43
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1.....	44
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.....	48
Lotto 1.....	48



All'udienza del 18/07/2025, il sottoscritto Arch. Reggiani Leonardo, con studio in Via **** **Omissis** **** - 08100 - Nuoro (NU), email arker.studio@yahoo.it, PEC leonardo.reggiani@archiworldpec.it, Tel. **** **Omissis** ****, Fax 178 60 39 518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Villetta unifamiliare posta in comune di San Teodoro, località la Suaredda in via La Canna 19/c in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana (SS 125). Il fabbricato distinto al CF con il Fg. 17 mapp. 5750, cat A/2, piano S1-T, consistenza 7 vani, intestato al sig. **** **Omissis** **** ma di proprietà, in regime di comunione legale di beni, con la sig.ra **** **Omissis** **** (coniuge) insiste su un lotto di terreno di mq 545 ed è accessibile dalla SS 125 percorrendo via la Canna per 450 mt circa e deviando poi in uno stradello sterrato ricadente sul mappale 1300 (altra ditta) che si percorre per circa 50 mt fino ad accedere, attraverso cancellata in legno, al mappale 2654 sul quale si aprono gli accessi principali al fabbricato. E' dunque presente una servitù di passaggio sul mappale 2654 (costituita con atto dal 1994) e sul mappale 1300.

Il bene si sviluppa su due piani, terra e seminterrato, per una superficie commerciale complessiva di mq 206,39 compreso veranda coperta posta ad est, giardino che circonda tre lati del fabbricato, una pergola ad ovest con struttura in legno e copertura in incannucciato della superficie di mq 13,79 ca. ed ulteriore pergola realizzata con struttura in legno e sovrastante copertura in incannucciato della superficie di mq 19,56 ca. destinata a posto auto (realizzate entrambe senza titolo). Questa seconda pergola risulta realizzata sul mappale 5750 ma a confine con il mappale 2654 da cui ha accesso.

Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere e due bagni, oltre disimpegno scala che conduce al piano seminterrato, accessibile anche da rampa esterna. Il piano interrato, originariamente rappresentato negli elaborati di progetto e catastali come un ambiente unico destinato a locale di sgombero, è stato risuddiviso senza titolo e destinato a cucina rustica, angolo cottura, oltre disimpegno, una camera/studio, due locali adibiti depositi, una cantina ed un bagno. L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di collegamento verticale interno (scala) e rampa esterna.

Come detto l'accesso al fabbricato avviene attraverso il passaggio sul terreno distinto al CT di San Teodoro con il Fg. 17 mapp. 2654, qualità pascolo di mq 149, intestato all'esecutato. Considerato che tale bene risulta funzionale per l'accesso al fabbricato si ritiene non essere possibile effettuare la vendita in lotti separati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C – LA SUAREDDA

Terreno posto in comune di san Teodoro (SS) località la Suareda in via La Canna 19/c in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana e distinto al CT con il Fg. 17 mapp. 2654, qualità pascolo, superficie 149 mq. Il bene, intestato catastalmente al sig. **** **Omissis** **** ma di proprietà, in regime di comunione di beni, con la sig.ra **** **Omissis** **** (coniuge) è accessibile dalla SS 125 imboccando e percorrendo via La Canna per circa 250 metri e deviando per un tratto di strada sterrata (50 mt. ca.) che insiste sul mappale 1300, intestato ad altra ditta.

Da quanto riscontrato, per accedere al bene di cui al presente mappale e dunque anche al fabbricato distinto al mappale 5750, è presente una servitù di passaggio dal mappale 1300. Non si conoscono atti costitutivi detta servitù di passaggio.

Il terreno, che ha una larghezza media di 4,50 mt., risulta pavimentato e delimitato ad Ovest da cancello d'ingresso al civico 19/c, a Nord da muretto a secco e piante di oleandri, a Sud da siepe sempreverde e muretto a secco che delimita il bene dal giardino della villetta, ad Est da ampio spazio sterrato di parcheggio e di manovra ricadenti sul mappale 2655 ed il più ampio mappale 2117. Sul mappale 2654 si aprono sia il cancello d'ingresso al piano terra che la rampa dal piano seminterrato della villetta di cui al mappale 5750 inoltre risulta confinante con il mappale 5750 ed accessibile sempre dal 2654 anche una pergola in legno ed incannucciato destinata a posto auto, questa realizzata senza titolo.

Considerato che tale bene risulta funzionale per l'accesso al fabbricato si ritiene non essere possibile effettuare la vendita in lotti separati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I sigg. **** **Omissis** **** e **** **Omissis** **** risultano titolari dei seguenti beni:

- Fabbricato distinto al CF di San Teodoro con il Fg 17 mapp. 5650, cat A/2, consistenza 7 vani, sup. 161 mq.
- Terreno distinto al CF di San Teodoro con il Fg 17 mapp. 2654, qualità Pascolo, cl 2, superficie 149 mq.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Il bene distinto al CF di San Teodoro con il Fg. 17 mapp. 5750, cat A/2, risulta confinante con i mappali 1300, 2654, 2655, 5085 salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Il terreno distinto al CT di San Teodoro con il Fg. 17 mapp. 2654 confina con i mappali 5750, 2655, 3118, 1300, salvo altri.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Soggiorno	31,57 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,63 m	T
Cucina	10,69 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,81 m	T
Bagno 1	2,29 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,75 m	T
Disimpegno	3,14 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,33 m	T
Camera 1	16,70 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,96 m	T
Bagno 2	6,03 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,33 m	T
Camera 2	9,38 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,07 m	T
Camera 3	7,45 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,71 m	T
Veranda	0,00 mq	25,42 mq	0,60	12,71 mq	2,40 m	T
Villetta porzione piano terra	87,25 mq	109,82 mq	1	109,82 mq	0,00 m	Terra
Cucina rustica	49,00 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,27 m	S1
Angolo cottura	8,06 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,27 m	S1
Deposito	7,31 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,27 m	S1
Bagno	3,24 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,27 m	S1
Disimpegno	2,18 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,27 m	S1
Camera	10,75 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,27 m	S1
Cantina	12,75 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,27 m	S1
Deposito	4,62 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,27 m	S1
Villetta porzione piano S1	97,91 mq	131,44 mq	0,50	65,72 mq	2,27 m	Seminterrato
Giardino porzione 1	0,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Giardino porzione 2	0,00 mq	350,65 mq	0,02	7,01 mq	0,00 m	T
Pergola	0,00 mq	13,79 mq	0,20	2,76 mq	0,00 m	T
Pergola posto auto	0,00 mq	19,56 mq	0,30	5,87 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				206,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del giardino è stata calcolata al 10% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 2% ai sensi della norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	149,00 mq	0,10 e 0,02	4,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del giardino, considerandola come una pertinenza della villetta di cui al mappale 5750 è stata calcolata al 10% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 2% ai sensi della norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/1997 al 25/09/2014	1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 3073 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Rendita € 596,51 Piano S1 -T
Dal 25/09/2014 al 25/10/2025	1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 5750 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 161 mq Rendita € 596,51 Piano S1-T

Il Terreno su cui insiste il fabbricato e distinto al F 17 Mapp. 5750 qualità Ente Urbano di mq 545 deriva dai mappali di seguito riportati:

DATI IDENTIFICATIVI

dal 02/12/2008 al 16/03/2009

Immobile predecessore

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 240

Redditi: dominicale Euro 46,85 agrario Euro 26,77

Particella con qualità: PASCOLO di classe 02

Superficie: 25.918 m2

- *VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 in atti dal 02/12/2008 proveniente dal comune G929; trasferito al comune I329. (n. 11/2008)*

dal 16/03/2009 al 16/03/2009

Immobile predecessore

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2117

Redditi: dominicale Euro 27,02 agrario Euro 15,44

Particella con qualità: PASCOLO di classe 02

Superficie: 14.947 m2

- *FRAZIONAMENTO del 26/11/1979 Pratica n. NU0055099 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 163.1/1979)*

