

TRIBUNALE DI NUORO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

Contro

**** *Omissis* ****



| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Patti | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 14 |
| Riepilogo bando d'asta | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E..... | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.000,00 | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 17 |



All'udienza del 21/05/2025, il sottoscritto Arch. Nardelli Vincenzo, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola (NU), email archnardelli@tiscali.it; architetonardelli@gmail.com, PEC vnardelli@archiworldpec.it, Tel. 078 4877062, Fax 078 4877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con Box-Cantina ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Cala Paradiso snc (Coord. Geografiche: 40.843849, 9.698236)

Il complesso immobiliare del quale l'immobile pignorato ne fa parte è situato nel Comune di San Teodoro in loc. Capo Coda Cavallo – Residence Cala Paradiso, all'interno del complesso che prende il nome dall'omonima località posta in prossimità della Punta di Capo Coda Cavallo, a pochi chilometri dal comune di San Teodoro in direzione nord, raggiungibile tramite una diramazione della strada SS 125 Orientale Sarda. L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale situato al piano terra, di cui l'appartamento è composto da una veranda anteriore d'ingresso, una cucina soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno e da una camera al piano soppalco. Al piano interrato è situato un Box-Cantina con accesso indipendente dall'esterno tramite scale e corridoio in comune. Il complesso si affaccia sulla vista mare con l'isola di Molaria e Tavolara, le abitazioni sono poste intorno ad una semi-corte con spazio verde da cui hanno l'accesso principale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella fascia costiera a nord del centro urbano di San Teodoro (OT), l'area è a prevalente destinazione turistica alberghiera e residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi, nel complesso immobiliare sono asfaltate, l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del complesso medesimo oltre che nel vicino centro urbano di San Teodoro (SS).

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con Box-Cantina ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Capo Coda Cavallo - Residence Cala Paradiso snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art.567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE; - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI; - CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA. La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- Appartamento distinto al N.C.E.U. del Comune di San Teodoro al Foglio 4 Particella 73 Sub 5 Vani 3;
 - **** Omissis ****

- Locale Box – Cantina distinto al N.C.E.U. del Comune di San Teodoro al Foglio 4 Particella 74 Sub 58;
 - **** Omissis ****

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

- Appartamento distinto al N.C.E.U. del Comune di San Teodoro al Foglio 4 Particella 73 Sub 5 Vani 3
 - **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- Locale Box - Cantina distinto al N.C.E.U. del Comune di San Teodoro al Foglio 4 Particella 74 Sub 58
 - **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per l'appartamento oggetto del pignoramento la quota dell'intero usufrutto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.r **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Teodoro (SS) al Foglio 4 Mappale 73 sub 5, Cat. A/2, Classe 10, Consistenza vani 3; il locale Box-Cantina, distinto al Foglio 4 Mappale 74 sub 58, risulta di piena proprietà 1/1 del Sig.r [REDACTED]

CONFINI

L'immobile appartamento confina catastalmente al Foglio 4 del Comune di San Teodoro, a Sud con il mappale 73 sub 6, ad Est con il sub 4 e giardino condominiale, ad Ovest ed a Nord con giardino condominiale, il box-cantina, situato al piano interrato, confina con il mappale 74 confina con il sub 59, sub 48, sub 57 e corridoio distributivo interno in comune, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------------|
| Abitazione | 25,60 mq | 30,32 mq | 1 | 30,32 mq | 3,59 m | Piano Terra |
| Abitazione | 10,76 mq | 12,70 mq | 1 | 12,70 mq | 1,76 m | Piano Soppalco |
| Veranda coperta | 14,51 mq | 15,32 mq | 0,60 | 9,19 mq | 0,00 m | Piano Terra |
| Box - cantina | 3,07 mq | 3,83 mq | 0,20 | 0,77 mq | 2,46 m | Piano Interrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 52,98 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 52,98 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel complesso immobiliare in località Capo Coda Cavallo, Residence Cala Paradiso, a pochi chilometri a nord del centro urbano di San Teodoro (SS), ed è servito dai principali servizi di rete, idrica, elettrica, telefonica e fognaria. Le strade sono asfaltate ed è presente l'illuminazione pubblica. Questo è dotato di tutti gli impianti tecnologici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Appartamento