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2118

Foglio 17 Particella 240

Foglio 17 Particella 2119

dal 16/03/2009 al 25/09/2014

Immobile predecessore

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2653

Redditi: dominicale Euro 0,99 agrario Euro 0,56

Particella con qualità: PASCOLO di classe 02

Superficie: 545 m2

- *FRAZIONAMENTO del 17/02/1994 Pratica n. NU0055135 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 74706.1/1994)*

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2654

Foglio 17 Particella 2655

Foglio 17 Particella 2117

Foglio 17 Particella 2652

dal 25/09/2014 al 25/09/2014

Immobile predecessore

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2653

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 545 m2

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

dal 25/09/2014

Immobile attuale

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 5750

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 545 m2

- TIPO MAPPALE del 19/02/1997 Pratica n. NU0082933 in atti dal 25/09/2014 ATT. A/16 (n. 21622.1/1997)

- Variazione del 25/09/2014 Pratica n. NU0082939 in atti dal 25/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1431.1/2014)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2653

STORIA INTESTATI IMMOBILE

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN TEODORO (I329) (NU) Foglio 17 Particella 240

1. **** **Omissis** ****

dal 11/03/1993 al 22/05/2017

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/03/1993 Pubblico ufficiale LUCIO MAZZARELLA Sede SINISCOLA (NU) Repertorio n. 8156 - AP Sede NUORO (NU) Registrazione n. 358 registrato in data 29/03/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 98.1/1998 - Pratica n. NU0122420 in atti dal 21/12/2016

1. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

2. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

3. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

4. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

5. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

6. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 2)

7. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

8. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

9. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

10. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 2)

11. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

12. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

13. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

14. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

15. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

16. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

17. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

18. **** **Omissis** ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 in atti dal 02/12/2008 proveniente dal comune G929; trasferito al comune I329. (n. 11/2008)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN TEODORO (I329) (NU) Foglio 17 Particella 2117

1. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

2. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

3. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

4. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

5. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

6. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 3)

7. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

8. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

9. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

10. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 3)

11. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

12. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

13. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

14. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

15. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

16. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

17. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

18. **** **Omissis** ****

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

3. FRAZIONAMENTO del 26/11/1979 Pratica n. NU0055099 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 163.1/1979)

1. **** **Omissis** ****

dal 06/01/1981

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

4. VOLTURA D'UFFICIO del 06/01/1981 Pubblico ufficiale NOTAIO SAU Sede NUORO (NU) Repertorio n. 53692 - DONAZIONE V. 156/1991 IST. 67632/2014 Voltura n. 5679.1/2014 - Pratica n. NU0074280 in atti dal 22/08/2014

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN TEODORO (I329) (NU) Foglio 17 Particella 2653

1. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

2. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

3. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

4. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

5. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

6. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 5)

7. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)



8. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

9. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

10. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 5)

11. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

12. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

13. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

14. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

15. **** **Omissis** ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

16. **** *Omissis* ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

17. **** *Omissis* ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

18. **** *Omissis* ****

dal 17/02/1994 al 19/02/1997

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

5. FRAZIONAMENTO del 17/02/1994 Pratica n. NU0055135 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 74706.1/1994)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2008 al 16/03/2009	1. **** <i>Omissis</i> **** 2. **** <i>Omissis</i> **** 3. **** <i>Omissis</i> **** 4. **** <i>Omissis</i> **** 5. **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 240 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie catastale 25.918 mq Redditi: dominicale Euro 46,85 agrario Euro 26,77
Dal 16/03/2009 al 16/03/2009	1. **** <i>Omissis</i> **** 2. **** <i>Omissis</i> **** 3. **** <i>Omissis</i> **** 4. **** <i>Omissis</i> **** 5. **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part.2117 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie catastale 14.947 mq Redditi: dominicale Euro 27,02 agrario Euro 15,44
Dal 16/03/2009 al 25/10/2025	1. **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part.2654 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie catastale 149 mq Redditi: dominicale Euro 0,27 agrario Euro 0,15

Si riportano di seguito gli atti catastali principali che hanno originato il mappale 2654 dal 2008 al 2025

Dati identificativi

dal 02/12/2008 al 16/03/2009

Immobile predecessore

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 240

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 in atti dal 02/12/2008 proveniente dal comune G929; trasferito al comune I329. (n. 11/2008)

dal 16/03/2009 al 16/03/2009

Immobile predecessore

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2117

- FRAZIONAMENTO del 26/11/1979 Pratica n. NU0055099 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 163.1/1979)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2118

Foglio 17 Particella 240

Foglio 17 Particella 2119

dal 16/03/2009

Immobile attuale

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2654

- FRAZIONAMENTO del 17/02/1994 Pratica n. NU0055135 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 74706.1/1994)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2653

Foglio 17 Particella 2655

ASTE GIUDIZIARIE®
Foglio 17 Particella 2117
Foglio 17 Particella 2652

ASTE GIUDIZIARIE®

Dati di classamento

dal 02/12/2008 al 16/03/2009

Immobile predecessore

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 240

Redditi: dominicale Euro 46,85

agrario Euro 26,77

Particella con qualità: PASCOLO di classe 02

Superficie: 25.918 m2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 in atti dal 02/12/2008 proveniente dal comune G929; trasferito al comune I329. (n. 11/2008)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

dal 16/03/2009 al 16/03/2009

Immobile predecessore

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2117

Redditi: dominicale Euro 27,02

agrario Euro 15,44

Particella con qualità: PASCOLO di classe 02

Superficie: 14.947 m2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- FRAZIONAMENTO del 26/11/1979 Pratica n. NU0055099 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 163.1/1979)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2118

Foglio 17 Particella 240

Foglio 17 Particella 2119

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2654

Redditi: dominicale Euro 0,27

agrario Euro 0,15

Particella con qualità: PASCOLO di classe 02

Superficie: 149 m2

- FRAZIONAMENTO del 17/02/1994 Pratica n. NU0055135 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 74706.1/1994)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: SAN TEODORO (I329) (NU)

Foglio 17 Particella 2653

Foglio 17 Particella 2655

Foglio 17 Particella 2117

Foglio 17 Particella 2652

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN TEODORO (I329) (NU) Foglio 17 Particella 240

1. **** Omissis ****

dal 11/03/1993 al 22/05/2017

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/03/1993 Pubblico ufficiale ** Omissis **** Sede SINISCOLA (NU) Repertorio n. 8156 - AP Sede NUORO (NU) Registrazione n. 358 registrato in data 29/03/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 98.1/1998 - Pratica n. NU0122420 in atti dal 21/12/2016**

1. **** Omissis ****

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

2. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

3. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

4. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

5. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

6. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 2)

7. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

8. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

9. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

10. ** Omissis ******
dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

15. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

17. ** Omissis ******

dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18. ** Omissis ******
dal 02/12/2008 al 11/03/1993

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 in atti dal 02/12/2008 proveniente dal comune G929; trasferito al comune I329. (n. 11/2008)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN TEODORO (I329) (NU) Foglio 17 Particella 2117

1. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

2. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

3. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

4. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

5. ** Omissis ******

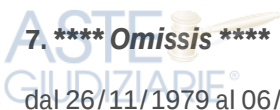
dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

6. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 3)



7. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)



8. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)



9. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)



10. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 3)



11. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)



12. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)



13. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)



14. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)



15. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

16. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

17. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

18. ** Omissis ******

dal 26/11/1979 al 06/01/1981

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

3. FRAZIONAMENTO del 26/11/1979 Pratica n. NU0055099 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 163.1/1979)

1. ** Omissis ******

dal 06/01/1981

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

4- VOLTURA D'UFFICIO del 06/01/1981 Pubblico ufficiale NOTAIO ** Omissis **** Sede NUORO (NU) Repertorio n. 53692 - DONAZIONE V. 156/1991 IST. 67632/2014 Voltura n. 5679.1/2014 - Pratica n. NU0074280 in atti dal 22/08/2014**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN TEODORO (I329) (NU) Foglio 17 Particella 2654

1. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

2. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

3. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

4. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

5. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

6. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 5)

7. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

8. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

9. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

10. ** Omissis ******
dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

15. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16. ** Omissis ******

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

17. ** Omissis ******
dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18. **** Omissis ****

dal 17/02/1994 al 25/05/1994

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

5. FRAZIONAMENTO del 17/02/1994 Pratica n. NU0055135 in atti dal 16/03/2009 IST N. 54689/09 (n. 74706.1/1994)

1. **** Omissis ****

dal 25/05/1994

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 25/05/1994 Pubblico ufficiale NOT. **** Omissis **** Sede SINISCOLA (NU) Repertorio n. 10945 - PU Sede NUORO (NU) Registrazione n. 664 registrato in data 10/06/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6865.1/2013 - Pratica n. NU0115023 in atti dal 25/09/2013

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	5750			A2	7	7	161 mq	596,51 €	S1 - T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	5750				Ente urbano		545 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo è stata riscontrata una difformità catastale in merito al piano seminterrato di cui è stata modificata la distribuzione dei locali. Inoltre in visura i beni (abitazione e terreno) risultano intestati esclusivamente al sig. **** Omissis **** per la quota pari all'intero, realmente i beni dovrebbero essere intestati ad entrambi i coniugi per la quota pari ad 1/2 pro-indiviso in regime di comunione legale di beni (1/2 **** Omissis **** e 1/2 **** Omissis ****).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	2654				Pascolo	2	149 mq	0,27 €	0,15 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che i beni (terreno e abitazione) risultano intestati esclusivamente al sig. **** **Omissis** **** per la quota pari all'intero, realmente i beni dovrebbero essere intestati ad entrambi i coniugi per la quota pari ad 1/2 pro-indiviso in regime di comunione legale di beni (1/2 **** **Omissis** **** e 1/2 **** **Omissis** ****).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Sono stati esaminati gli atti e verificata la completezza della documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 – BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Al momento del sopralluogo la villetta risultava occupata da n 3 persone ovvero dall' esecutato sig. **** **Omissis** ****, la moglie **** **Omissis** **** e la figlia maggiorenne **** **Omissis** **** che ivi risiedono come abitazione principale. Il terreno, pertinenza della villetta, risultava in uso ai medesimi esecutati che quotidianamente lo utilizzano per accedere all'abitazione distinta con il mappale 5750. Il terreno distinto con il mappale 2654 risulta servente anche ai mappali attigui quali il 2655, il 2117 e il 5085, salvo altri.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Al momento del sopralluogo i beni si presentavano nel complesso in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Non risultano essere presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Per accedere al bene risultano essere presenti due servitù. La prima sul mappale 1300 (altra ditta) la seconda sul mappale 2654 (stessa ditta). Non si conoscono altre servitù.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Per accedere al mappale 2654 risulta essere presente una servitù di passaggio dal mappale 1300.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Fondazioni: del tipo continuo in cemento armato;

Esposizione: triplice esposizione Nord-Est-Ovest;

Altezza interna utile: Hm 2.90 m;

Str. verticali: muratura portante in blocchetti di cls;

Solai: del tipo misto in latero cemento;

Copertura: a falda inclinata;

Manto di copertura: in coppi di laterizio;

Pareti esterne ed interne: muratura perimetrale in blocco di cls da 20 cm, oltre rifodera in laterizio da 6 cm ed intercapedine da 4 cm per uno spessore complessivo d'intonaco pari a 32 cm. Presenza di ulteriore rivestimento in pietra parti sui tre prospetti. Tramezzature in laterizio forato da 8 cm;

Pavimentazione interna: al piano terra è presente pavimentazione in cotto nei vari ambienti oltre pavimentazione e rivestimento ceramico nei servizi. Al piano interrato è presente pavimentazione in monocottura oltre rivestimento ceramico nel servizio igienico;

Infissi esterni ed interni: al piano terra sono presenti porte finestra e finestre in legno e vetro camera dotate di scuri in legno e porte interne in legno; al piano interrato sono presenti bocche di lupo con infisso in legno e vetro oltre scorrevole di accesso dalla rampa in legno e vetro camera, porte in legno;

Volte: le volte risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate ad esclusione del disimpegno e bagno della zona notte che risulta essere voltato con travi e tavolato di legno per la realizzazione di un soppalco;

Scale: in muratura;

Impianto elettrico elettrico del tipo tradizionale a 220 v realizzato sottotraccia; impianto idrico e fognario collegato alla rete cittadina; impianto termico con centrale termica e caloriferi alimentato con gas gpl da bombolone interrato posto in esterno al lotto e ricadente sul mappale 2655. Sono presenti anche impianto a pompa di calore con split a pavimento e a parete negli ambienti principali;

Terreno esclusivo: il giardino circonda i tre lati dell'immobile;

Posto auto: è presente area destinata a parcheggio coperto ricadente sul mappale 5750 e confinante con il mappale 2654 dal quale ha accesso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Il terreno risulta avere una superficie catastale di 149 mq dotato di chiusura con cancellata in legno dal civico 19/c oltre piantumazioni di siepi sempreverdi e muretto a secco sul lato confinante con il fabbricato di cui al mappale 5750 mentre sul lato opposto delimitato da muretto a secco e piante di oleandri. Il terreno risulta in parte sterrato ed in parte pavimentato con lastre di basolato. Detto terreno fornisce l'accesso al fabbricato ed al posto auto coperto realizzato sul mappale 5750. Inoltre fornisce l'accesso anche ad altri mappali attigui quali il 2655, 2117 e 5085, salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

La villetta risulta occupato dal Sig. **** **Omissis** **** come abitazione principale ed ivi risiede dal 1995 con la moglie **** **Omissis** **** e la figlia **** **Omissis** ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Il bene, terreno di proprietà **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****, risulta in uso al mappale 5750 (stessa proprietà) ed ai mappali attigui quali il 2655, il 2117 e il 5085, salvo altri.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 25/05/1994	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/05/1994	10945	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/06/1994	4682	3636
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Inoltre risulta essere presente:

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 25105/1994 Numero di repertorio 10945 Notaio **** **Omissis** **** trascritto il 10/06/1994 nn. 4683/3637, a favore di **** **Omissis** **** nata in **** **Omissis** **** il **** **Omissis** ****, **** **Omissis** **** nata il **** **Omissis** ****, contro **** **Omissis** **** nato il **** **Omissis** **** a **** **Omissis** **** Codice fiscale **** **Omissis** ****, **** **Omissis** **** nata in **** **Omissis** **** il **** **Omissis** ****.

Con detto atto viene costituita servitù di passaggio sulle part. Ile 2655, 2654 del Fg. 17.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Oneri di cancellazione

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Sono presenti le seguenti formalità Pregiudizievoli:

Trascrizioni

Trascrizione n.1881/1566 del 25/02/2025 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 24/01/2025, Rep. n. 93 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nuoro sede Nuoro

A favore: **** **Omissis** ****,

Contro: **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****.

Grava su San Teodoro Foglio 17 Particella 5750, San Teodoro Foglio 17 Particella 2654.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Il bene posto nel comune di san Teodoro in località La Suaredda via La Canna 19/C e distinto al NCEU F 17 part 5750 risulta ricadere urbanisticamente in zona omogenea "E" del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione approvato con delibera comunale nel 1971 e decreto regionale nel 1972. Successivamente, nel 2003, è stata adottata con delibera C.C. N. 42 DEL 25/11/2002 e approvato con delibera C.C. N. 9 DEL 31/03/2003 e pubblicazione B.U.R.A.S. del 04/08/2003 AL N. 24 l'aggiornamento al Regolamento edilizio. Ultimo aggiornamento NTA del 2012, MOD. con delibera adozione C.C. N. 4 del 25/01/2012 Modifica con delibera adozione definitiva C.C. N. 13 DEL 10/05/2012 (Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S.) pubblicato in in B.U.R.A.S. AL N. 41 DEL 20/09/2012.

Si riportano di seguito le prescrizioni principali per la zona omogenea "E" rimandando per i dettagli al CDU allegato.

Art. 1_P3 - Definizione.

Sono classificate come zone agricole le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla silvicoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo.

Art. 2_P3 - Interventi Ammissibili – Nuovi Interventi

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi per la costruzione di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, sono esclusi gli impianti classificabili come industriali o artigianali.