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|---|
| Dal 03/06/1991 al 14/05/1993 | Società **** Omissis ****, proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 73, Sub. 5, Categoria A2, Cl.10, Cons. 3 vani; |
| Dal 14/05/1993 al 02/03/2001 | Sig.r **** Omissis **** proprietà per 1/2, Sig.ra **** Omissis ****, proprietà per 1/2. | Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 73, Sub. 5, Categoria A2, Cl.10, Cons. 3 vani |
| Dal 02/03/2001 al 23/01/2004 | Società **** Omissis **** proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 73, Sub. 5, Categoria A2, Cl.10, Cons. 3 vani Superficie catastale 48 mq, Rendita € 418,33, Piano Terra |
| Dal 23/01/2004 al 04/06/2025 | Sig.ra **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; Sig.r **** Omissis **** proprietà usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; | Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 73, Sub. 5, Categoria A2, Cl.10, Cons. 3 vani Superficie catastale 48 mq, Rendita € 418,33, Piano Terra |

Box - Cantina

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|---|
| Dal 03/06/1991 al 19/09/1990 | Società **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 74, Sub. 36, Categoria C6, Cl. 5, Cons. 63 mq; |
| Dal 19/09/1990 al 10/02/2004 | Società **** Omissis **** proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 74, Sub. 58, Categoria C6, Cl. 5, Cons. 3 mq; |
| Dal 10/02/2004 al 04/06/2025 | Sig.ra **** Omissis **** nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; Sig.r **** Omissis **** proprietà usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; | Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 74, Sub. 58, Categoria C6, Cl. 5, Cons. 3 mq; |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 4 | 73 | 5 | | A2 | 10 | 3 vani | 48 mq | 418,33 € | T | |
| | 4 | 74 | 58 | | C6 | 5 | 3 mq | | 13,63 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato non si è riscontrata una completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. L'unica difformità riscontrata, per quanto concerne l'appartamento, è relativa alla variazione dell'altezza interna e l'eliminazione di una piccola porzione di tramezzo dovuta ad una diversa collocazione della cucina. Per il Box-Cantina la variazione riscontrata risulta lo spostamento della porta di accesso dal corridoio centrale.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dal Sig.r **** Omissis **** e dalla moglie Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione e quindi non risultano contratti di locazione in essere. Risultano, gravanti sull'immobile pignorato, le spese condominiali: il vincolo a cui è soggetto è il regolamento di condominio e le norme del Consorzio Costa Paradiso. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dal Sig.r **** Omissis **** e dalla moglie Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione e quindi non risultano contratti di locazione in essere. Risultano, gravanti sull'immobile pignorato, le spese condominiali: il vincolo a cui è soggetto è il regolamento di condominio e le norme del Consorzio Costa Paradiso. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale, presenta come parti a comune la proporzionale comproprietà in ragione di 7,82 millesimi dell'appartamento e di 0,20 millesimi del box - cantina, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù, né di altri vincoli, salvo essere soggetto al regolamento del condominio ed alle norme del Consorzio Residence Cala Paradiso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile adibito ad uso civile abitazione con box - cantina fa parte di un fabbricato articolato in diverse unità abitative, ed è composto da una veranda anteriore d'ingresso, una cucina soggiorno-pranzo, un disimpegno ed un bagno, da una camera al piano soppalco. Al piano interrato è situato il Box-Cantina con accesso indipendente dall'esterno tramite scale e corridoio in comune. L'ingresso pedonale principale dell'appartamento avviene dal giardino condominiale anteriore e laterale la veranda.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'intero edificio è costituito da muratura portante in blocchi di cls con rivestimento esterno in pietra locale ed intonaco interno al civile con tinteggiatura semplice, ad eccezione della porzione di parete relativa all'ingresso dalla veranda, dove non è presente il rivestimento in pietra; le finestre e le porte esterne presentano i davanzali e le soglie in granito. L'interno dell'appartamento e del box - cantina, oggetto del pignoramento, è intonacato al civile con tinteggiatura semplice di colore bianco.

- Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile riferite all'intera costruzione:

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato. La Struttura portante è in muratura portante, spessore 35 cm circa, oltre gli intonaci. I Solai orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista laterizi e calcestruzzo; le murature interne, "tramezzi", sono state realizzate con mattoni forati da 8 cm e intonacati al civile; la copertura è stata realizzata a due falde con relative gronde, solai inclinati in latero-cemento, isolante spessore 3cm, guaina bituminosa impermeabile opportunamente saldata. Il manto della copertura è costituito da tegole/coppi cementate tradizionalmente alla sarda; gli infissi interni in legno pieno, quelli esterni in legno pieno, comprese le persiane, con vetro semplice, sono di buona qualità. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di buona qualità, nel bagno le pareti sono rivestite in materiale ceramico di buona qualità, con sanitari in ceramica bianca. Nel piano interrato il box - cantina presenta una pavimentazione di cemento liscio, una muratura divisoria in blocchi di cls, senza intonaco sui lati del corridoio centrale dell'ingresso pedonale, la pavimentazione è in battuto di cemento liscio ed i solai sono in lastre prefabbricate in c.a. tipo predalles, senza intonaco. L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia quello del box - cantina in superficie con tubi in pvc a vista con la porta d'accesso in metallo. L'impianto idrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia.

- Descrizione dell'immobile pignorato: - Appartamento identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 mapp.le 73, Sub 5, cat. A/2, classe 10, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 48 mq, escluse aree scoperte 44 mq, rendita € 418,33; Box - cantina identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 mapp.le 74, Sub 58, cat. C/6, classe 5, consistenza 3 mq, rendita € 13,63.

Lo stato di manutenzione è buono per l'unità immobiliare residenziale e box - cantina oggetto del seguente pignoramento. Le pareti interne ed i soffitti sono con intonaci al civile e tinteggiate con color bianco; Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno con coloritura marrone scuro e vetri semplici; esternamente sono presenti le persiane per le finestre e la porta finestra della veranda; le porte interne sono in legno pieno del

tipo semplice, l'infisso d'ingresso è uno scorrevole in legno con monovetro. La porta di accesso al box - cantina è in metallo zincato.

- Gli Impianti:

L'immobile residenziale è dotato di tutti gli impianti tecnici. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, la corrente elettrica collegata alla rete pubblica. L'impianto igienico-sanitario è in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento non è presente. L'impianto di acqua calda sanitaria è costituito da un boiler elettrico. Nella zona soggiorno - pranzo cucina e nella cameretta del soppalco sono presenti degli split per il riscaldamento/raffrescamento con motori centrali inverter collocati all'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dai coniugi Sig.r **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/07/2025 e successivamente in data 22/09/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dai proprietari, si è presentato il Sig.r **** Omissis **** in qualità di proprietario per la quota dell'intero usufrutto e la Sig.ra **** Omissis **** per la quota dell'intero in nuda proprietà, in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|--|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/01/2004 al 07/10/2025 | Sig.r **** Omissis **** roprietario per 1/1 dell'usufrutto | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Papi Marco | 23/01/2004 | 100850 | 24612 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma | 02/02/2004 | 966 | 709 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 10/02/2004 al 07/10/2025 | Sig.r **** Omissis **** proprietario per la quota 1/1; | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Podio Maurizio | 10/02/2004 | 129399 | 40253 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino | 23/03/2004 | 3169 | 2335 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'appartamento oggetto del pignoramento risulta di piena proprietà per la quota dell'intero 1/1 in usufrutto del Sig.r **** Omissis ****, la quota dell'intero 1/1 in nuda proprietà, in regime di separazione dei beni è pervenuta alla Sig.ra **** Omissis **** con il medesimo atto di compravendita; per il Box-Cantina la piena proprietà per la quota di 1/1 risulta del Sig.r **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 06/03/2012
Reg. gen. 2284 - Reg. part. 182
Quota: 1/1 Usufrutto
Importo: € 2.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.509.501,90
Rogante: **** Omissis ****
Data: 27/01/2012
N° repertorio: 74965
Note: Grava sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di San Teodoro (SS) distinto al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 73 Sub 5, Particella 74 Sub 58.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Venezia il 19/07/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 Usufrutto
Importo: € 182.681,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 121.787,65
Rogante: **** Omissis ****
Data: 17/02/2012
N° repertorio: 810
N° raccolta: 4
Note: Grava sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di San Teodoro (SS) distinto al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 73 Sub 5, Particella 74 Sub 58.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 22/01/2014

Reg. gen. 554 - Reg. part. 24

Quota: 1/1 Usufrutto

Importo: € 290.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 17082

N° raccolta: 2013

Note: Grava sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di San Teodoro (SS) distinto al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 73 Sub 5, Particella 74 Sub 58.