Art. 3_P3 - Indici Di Fabbricabilità Per I Nuovi Interventi (Modificato Con Delibera C.C. N. 13 Del 10/05/2012)

1) L'indice fondiario massimo nella zona "E" è stabilito in:

a. l'indice massimo di edificabilità per le nuove residenze, nelle seguenti misure (IR):

-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.

b. 0,05 mc/mq. per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale (IP).

2) Il lotto minimo per gli interventi di cui sopra è fissato in tre ettari la superficie minima di intervento negli ambiti costieri individuati nel P.P.R., fermo restando che le possibilità edificatorie nelle aree agricole sono subordinate all'effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente;

3) L'indice (IP) di cui al punto "b", può essere elevato fino ad un valore massimo di 0,10 mc/mq., in presenza di specifiche esigenze produttive e di particolari esigenze aziendali individuate in apposito Piano Organico di Trasformazione e di Sviluppo Aziendale, da allegarsi alla normale documentazione di progetto, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

4) Per impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili l'indice fondiario consentito è di 1,00 mc/mq., e non si applicano le superfici per il lotto minimo.

5) L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 5.00 fuori terra. Le strutture esterne dovranno essere intonacate. Le coperture dovranno rispettare la tipologia a tetto e dovranno essere rivestite con tegole tradizionali o materiale similare.

Per i volumi speciali quali: silos e impianti similari, sono consentite altezze superiori a quelle stabilite per le diverse zone agricole.

6) Gli edifici dovranno rispettare una distanza minima dal confine del fondo di ml. 10.00. E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo fra le parti.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in pietra di campo a vista o in rete metallica, non è consentito l'uso di blocchetti o di materiali prefabbricati in calcestruzzo. Sulla viabilità pubblica ed all'interno delle fasce di rispetto stradale esse non potranno superare l'altezza di ml. 1,50.

7) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 20 %.

8) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50 % del fondo su cui insistono.

9) Ogni serra, purché volta alla protezione o ottimizzazione delle colture, può essere installata previa Autorizzazione Edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al Dlgs 490/99.

10) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico – intensivi, debbono distare, ove tecnicamente possibile almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì almeno 500 ml. se trattasi di allevamento per suini, 300 ml per avicunicoli e 100 ml per bovini, ovicapri ed equini dal limite delle zone territoriali B, C, D, F e G.

11) Il progetto per le strutture edilizie aventi autonomia funzionale, connesse al settore agro-pastorale, deve prevedere la realizzazione di strutture o di impianti produttivi da asservire all'azienda agricola, a meno che non sia dimostrato che le suddette strutture siano già esistenti e siano funzionali e sufficienti alle esigenze aziendali, ed adeguate all'attività produttiva indicata nel progetto. Tali opere devono essere progettate sulla base della parametratura di cui al suppl. n°4 al B.U.R.A.S. n° 25 del 10/06/87.

Art. 4_P3 - Vincoli

1) La realizzazione di nuove volumetrie, aventi autonomia funzionale, destinate a scopi agricoli e/o connesse al settore agro-pastorale è subordinata, in via preliminare, alla dimostrazione della sussistenza dell'azienda agricola e/o agro-pastorale. Le eventuali opere di trasformazione agraria ai fini della impostazione di nuove aziende agricole dovranno essere realizzate antecedentemente al rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di volumi per attività produttive, per residenze e servizi, e per attività agrituristiche.

2) L'avvenuta esecuzione delle opere di trasformazione agraria dovrà essere certificata da tecnico abilitato mediante perizia, fatte salve le verifiche d'Ufficio.

3) Le concessioni edilizie nella zona agricola, per le opere di cui al comma 1 del presente articolo, devono essere subordinate alla preventiva stipula, per atto pubblico unilaterale da trascriversi nelle forme di Legge, di apposita convenzione vincolante l'area di proprietà relativa alla costruzione stessa ed al volume da eseguire. La realizzazione delle strutture edilizie interessanti aziende formate da porzioni di aree fra loro non contigue, è subordinata in ogni caso al vincolo dell'intera superficie aziendale, con atto unilaterale di vincolo. In ogni caso il volume realizzabile è quello risultante dalla verifica tra il lotto oggetto di trasformazione e l'indice di edificabilità.

4) Le superfici fondiari e le strutture edilizie non potranno essere successivamente frazionate o cambiate di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ad anni 20 dalla data di rilascio della Concessione Edilizia, con esclusione della eventuale successione ereditaria.

5) Le strutture edilizie e i volumi destinati ad aziende dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a 1 Km. dal perimetro urbano di San Teodoro (zone B - B1 - B2 - C), a meno che non si dimostri che la maggior parte (almeno il 50%) delle aree costituenti l'azienda ricada all'interno del predetto ambito, definito nel presente comma

Art. 5 P3 - Interventi Ammissibili – Costruzioni Esistenti

1) Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione della presente, nelle zone agricole adibite ad abitazione non connesse ad attività agricola, sono ammesse:

a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione.

2) L'ampliamento delle stesse è consentito, nella misura massima del 50 % della volumetria esistente e nei limiti consentiti all'art. 3 commi 1 e 2

3) La realizzazione di nuovi locali al servizio del fabbricato principale non computabili ai fini volumetrici secondo il D.A. 2266/u del 1983 (decreto Floris), quali seminterrati, interrati, volumi tecnici (destinazione: cantine, locali di sgombero, garage, centrati termiche) e' ammessa nel rispetto dei parametri previsti dal Regolamento Edilizio, anche in assenza delle condizioni di cui al comma precedente.

4) Sono inoltre ammessi i lavori per la demolizione e la ricostruzione in loco, per innegabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, nel rispetto delle volumetrie e superfici preesistenti ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.

5) I lavori di cui al comma 4. sono ammessi anche in assenza del lotto minimo di cui all'art. 3 comma 2. In tali casi non trova applicazione l'indice fondiario di cui all'art. 3 comma 1.

6) Sono ammesse in ogni caso nuove esigue volumetrie da destinare a servizi igienici, laddove ne sia dimostrata la carenza/necessità.

7) L'ampliamento del volume residenziale ove consentito deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica del fondo.

8) Gli stazzi storici esistenti all'interno della zona potranno comunque subire un incremento della volumetria pari a quella attualmente esistente, con prescrizione di mantenimento tipologico, costruttivo e funzionale, nel rispetto degli indici e delle superfici minime previste dal D.A. 2266/U del 1983 e dal D.P.G.R. n. 228/94

9) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui ai Decreti Legislativi n° 30.04.1992, n. 285 e 10.09.1993, n. 360 e in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;

b. dotazione di servizi igienici e copertura scale esterne;

c. ogni altro ampliamento documentale necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

10) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Oltre alle norme per la zona omogenea "E" l'ambito risulta essere interessato, 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.

- Reticolo idrografico in conformità all'art. 30 ter, comma 6, e dell'art. 51, comma 1, lett. g) delle Norme di Attuazione del PAI, adottato definitivamente dal Consiglio comunale con Delibera n. 47 del 19/12/2023 – pubblicato in B.U.R.A.S. n. 4 del 18 gennaio 2024;

- Dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con determinazione n. 206 Prot. interno n. 13705 del 13/12/2024, della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna (pubblicazione in B.U.R.A.S. - Bollettino n.69 - Parte I e II del 27/12/2024) - Per maggiori dettagli sui gradi di pericolosità, Cfr.: <https://autoritadibacino.regione.sardegna.it/ap/determinazione-n-206-prot-n-13705-del-13-12-2024/>

- Legge regionale 17 giugno 2025, n. 18 "Riordino e coordinamento della normativa edilizia e urbanistica regionale con le disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105", pubblicata in B.U.R.A.S. n. 35 del 19 giugno 2025;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

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

A seguito di accesso atti è stata reperita la seguente documentazione:

- C.E. in Sanatoria n.164 (Condono edilizio L 47/85 art 39 L 724/94), prot. n. 1164/95 pos. Rep n. 16 per la costruzione di una casa di civile abitazione in comune di San Teodoro località La Suareda, rilasciata al Sig. **** **Omissis ****** in data 10/04/2001. La pratica prevedeva la sanatoria di un fabbricato ad uso residenziale composto da piano terra e piano interrato, quest'ultimo destinato a locale di sgombero.

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.

Al momento del sopralluogo il bene risultava pressoché conforme al progetto autorizzato per ciò che riguarda le volumetrie, le altezze e la distribuzione interna del piano terra. Il piano interrato risulta invece essere stato variato nella distribuzione interna dei locali trasformando il locale di sgombero in cucina rustica, angolo cottura, oltre disimpegno, una camera/studio, due locali adibiti a deposito, una cantina ed un bagno. Risulta inoltre essere stato realizzato rivestimento in pietra su parte dei prospetti (nord, est ovest). Infine è stata rilevata la presenza di n 2 pergolati realizzati con struttura costituita da pilasti in legno e copertura realizzata con orditura di travi e travetti in legno con sovrastante rivestimento in incannucciato. La prima realizzata come ombreggiatura della zona cucina ed attigua al fabbricato posta sul prospetto ovest di superficie pari a mq 13,79; la seconda invece realizzata con medesima struttura e manto, a confine con il mappale 2654 e prossima all'accesso al lotto, utilizzata come posto auto coperto avente superficie pari a mq 19,56 circa. Tali modifiche risultano essere state realizzate dopo il 2001, ovvero a seguito del rilascio di Concessione in sanatoria n.164 del 10/04/2001.

Per le difformità riscontrate, verificato lo strumento urbanistico vigente e gli indici di riferimento per la zona E, il DPR 380/2001, la L.R 23/85 aggiornamento (14 luglio 2025) a seguito della L.R. 17 giugno 2025 n 18 che ha recepito il c.d. Decreto Salva Casa, si ritiene che le opere realizzate in difformità, quali le due pergole in legno ed incannucciato, ricadenti entrambe sul mappale 5750 possano essere sanate con una pratica di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 e compatibilità paesaggistica.

Non risulta invece sanabile la destinazione d'uso a cucina rustica in quanto non vengono rispettati i requisiti igienico sanitari minimi di altezza e di rapporti aero illuminanti. Il piano seminterrato, considerata l'altezza rilevata pari a mt 2,27 può conservare esclusivamente, ad oggi, la destinazione d'uso a locale di sgombero.

Le spese previste per la definizione della pratica vengono stabilite in percentuale pari al 1,5% del valore del bene comprensivo di sanzioni urbanistiche e di spese tecniche. Tale percentuale verrà decurtata al momento della valutazione finale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

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

A seguito di accesso atti non è stata reperita alcuna documentazione relativa ad eventuali pratiche presentate sul bene in oggetto.

Visto l'art. 26 del Regolamento edilizio che classifica come manutenzione straordinaria l'intervento di realizzazione di pavimentazione esterna si ritiene che per tale intervento si sarebbe dovuto procedere alla richiesta di Autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 7 del medesimo regolamento e autorizzazione paesaggistica in quanto il bene ricade in zona vincolata. Non avendo reperito presso l'utc alcuna pratica si ritiene che tale intervento sia stato realizzato senza titolo.

Pertanto per la difformità riscontrata, verificato lo strumento urbanistico vigente e gli indici di riferimento per la zona E, il DPR 380/2001, la L.R 23/85 aggiornamento (14 luglio 2025) si dovrà procedere alla presentazione di una pratica di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dall'art 16 della 23/85 e di compatibilità paesaggistica per la quale si ritiene prudenzialmente una spesa pari ad € 3.000,00 comprensiva di spese tecniche. Tale importo sarà da verificare ulteriormente con i tecnici comunali al momento della presentazione della pratica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – BENE N° 2 (VILLETTA E TERRENO) - VIA LA CANNA, 19C - LA SUAREDDA

Non risultano essere presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di villetta unifamiliare non facente parte di complesso condominiale non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Il compendio immobiliare è formato da numero due beni ovvero immobile ad uso residenziale distinto al CF del comune di San Teodoro (NU) con il Fg. 17 mappale 5750 cat. A/2 e terreno distinto al CT del medesimo comune con il Fg. 17 mappale 2654, qualità pascolo di 149 mq. Pertanto si procederà alla formazione di un unico lotto composto da due beni in quanto il terreno di cui al mappale 2654 risulta una pertinenza dell'immobile e funzionale ai fini dell'accessibilità.

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** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda

Villetta unifamiliare posta in comune di San Teodoro, località la Suaredda in via La Canna 19/c in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana (SS 125). Il fabbricato distinto al CF con il Fg. 17 mapp. 5750, cat A/2, piano S1-T, consistenza 7 vani, intestato al sig. **** **Omissis** **** ma di proprietà, in regime di comunione legale di beni, con la sig.ra **** **Omissis** **** (coniuge) insiste su un lotto di terreno di mq 545 ed è accessibile dalla SS 125 percorrendo via la Canna per 450 mt circa e deviando poi in uno stradello sterrato ricadente sul mappale 1300 (altra ditta) che si percorre per circa 50 mt fino ad accedere, attraverso cancellata in legno, al mappale 2654 sul quale si aprono gli accessi principali al fabbricato. E' dunque presente una servitù di passaggio sul mappale 2654 (costituita con atto dal 1994) e sul mappale 1300. Il bene si sviluppa su due piani, terra e seminterrato, per una superficie commerciale complessiva di mq 206,39 compreso veranda coperta posta ad est, giardino che circonda tre lati del fabbricato, una pergola ad ovest con struttura in legno e copertura in incannucciato della superficie di mq 13,79 ca. ed ulteriore pergola realizzata con struttura in legno e sovrastante copertura in incannucciato della superficie di mq 19,56 ca. destinata a posto auto (realizzate entrambe senza titolo). Questa seconda pergola risulta realizzata sul mappale 5750 ma a confine con il mappale 2654 da cui ha accesso. Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere e due bagni, oltre disimpegno scala che conduce al piano seminterrato, accessibile anche da rampa esterna. Il piano interrato, originariamente rappresentato negli elaborati di progetto e catastali come un ambiente unico destinato a locale di sgombero, è stato risuddiviso senza titolo e destinato a cucina rustica, angolo cottura, oltre disimpegno, una camera/studio, due locali adibiti depositi, una cantina ed un bagno. L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di collegamento verticale interno (scala) e rampa esterna. Come detto l'accesso al fabbricato avviene attraverso il passaggio sul terreno distinto al CT di San Teodoro con il Fg. 17 mapp. 2654, qualità pascolo di mq 149, intestato all'esecutato. Considerato che tale bene risulta funzionale per l'accesso al fabbricato si ritiene non essere possibile effettuare la vendita in lotti separati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 5750, Categoria A2
al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 5750, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 508.387,18

Criteri di stima

Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 6 dicembre 2024

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di San Teodoro (SS), nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

- corti e giardini: 0,10 fino a 25 mq 0,02 per l'eccedenza

- verande: da 0,50 a 0,60

- cantine e locali di sgombero al piano S1: 0,50

- pergole: da 0,20 a 0,30

Valutazione sintetica dell'immobile

La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte presso le agenzie di settore (Centocase, immobiliare San Teodoro 360, Tecnocasa, ecc.) e tramite i siti specializzati di pubblicità immobiliare quali Immobiliare.it, Casa.it, da cui si è ottenuto un prezzo medio superiore ad €/mq 3.000,00 è stata quindi confrontata con i riferimenti di zona della Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI) primo semestre 2025, che per la zona in oggetto D2 (Periferica/LA TRAVERSA/SUAREDDA) e per abitazioni di civili in stato conservativo OTTIMO ha fornito un valore compreso tra € 2.800,00 ed € 3.100,00 ovvero una media pari ad €/mq 2.950,00. Sono stati inoltre consultati i valori immobiliari dichiarati nel sito dell'ADE presenti però soltanto per l'anno 2023 e parte 2024 che ha prodotto un valore medio pari a circa € 2.000,00, mentre i valori ricavati dai comparabili della Banca Dati del sito Stimatrix ha prodotto una media intorno ad € 2.300,00. Per quanto sopra trattandosi di immobile a destinazione residenziale, villino, disposto su due piani terra ed interrato realizzato con buone finiture ed in buono stato conservativo con ampio giardino che circonda tre lati del fabbricato, si ritiene di attribuire al bene il valore medio stabilito dall'OMI per immobili a destinazione residenziale di tipo civile pari ad €/mq 2.950,00. Tale valore verrà ulteriormente adeguato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi che esprimono quanto più possibile le caratteristiche specifiche del bene, mentre ulteriori decurtazioni verranno applicate in funzione delle difformità urbanistico - edilizie rilevate e per eventuali vizi occulti.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 412,83 mq.