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 22/10/2024

Reg. gen. 11924 - Reg. part. 10130

Quota: 1/1 Usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il comune di San Teodoro vale il seguente strumento urbanistico: - Programma di Fabbricazione (vigente) aggiornato al 20/09/2012; Il P.U.C. (piano urbanistico comunale) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20/11/2014 è decaduto per decorrenza dei termini triennali il 20/11/2017; Ai sensi del P.d.F., valido al momento dell'edificazione (1988-'90) e tuttora vigente, il lotto risulta censito nel comune di San Teodoro, N.C.T. - Foglio 4 mappale n. 73, sub 5 e mappale n. 74 sub 58, ricade in zona omogenea "F9" di interesse turistico. Attualmente l'immobile ad uso abitazione e locale box-cantina fa parte del corpo "E" della lottizzazione convenzionata "Cala Paradiso - in Loc. Capo Coda Cavallo", sussiste il Vincolo Paesaggistico ex art. 136 L.R. 42/2004. Il fabbricato, di cui l'appartamento ed il box - cantina oggetto di perizia fanno parte, è stato realizzato con la Concessione Edilizia N°87/'88 del 16/08/1988 e successiva Variante n. 103/'90 rilasciata in data 12-12-1990.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile con Certificato di Agibilità, rilasciato dal responsabile del servizio urbanistico del Comune di San Teodoro (SS) in data 15-05-2008.

Nella Tavola del Piano Interrato (Tav1.) della Concessione Edilizia di Variante N°103/'90 del 12/12/1990, non risultano i vani box-cantina, in quanto ricavati successivamente da una porzione adiacente alle autorimesse, distribuiti da corridoio centrale e con accesso indipendente tramite scala esterna.

Al piano terra l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolare per la Concessione Edilizia di Variante N° 103/'90 del 12/12/1990 ed individuato con la lettera **a'** del corpo "E" del complesso della lottizzazione convenzionata "Cala Paradiso -in Loc. Capo Coda Cavallo". Sono state apportate alcune modifiche interne che riguardano la riduzione del disimpegno, la mancata realizzazione di una parte del muro centrale che delimita lo stesso disimpegno dalla cucina e il soggiorno - pranzo. Inoltre il piano soppalco è stato chiuso con tramezzatura interna per ricavarne una camera con lucernaio.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato sono state riscontrate piccole difformità con le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi sia per quanto concerne l'appartamento, relative alla variazione dell'altezza interna e l'eliminazione di una piccola parte del muro centrale dovuta ad una diversa collocazione della cucina. Per il Box-Cantina la variazione riscontrata risulta lo spostamento della porta di accesso dal corridoio centrale.

Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche della zona omogenea "F9" di interesse turistico del Comune di San Teodoro (OT).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per regolarizzare l'immobile si necessita di un nuova pratica edilizia a Sanatoria, mancata SCIA, e successivamente si dovrà provvedere alla richiesta di un nuovo certificato di agibilità. Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al nuovo progetto, Pratica per l'Abitabilità e nuovo accatastamento.

Calcolato a Forfait = € 4.500,00;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 139,72

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.676,59

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale, presenta come parti a comune la proporzionale comproprietà in ragione di 156 millesimi dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento e la proporzionale comproprietà pari a 86 millesimi del "COMPARTO 2" di cui all'art. 117 C.C. ed al regolamento di comprensorio e di comparto. La proprietà paga un canone annuale per il condominio relativo a quanto sopra, secondo quanto dichiarato dalla proprietà medesima e dall'amministratore del condominio.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con box – cantina ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Cala Paradiso snc
Il complesso immobiliare del quale l'immobile pignorato ne fa parte è situato nel Comune di San Teodoro in loc. Capo Coda Cavallo – Residence Cala Paradiso, all'interno del complesso che prende il nome dall'omonima località posta in prossimità della Punta di Capo Coda Cavallo, a pochi chilometri dal comune di San Teodoro in direzione nord, raggiungibile tramite una diramazione della strada SS 125 Orientale Sarda. L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale situato al piano terra, di cui l'appartamento è composto da una veranda anteriore d'ingresso, una cucina soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno e da una camera al piano soppalco. Al piano interrato è situato il Box-Cantina con accesso indipendente dall'esterno tramite scale e corridoio in comune. Il complesso si affaccia sulla vista mare con l'isola di Molara e Tavolara, le abitazioni sono poste intorno ad una semi-corte con spazio verde da cui hanno l'accesso principale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella fascia costiera a nord del centro urbano di San Teodoro (OT), l'area è a prevalente destinazione turistica alberghiera e residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi, nel complesso immobiliare sono asfaltate; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del complesso medesimo oltre che nel vicino centro urbano di San Teodoro (OT).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 5, Categoria A2 (Appartamento)