Valore complessivo: € 2.950,00 x 206,39 mq = € 608.850,50

1) Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza pari al 10%:

- € 60.885,05

2) Deprezzamento per difformità urbanistico edilizie pari al 1,5%:

- € 9.132,75

3) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;

- € 30.442,52

Valore finale (1/1 p.p)

€ 508.387,18

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda

Terreno posto in comune di san Teodoro (SS) località la Suaredda in via La Canna 19/c in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana e distinto al CT con il Fg. 17 mapp. 2654, qualità pascolo, superficie 149 mq. Il bene, intestato catastalmente al sig. **** **Omissis** **** ma di proprietà, in regime di comunione di beni, con la sig.ra **** **Omissis** **** (coniuge) è accessibile dalla SS 125 imboccando e percorrendo via La Canna per circa 250 metri e deviando per un tratto di strada sterrata (50 mt. ca.) che insiste sul mappale 1300, intestato ad altra ditta. Da quanto riscontrato, per accedere al bene di cui al presente mappale e dunque anche al fabbricato distinto al mappale 5750, è presente una servitù di passaggio dal mappale 1300. Non si conoscono atti costitutivi detta servitù di passaggio. Il terreno, che ha una larghezza media di 4,50 mt., risulta pavimentato e delimitato ad Ovest da cancello d'ingresso al civico 19/c, a Nord da muretto a secco e piante di oleandri, a Sud da siepe sempreverde e muretto a secco che delimita il bene dal giardino della villetta, ad Est da ampio spazio sterrato di parcheggio e di manovra ricadenti sul mappale 2655 ed il più ampio mappale 2117. Sul mappale 2654 si aprono sia il cancello d'ingresso al piano terra che la rampa dal piano seminterrato della villetta di cui al mappale 5750 inoltre risulta confinante con il mappale 5750 ed accessibile sempre dal 2654 anche una pergola in legno ed incannucciato destinata a posto auto, questa realizzata senza titolo. Considerato che tale bene risulta funzionale per l'accesso al fabbricato si ritiene non essere possibile effettuare la vendita in lotti separati.

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

Valore di stima del bene: € 10.221,90

Criteri di stima

Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 6 dicembre 2024

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di San Teodoro (SS), nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

- corti e giardini: 0,10 fino a 25 mq, 0,02 per l'eccedenza.

Valutazione sintetica dell'immobile

Per quanto riguarda il valore del terreno si considera il valore medio dell' OMI individuato per la valutazione del fabbricato in quanto, nello specifico, il terreno risulta una pertinenza del fabbricato residenziale e dunque da calcolarsi in percentuale con il valore pari ad €/mq 2.950,00 per la zona D2 (Periferica/LA TRAVERSA/SUAREDDA) e per abitazioni di civili in stato conservativo OTTIMO. Il valore ricavato verrà ulteriormente adeguato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi che esprimono quanto più possibile le caratteristiche specifiche del bene, mentre ulteriori decurtazioni verranno applicate in funzione delle difformità urbanistico - edilizie rilevate e per eventuali vizi occulti.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 412,83 mq.

Valore complessivo: € 2.950,00 x 4,98 mq = € 14.691,00

1) Deprezzamento per servitù di passaggio pari al 5%

- € 734,55

2) Deprezzamento per difformità urbanistico edilizie:

- € 3.000,00

3) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;

- € 734,55

Valore finale (1/1 p.p)

€ 10.221,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda	206,39 mq	2.448,49 €/mq	€ 508.387,18	100,00%	€ 508.387,18
Bene N° 2 - Terreno San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda	4,98 mq	2.052,59 €/mq	€ 10.221,90	100,00%	€ 10.221,90
Valore di stima:					€ 518.609,08

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che il bene immobile ad uso residenziale distinto al CF di San Teodoro con il Fg 17 mappale 5750 è accessibile esclusivamente attraversando il cancello e l'area di terreno confinante distinta al CT del medesimo comune con il Fg 17 mappale 2654. Si specifica inoltre che entrambi i mappali sono accessibili da strada sterrata privata distinta al Fg 17 map. 1300 intestato ad altra ditta. Si specifica quindi che sono presenti dunque n 2 servitù di passaggio di cui soltanto quella sul mappale 2654 risulta essere costituita con il seguente atto:

- Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 25105/1994 Numero di repertorio 10945 Notaio L **** **Omissis** **** trascritto il 10/06/1994 nn. 4683/3637,
- A favore di **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****,
- Contro **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****.

Con detto atto viene costituita servitù di passaggio sulle part. Ile 2655, 2654 del Fg. 17.

Non si è a conoscenza di altri atti riguardanti costituzione di servitù sul mappale 1300 del Fg 17.

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 17/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Reggiani Leonardo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1. Catasto (visura CF, visura CT, EDM, planimetria)
- ✓ 2. Doc. fotografica esterno/interno
- ✓ 3. Stato di rilievo_schema
- ✓ 4. Pratica edilizia C.E. in Sanatoria n.164 del 10/04/2001
- ✓ 5. Certificato di Destinazione Urbanistica

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda**

Villetta unifamiliare posta in comune di San Teodoro, località la Suaredda in via La Canna 19/c in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana (SS 125). Il fabbricato distinto al CF con il Fg. 17 mapp. 5750, cat A/2, piano S1-T, consistenza 7 vani, intestato al sig. **** **Omissis** **** ma di proprietà, in regime di comunione di beni, con la sig.ra **** **Omissis** **** (coniuge) insiste su un lotto di terreno di mq 545 ed è accessibile dalla SS 125 percorrendo via la Canna per 450 mt circa e deviando poi in uno stradello sterrato ricadente sul mappale 1300 (altra ditta) che si percorre per circa 50 mt fino ad accedere, attraverso cancellata in legno, al mappale 2654 sul quale si aprono gli accessi principali al fabbricato. E' dunque presente una servitù di passaggio sul mappale 2654 (costituita con atto dal 1994) e sul mappale 1300.

Il bene si sviluppa su due piani, terra e seminterrato, per una superficie commerciale complessiva di mq 206,39 compreso veranda coperta posta ad est, giardino che circonda tre lati del fabbricato, una pergola ad ovest con struttura in legno e copertura in incannucciato della superficie di mq 13,79 ca. ed ulteriore pergola realizzata con struttura in legno e sovrastante copertura in incannucciato della superficie di mq 19,56 ca. destinata a posto auto (realizzate entrambe senza titolo). Questa seconda pergola risulta realizzata sul mappale 5750 ma a confine con il mappale 2654 da cui ha accesso. Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere e due bagni, oltre disimpegno scala che conduce al piano seminterrato, accessibile anche da rampa esterna. Il piano interrato, originariamente rappresentato negli elaborati di progetto e catastali come un ambiente unico destinato a locale di sgombero, è stato risuddiviso senza titolo e destinato a cucina rustica, angolo cottura, oltre disimpegno, una camera/studio, due locali adibiti depositi, una cantina ed un bagno. L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di collegamento verticale interno (scala) e rampa esterna. Come detto l'accesso al fabbricato avviene attraverso il passaggio sul terreno distinto al CT di San Teodoro con il Fg. 17 mapp. 2654, qualità pascolo di mq 149, intestato all'esecutato. Considerato che tale bene risulta funzionale per l'accesso al fabbricato si ritiene non essere possibile effettuare la vendita in lotti separati.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 17, Part. 5750, Categoria A2 al catasto Terreni