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 74, Sub. 58, Categoria C6 (Box – cantina);
per il diritto di piena Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento San Teodoro (SS) - Loc. Cala Paradiso snc | 52,21 mq | 4.200,00 €/mq | € 219.282,00 | 100,00% | € 219.282,00 |
| Box - cantina | 0,77 mq | 4.200,00 €/mq | € 3.234,00 | 100,00% | € 3.234,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 222.516,00 |

Calcolo Usufrutto abitazione

Valore di stima appartamento: € 219.282,00

Il valore dell'usufrutto vitalizio è così determinato:

Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale di riferimento (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario;

Tabella in vigore relativa all'anno di riferimento 2025.

| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
|-------------------|--------------|-------------|------------------|
| da 61 a 63 | 22,00 | 55,00 | 45,00 |

Valore della piena proprietà € 219.282,00

Età dell'usufruttuario 63 anni

Tasso di interesse legale (anno 2025) 2,50%

Coefficiente moltiplicatore (anno 2025) 22

VALORE DELL'USUFRUTTO € 120.605,10

A = € 219.282,00 x 2,50% = € 5.482,05

€ 5.482,05 x 22 = € 120.605,10

A = Valore di stima del diritto di usufrutto - bene appartamento: € 120.605,10

Valore di stima Box - cantina:

B = € 3.234,00

Da cui il Valore dell'appartamento e box - cantina C è dato dalla somma dei due valori:

C VALORE U. I. = (A + B)

A = € 120.605,10

B = € 3.234,00

C = € 120.605,10 + € 3.234,00 = € 123.839,10

C = € 123.839,10

CALCOLO DEI COSTI DA DETTRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Costi da sostenere per la sanatoria delle opere realizzate in difformità:

Calcolato a Forfait = € 4.500,00;

Da cui il Valore delle Unità Immobiliari è dato dalla differenza dei valori:

C = € 123.839,10 - € 4.500,00 = € 119.339,10

In cifra tonda C = € 119.000,00

VALORE U.I. = € 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00 In cifra tonda).



Sulla base delle informazioni ottenute tramite un indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari e tecnici che operano sul territorio, in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, il valore più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento risulta quanto sopra.

Valore finale di stima: € 119.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Siniscola, li 15/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nardelli Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Richiesta accesso agli atti del Comune di San Teodoro (SS);
- N° 2 - Consultazione per partita attuale (Ufficio Agenzia delle Entrate di Nuoro ex Ufficio Tecnico Erariale) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16: - Unità Immobiliare distinto al N.C.E.U. Comune di San Teodoro (SS) al Fg. 4, Mappale 73 Sub 5; Box - cantina distinto al N.C.E.U. Comune di San Teodoro (SS) al Fg. 4, Mappale 74 Sub 58;
- N° 3 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui all' immobile: Concessioni Edilizie;
- N° 4 - Documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato con relative planimetrie;
- N° 5 - Planimetrie rilievo;
- N° 6 - Attestato di prestazione energetica - A.P.E.;
- N° 7 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- N° 8 - Documentazione spese Condominio Cala Paradiso;
- N° 9 - Attestazione invio copie relazione alle parti;
- N° 10 Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 55/2024;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con Box – cantina ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Cala Paradiso snc
Il complesso immobiliare del quale l'immobile pignorato ne fa parte è situato nel Comune di San Teodoro in loc. Capo Coda Cavallo – Residence Cala Paradiso, all'interno del complesso che prende il nome dall'omonima località posta in prossimità della Punta di Capo Coda Cavallo, a pochi chilometri dal comune di San Teodoro in direzione nord, raggiungibile tramite una diramazione della strada SS 125 Orientale Sarda. L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale situato al piano terra, di cui l'appartamento è composto da una veranda anteriore d'ingresso, una cucina soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno e da una camera al piano soppalco. Al piano interrato è situato il Box-Cantina con accesso indipendente dall'esterno tramite scale e corridoio in comune. Il complesso si affaccia sulla vista mare con l'isola di Molaria e Tavolara, le abitazioni sono poste intorno ad una semi-corte con spazio verde da cui hanno l'accesso principale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella fascia costiera a nord del centro urbano di San Teodoro (OT), l'area è a prevalente destinazione turistica alberghiera e residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi, nel complesso immobiliare sono asfaltate; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del complesso medesimo oltre che nel vicino centro urbano di San Teodoro (OT).

Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 73, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1);

Box – cantina - Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 74, Sub. 58, Categoria C6;
per il diritto di piena Proprietà (1/1);

Destinazione urbanistica - Per il comune di San Teodoro vale il seguente strumento urbanistico: - Programma di Fabbricazione (vigente) aggiornato al 20/09/2012; Il P.U.C. (piano urbanistico comunale) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20/11/2014 è decaduto per decorrenza dei termini triennali il 20/11/2017; Ai sensi del P.d.F., valido al momento dell'edificazione (1988-'90) e tuttora vigente, il lotto risulta censito nel comune di San Teodoro, N.C.T. - Foglio 4 mappale n. 73 sub 5 e mappale n. 74 sub 58, ricade in zona omogenea "F9" di interesse turistico. Attualmente l'immobile ad uso abitazione con locale box-cantina fa parte del corpo "E" della lottizzazione convenzionata "Cala Paradiso – in Loc. Capo Coda Cavallo", sussiste il Vincolo Paesaggistico ex art. 136 L.R. 42/2004. Il fabbricato, di cui l'appartamento ed il box - cantina oggetto di perizia fanno parte, è stato realizzato con la Concessione Edilizia N°87/'88 del 16/08/1988 e successiva Variante n. 103/'90 rilasciata in data 12-12-1990.

Prezzo base d'asta: € 119.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|---|
| Ubicazione: | San Teodoro (SS) - Loc. Cala Paradiso snc | | |
| Diritto reale: | Usufrutto (appartamento) Proprietà (box - cantina) | Quota | 1/1 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 5, Categoria A2; Box - cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 74, Sub. 58, Categoria C6 | Superficie | 52,21 mq Superficie 0,77 mq |
| Stato conservativo: | Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dal Sig.r **** Omissis **** e dalla moglie Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione e quindi non risultano contratti di locazione in essere. Risultano, gravanti sull'immobile pignorato, le spese condominiali: il vincolo a cui è soggetto è il regolamento di condominio e le norme del Consorzio Costa Paradiso. Nessun altro peso o limitazione d'uso. | | |
| Descrizione: | Il complesso immobiliare del quale l'immobile pignorato ne fa parte è situato nel Comune di San Teodoro in loc. Capo Coda Cavallo – Residence Cala Paradiso, all'interno del complesso che prende il nome dall'omonima località posta in prossimità della Punta di Capo Coda Cavallo, a pochi chilometri dal comune di San Teodoro in direzione nord, raggiungibile tramite una diramazione della strada SS 125 Orientale Sarda. L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale situato al piano terra, di cui l'appartamento è composto da una veranda anteriore d'ingresso, una cucina soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno e da una camera al piano soppalco. Al piano interrato è situato il Box-Cantina con accesso indipendente dall'esterno tramite scale e corridoio in comune. Il complesso si affaccia sulla vista mare con l'isola di Molarà e Tavolara, le abitazioni sono poste intorno ad una semi-corte con spazio verde da cui hanno l'accesso principale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella fascia costiera a nord del centro urbano di San Teodoro (OT), l'area è a prevalente destinazione turistica alberghiera e residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi, nel complesso immobiliare sono asfaltate; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del complesso medesimo oltre che nel vicino centro urbano di San Teodoro (OT). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 06/03/2012
Reg. gen. 2284 - Reg. part. 182
Quota: 1/1 Usufrutto
Importo: € 2.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.509.501,90
Rogante: **** Omissis ****
Data: 27/01/2012
N° repertorio: 74965
Note: Grava sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di San Teodoro (SS) distinto al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 73 Sub 5, Particella 74 Sub 58.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Venezia il 19/07/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 Usufrutto
Importo: € 182.681,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 121.787,65
Rogante: **** Omissis ****
Data: 17/02/2012
N° repertorio: 810
N° raccolta: 4
Note: Grava sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di San Teodoro (SS) distinto al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 73 Sub 5, Particella 74 Sub 58.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 22/01/2014
Reg. gen. 554 - Reg. part. 24
Quota: 1/1 Usufrutto
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 17082
N° raccolta: 2013
Note: Grava sul bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di San Teodoro (SS) distinto al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 73 Sub 5, Particella 74 Sub 58.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 22/10/2024
Reg. gen. 11924 - Reg. part. 10130
Quota: 1/1 Usufrutto
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****