- Fg. 17, Part. 5750, Qualità Ente urbano

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

Destinazione urbanistica: Il bene posto nel comune di san Teodoro in località La Suaredda via La Canna 19/C e distinto al NCEU F 17 part 5750 risulta ricadere urbanisticamente in zona omogenea "E" del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione approvato con delibera comunale nel 1971 e decreto regionale nel 1972. Successivamente, nel 2003, è stata adottata con delibera C.C. N. 42 DEL 25/11/2002 e approvato con delibera C.C. N. 9 DEL 31/03/2003 e pubblicazione B.U.R.A.S. del 04/08/2003 AL N. 24 l'aggiornamento al Regolamento edilizio. Ultimo aggiornamento NTA del 2012, MOD. con delibera adozione C.C. N. 4 del 25/01/2012 Modifica con delibera adozione definitiva C.C. N. 13 DEL 10/05/2012 (Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S.) pubblicato in B.U.R.A.S. AL N. 41 DEL 20/09/2012. Si riportano di seguito le prescrizioni principali per la zona omogenea "E" rimandando per i dettagli al CDU allegato. Art. 1_P3 - Definizione. Sono classificate come zone agricole le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla silvicoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo. Art. 2_P3 - Interventi Ammissibili – Nuovi Interventi Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi per la costruzione di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, punti di

ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, sono esclusi gli impianti classificabili come industriali o artigianali Art. 3_P3 - Ndici Di Fabbricabilita'Per I Nuovi Interventi (Modificato Con Delibera C.C. N. 13 Del 10/05/2012) 1) L'indice fondiario massimo nella zona "E" è stabilito in: a. l'indice massimo di edificabilità per le nuove residenze, nelle seguenti misure (IR): -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. b. 0,05 mc/mq. per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale (IP). 2) Il lotto minimo per gli interventi di cui sopra è fissato in tre ettari la superficie minima di intervento negli ambiti costieri individuati nel P.P.R., fermo restando che le possibilità edificatorie nelle aree agricole sono subordinate all'effettiva connessione funzionale tra l' edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; 3) L'indice (IP) di cui al punto "b", può essere elevato fino ad un valore massimo di 0,10 mc/mq., in presenza di specifiche esigenze produttive e di particolari esigenze aziendali individuate in apposito Piano Organico di Trasformazione e di Sviluppo Aziendale, da allegarsi alla normale documentazione di progetto, previa deliberazione del Consiglio Comunale. 4) Per impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili l'indice fondiario consentito è di 1,00 mc/mq., e non si applicano le superfici per il lotto minimo. 5) L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 5.00 fuori terra. Le strutture esterne dovranno essere intonacate. Le coperture dovranno rispettare la tipologia a tetto e dovranno essere rivestite con tegole tradizionali o materiale simile. Per i volumi speciali quali: silos e impianti similari, sono consentite altezze superiori a quelle stabilite per le diverse zone agricole. 6) Gli edifici dovranno rispettare una distanza minima dal confine del fondo di ml. 10.00. E' consentita l'edificazione sul confine previo accordo fra le parti. Le recinzioni dovranno essere realizzate in pietra di campo a vista o in rete metallica, non è consentito l'uso di blocchetti o di materiali prefabbricati in calcestruzzo. Sulla viabilità pubblica ed all'interno delle fasce di rispetto stradale esse non potranno superare l'altezza di ml. 1,50. 7) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 20 %. 8) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50 % del fondo su cui insistono. 9) Ogni serra, purché volta alla protezione o ottimizzazione delle colture, può essere installata previa Autorizzazione Edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al Dlgs 490/99. 10) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico - intensivi, debbono distare, ove tecnicamente possibile almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì almeno 500 ml. se trattasi di allevamento per suini, 300 ml per avicunicoli e 100 ml per bovini, ovicaprini ed equini dal limite delle zone territoriali B, C, D, F e G. 11) Il progetto per le strutture edilizie aventi autonomia funzionale, connesse al settore agro-pastorale, deve prevedere la realizzazione di strutture o di impianti produttivi da asservire all'azienda agricola, a meno che non sia dimostrato che le suddette strutture siano già esistenti e siano funzionali e sufficienti alle esigenze aziendali, ed adeguate all'attività produttiva indicata nel progetto. Tali opere devono essere progettate sulla base della parametratura di cui al suppl. n°4 al B.U.R.A.S. n° 25 del 10/06/87. Art. 4_P3 - Vincoli 1) La realizzazione di nuove volumetrie, aventi autonomia funzionale, destinate a scopi agricoli e/o connesse al settore agro-pastorale è subordinata, in via preliminare, alla dimostrazione della sussistenza dell'azienda agricola e/o agro-pastorale, Le eventuali opere di trasformazione agraria ai fini della impostazione di nuove aziende agricole dovranno essere realizzate antecedentemente al rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di volumi per attività produttive, per residenze e servizi, e per attività agrituristiche. 2) L'avvenuta esecuzione delle opere di trasformazione agraria dovrà essere certificata da tecnico abilitato mediante perizia, fatte salve le verifiche d'Ufficio. 3) Le concessioni edilizie nella zona agricola, per le opere di cui al comma 1 del presente articolo, devono essere subordinate alla preventiva stipula, per atto pubblico unilaterale da trascriversi nelle forme di Legge, di apposita convenzione vincolante l'area di proprietà relativa alla costruzione stessa ed al volume da eseguire. La realizzazione delle strutture edilizie interessanti aziende formate da porzioni di aree fra loro non contigue, è subordinata in ogni caso al vincolo dell'intera superficie aziendale, con atto unilaterale di vincolo. In ogni caso il volume realizzabile è quello risultante dalla verifica tra il lotto oggetto di trasformazione e l'indice di edificabilità. 4) Le superfici fondiarie e le strutture edilizie non potranno essere successivamente frazionate o cambiate di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ad

anni 20 dalla data di rilascio della Concessione Edilizia, con esclusione della eventuale successione ereditaria. 5) Le strutture edilizie e i volumi destinati ad aziende dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a 1 Km. dal perimetro urbano di San Teodoro (zone B - B1 - B2 - C), a meno che non si dimostri che la maggior parte (almeno il 50%) delle aree costituenti l'azienda ricada all'interno del predetto ambito, definito nel presente comma Art. 5_P3 - Interventi Ammissibili - Costruzioni Esistenti 1) Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione della presente, nelle zone agricole adibite ad abitazione non connesse ad attività agricola, sono ammesse: a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione. 2) L'ampliamento delle stesse è consentito, nella misura massima del 50 % della volumetria esistente e nei limiti consentiti all'art. 3 commi 1 e 2 3) La realizzazione di nuovi locali al servizio del fabbricato principale non computabili ai fini volumetrici secondo il D.A. 2266/u del 1983 (decreto Floris), quali seminterrati, interrati, volumi tecnici (destinazione: cantine, locali di sgombero, garage, centrati termiche) e' ammessa nel rispetto dei parametri previsti dal Regolamento Edilizio, anche in assenza delle condizioni di cui al comma precedente. 4) Sono inoltre ammessi i lavori per la demolizione e la ricostruzione in loco, per innegabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, nel rispetto delle volumetrie e superfici preesistenti ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico. 5) I lavori di cui al comma 4. sono ammessi anche in assenza del lotto minimo di cui all'art. 3 comma 2. In tali casi non trova applicazione l'indice fondiario di cui all'art. 3 comma 1. 6) Sono ammesse in ogni caso nuove esigue volumetrie da destinare a servizi igienici, laddove ne sia dimostrata la carenza/necessità. 7) L'ampliamento del volume residenziale ove consentito deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica del fondo. 8) Gli stazzi storici esistenti all'interno della zona potranno comunque subire un incremento della volumetria pari a quella attualmente esistente, con prescrizione di mantenimento tipologico, costruttivo e funzionale, nel rispetto degli indici e delle superfici minime previste dal D.A. 2266/U del 1983 e dal D.P.G.R. n. 228/94 9) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui ai Decreti Legislativi n° 30.04.1992, n. 285 e 10.09.1993, n. 360 e in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere: a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia; b. dotazione di servizi igienici e copertura scale esterne; c. ogni altro ampliamento documentale necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente. 10) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda**

Terreno posto in comune di san Teodoro (SS) località la Suaredda in via La Canna 19/c in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana e distinto al CT con il Fg. 17 mapp. 2654, qualità pascolo, superficie 149 mq. Il bene, intestato catastalmente al sig. **** **Omissis** **** ma di proprietà, in regime di comunione legale di beni, con la sig.ra **** **Omissis** **** (coniuge) è accessibile dalla SS 125 imboccando e percorrendo via La Canna per circa 250 metri e deviando per un tratto di strada sterrata (50 mt. ca.) che insiste sul mappale 1300, intestato ad altra ditta. Da quanto riscontrato, per accedere al bene di cui al presente mappale e dunque anche al fabbricato distinto al mappale 5750, è presente una servitù di passaggio dal mappale 1300. Non si conoscono atti costitutivi detta servitù di passaggio. Il terreno, che ha una larghezza media di 4,50 mt., risulta pavimentato e delimitato ad Ovest da cancello d'ingresso al civico 19/c, a Nord da muretto a secco e piante di oleandri, a Sud da siepe sempreverde e muretto a secco che delimita il bene dal giardino della villetta, ad Est da ampio spazio sterrato di parcheggio e di manovra ricadenti sul mappale 2655 ed il più ampio mappale 2117. Sul mappale 2654 si aprono sia il cancello d'ingresso al piano terra che la rampa dal piano seminterrato della villetta di cui al mappale 5750 inoltre risulta confinante con il mappale 5750 ed accessibile sempre dal 2654 anche una pergola in legno ed incannucciato destinata a posto auto, questa realizzata senza titolo. Considerato che tale bene risulta funzionale per l'accesso al fabbricato si ritiene non essere possibile effettuare la vendita in lotti separati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 2654, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene posto nel comune di san Teodoro in località La Suaredda via La Canna 19/C e distinto al NCEU F 17 part 5750 risulta ricadere urbanisticamente in zona omogenea "E" del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione approvato con delibera comunale nel 1971 e decreto regionale nel 1972. Successivamente, nel 2003, è stata adottata con delibera C.C. N. 42 DEL 25/11/2002 e approvato con delibera C.C. N. 9 DEL 31/03/2003 e pubblicazione B.U.R.A.S. del 04/08/2003 AL N. 24 l'aggiornamento al Regolamento edilizio. Ultimo aggiornamento NTA del 2012, MOD. con delibera adozione C.C. N. 4 del 25/01/2012 Modifica con delibera adozione definitiva C.C. N. 13 DEL 10/05/2012 (Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S.) pubblicato in B.U.R.A.S. AL N. 41 DEL 20/09/2012.

Oltre alle norme per la zona omogenea "E" l'ambito risulta essere interessato, 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.

- Reticolo idrografico in conformità all'art. 30 ter, comma 6, e dell'art. 51, comma 1, lett. g) delle Norme di Attuazione del PAI, adottato definitivamente dal Consiglio comunale con Delibera n. 47 del 19/12/2023– pubblicato in B.U.R.A.S. n. 4 del 18 gennaio 2024;

- Dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con determinazione n. 206 Prot. interno n. 13705 del 13/12/2024, della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna (pubblicazione in B.U.R.A.S. - Bollettino n.69 - Parte I e II del 27/12/2024)

- Per maggiori dettagli sui gradi di pericolosità, Cfr.: <https://autoritadibacino.regione.sardegna.it/ap/determinazione-n-206-prot-n-13705-del-13-12-2024/> - Legge regionale 17 giugno 2025, n. 18 "Riordino e coordinamento della normativa edilizia e urbanistica regionale con le disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105", pubblicata in B.U.R.A.S. n. 35 del 19 giugno 2025;

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 5750, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 5750, Qualità Ente urbano - Fg. 17, Part. 2654, Qualità Pascolo	Superficie	206,39 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i beni si presentavano nel complesso in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare posta in comune di San Teodoro, località la Suaredda in via La Canna 19/c in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana (SS 125). Il fabbricato distinto al CF con il Fg. 17 mapp. 5750, cat A/2, piano S1-T, consistenza 7 vani, intestato al sig. **** Omissis **** ma di proprietà, in regime di comunione di beni, con la sig.ra **** Omissis **** (coniuge) insiste su un lotto di terreno di mq 545 ed è accessibile dalla SS 125 percorrendo via la Canna per 450 mt circa e deviando poi in uno stradello sterrato ricadente sul mappale 1300 (altra ditta) che si percorre per circa 50 mt fino ad accedere, attraverso cancellata in legno, al mappale 2654 sul quale si aprono gli accessi principali al fabbricato. E' dunque presente una servitù di passaggio sul mappale 2654 (costituita con atto dal 1994) e sul mappale 1300. Il bene si sviluppa su due piani, terra e seminterrato, per una superficie commerciale complessiva di mq 206,39 compreso veranda coperta posta ad est, giardino che circonda tre lati del fabbricato, una pergola ad ovest con struttura in legno e copertura in incannucciato della superficie di mq 13,79 ca. ed ulteriore pergola realizzata con struttura in legno e sovrastante copertura in incannucciato della superficie di mq 19,56 ca. destinata a posto auto (realizzate entrambe senza titolo). Questa seconda pergola risulta realizzata sul mappale 5750 ma a confine con il mappale 2654 da cui ha accesso. Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere e due bagni, oltre disimpegno scala che conduce al piano seminterrato, accessibile anche da rampa esterna. Il piano interrato, originariamente rappresentato negli elaborati di progetto e catastali come un ambiente unico destinato a locale di sgombero, è stato suddiviso senza titolo e destinato a cucina rustica, angolo cottura, oltre disimpegno, una camera/studio, due locali adibiti depositi, una cantina ed un bagno. L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di collegamento verticale interno (scala) e rampa esterna. Come detto l'accesso al fabbricato avviene attraverso il passaggio sul terreno distinto al CT di San Teodoro con il Fg. 17 mapp. 2654, qualità pascolo di mq 149, intestato all'esecutato. Considerato che tale bene risulta funzionale per l'accesso al fabbricato si ritiene non essere possibile effettuare la vendita in lotti separati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** come abitazione principale ed ivi risiede dal 1995 con la moglie **** Omissis **** e la figlia **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - via La Canna, 19c - La Suaredda		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 2654, Qualità Pascolo, 149 mq	Superficie	4,98 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene si presentava nel complesso in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreno posto in comune di san Teodoro (SS) località la Suaredda in via La Canna 19/c in zona semicentrale e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana e distinto al CT con il Fg. 17 mapp. 2654, qualità pascolo, superficie 149 mq. Il bene, intestato catastalmente al sig. **** Omissis **** ma di proprietà, in regime di comunione legale di beni, con la sig.ra **** Omissis **** (coniuge) è accessibile dalla SS 125 imboccando e percorrendo via La Canna per circa 250 metri e deviando per un tratto di strada sterrata (50 mt. ca.) che insiste sul mappale 1300, intestato ad altra ditta. Da quanto riscontrato, per accedere al bene di cui al presente mappale e dunque anche al fabbricato distinto al mappale 5750, è presente una servitù di passaggio dal mappale 1300. Non si conoscono atti costitutivi detta servitù di passaggio. Il terreno, che ha una larghezza media di 4,50 mt., risulta pavimentato e delimitato ad Ovest da cancello d'ingresso al civico 19/c, a Nord da muretto a secco e piante di oleandri, a Sud da siepe sempreverde e muretto a secco che delimita il bene dal giardino della villetta, ad Est da ampio spazio sterrato di parcheggio e di manovra ricadenti sul mappale 2655 ed il più ampio mappale 2117. Sul mappale 2654 si aprono sia il cancello d'ingresso al piano terra che la rampa dal piano seminterrato della villetta di cui al mappale 5750 inoltre risulta confinante con il mappale 5750 ed accessibile sempre dal 2654 anche una pergola in legno ed incannucciato destinata a posto auto, questa realizzata senza titolo. Considerato che tale bene risulta funzionale per l'accesso al fabbricato si ritiene non essere possibile effettuare la vendita in lotti separati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e famiglia.		