

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murgia Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
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	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13

All'udienza del 24/01/2025, la sottoscritta Ing. Murgia Francesca, con studio in Via Salvo D'Acquisto, 3 - 08100 - Nuoro (NU), email: murgiafrancesca1@gmail.com, PEC: francesca.murgia2@ingpec.eu, Tel. 346 6102870, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa con annesse pertinenze ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. L'Aldia Bianca (Frazione di San Teodoro), piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Villa indipendente, con annesse pertinenze, situata all'interno di un consorzio privato presso la località l'Aldia Bianca - Frazione di San Teodoro. Circondata da un ampio giardino e dotata di posto auto coperto fronte strada, dispone di un accesso pedonale a valle del lotto. La villa è composta da due piani fuori terra: dall'ampia terrazza all'ingresso si gode di una spettacolare vista dell'isola di Tavolara e della sottostante spiaggia distante circa un centinaio di metri dalla proprietà. Sul retro della villa è presente inoltre un monolocale indipendente ad eventuale servizio del custode. Nella proprietà è inoltre presente un corpo seminterrato indipendente a destinazione abitativa, un locale tecnico interrato e una pertinenza parziale adibita a lavanderia e stireria a monte della villa. Nel giardino è presente anche una piscina. A soli circa 3 km si raggiunge la località di Porto San Paolo ove sono presenti tutti i servizi quali: negozi di alimentari, farmacia, tabacchino, ecc.. A circa 9 km il paese di San Teodoro, e a circa 20 km il porto e l'aeroporto di Olbia.

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** - Villa con annesse pertinenze ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. L'Aldia Bianca (Frazione di San Teodoro), piano T-1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I beni oggetto di stima sono ubicati all'interno di un lotto di terreno della medesima proprietà e risultano distinti catastalmente al:

Foglio 2, mapp.le 2017, sub 6, cat. A/2 (piano terra e primo); sub 7, cat. A/2 (piano seminterrato); sub 3, cat. C/6 (posto auto coperto); sub 8, bene comune non censibile.

Il lotto confina con i rispettivi mappali:

lotto edificato di altra proprietà (mapp.le 1906);

lotto altra proprietà **** Omissis **** (mapp.le 1865);

lotto della medesima proprietà **** Omissis **** (mapp.le 1867).

A sud con una strada interna al consorzio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	123,85 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,70 m	Terra
Sottotetto non abitabile	38,90 mq	57,70 mq	0,35	20,20 mq	2,00 m	Primo
Soppalco non abitabile	9,75 mq	10,85 mq	0,15	1,63 mq	2,10 m	Primo
Veranda coperta	20,50 mq	21,42 mq	0,80	17,14 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	76,60 mq	89,00 mq	0,1	8,90 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	66,65 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Veranda coperta	23,00 mq	23,00 mq	0,80	18,40 mq	3,00 m	Seminterrato
Locale deposito	8,00 mq	10,70 mq	0,20	2,14 mq	2,15 m	Terra
Posto auto coperto	24,75 mq	31,10 mq	0,35	10,88 mq	2,70 m	Terra
Locale tecnico	17,00 mq	25,25 mq	0,15	3,79 mq	1,90 m	Interrato
Giardino e aree di pertinenza di "ville e villini"	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq		
Giardino e aree di pertinenza di "ville e villini"	845,20 mq	845,20 mq	0,02	16,90 mq		
Totale superficie convenzionale:				341,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				341,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1974 al 27/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 108 Categoria A2 Cl.9, Cons. 6,5 vani
Dal 27/09/2001 al 06/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 108, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 106,39 Piano T
Dal 06/09/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2017, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 106,39 Piano T
Dal 06/11/2011 al 06/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 108, Sub. 6 Categoria A2 Cl.9, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.366,03 Piano T-1
Dal 06/12/2011 al 06/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 108, Sub. 7 Categoria A2 Cl.9, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano S1
Dal 06/12/2011 al 06/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2017, Sub. 8 Categoria T
Dal 06/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2017, Sub. 7 Categoria A2 Cl.9, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 415,75 Piano S1
Dal 06/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2017, Sub. 6 Categoria A2 Cl.9, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 193 mq Rendita € 1.366,03 Piano T-1

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
	2	2017	3		C6	6	20 mq	28 mq	106,39 €	T	
	2	2017	6		A2	9	11,5 vani	193 mq	1366,03 €	T-1	
	2	2017	7		A2	9	3,5 vani	81 mq	415,75 €	S1	
	2	2017	8		E						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo sono stati identificati i seguenti immobili non accatastati: un locale tecnico interrato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile allo stato attuale risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da una villa unifamiliare, un appartamento indipendente seminterrato, posto a valle della stessa, una parziale pertinenza adibita a lavanderia/stireria, un locale tecnico e un posto auto coperto, il tutto circondato da un ampio giardino in cui è presente anche una piscina.

La villa è composta da due piani fuori terra: si accede da un'ampia terrazza con vista mare e tramite una veranda coperta ci si immette alla zona giorno. L'accesso diretto si ha dalla cucina e dall'ampio soggiorno. Al piano terra è presente un livello rialzato, disimpegnato da una scala composta da cinque gradini e da un disimpegno-ballatoio aperto sul soggiorno attraverso il quale si accede a tre camere da letto matrimoniali con tre bagni. Tramite una scala interna si accede alla mansarda nella quale sono state ricavate ulteriori due camere da letto matrimoniali e due bagni ed un soppalco in legno a giorno che si affaccia sul soggiorno sottostante.

Sul retro della villa è presente inoltre un monolocale indipendente costituito da una sala a giorno ed un bagno, ad eventuale servizio del custode.

All'appartamento seminterrato, con accesso indipendente, si accede da una veranda coperta con vista mare attraverso la quale ci si immette alla zona giorno composta da un ampio open space destinato ad angolo cottura-pranzo e ampio salotto-soggiorno. Tramite un disimpegno centrale si accede alla zona notte composta da due camere da letto e due bagni.

La copertura piana dell'appartamento funge da terrazza panoramica per la soprastante villa.

La pertinenza esterna adibita a lavanderia/stireria ricade, solo per una parte quella posta a valle, nei mappali oggetto di

stima, mentre la parte a monte ricade nel mappale 1865, di altra proprietà.

A seguito di passaggio del compendio immobiliare a nuova proprietà, quest'ultima sarà tenuta ad un successivo frazionamento del bene.

Gli immobili si presentano nel complesso in uno stato conservativo buono.

Le finiture interne ed esterne risultano abbastanza accurate: tutti gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro a taglio termico comprensivi di portelloni oscuranti anch'essi in legno. La pavimentazione interna in grés porcellanato come pure i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina. All'interno è presente un impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante pompa di calore e split presenti in ogni camera. Gli impianti idrico, di scarico ed elettrico sono perfettamente funzionanti. Gli arredi interni come pure i sanitari e i vari accessori sono finemente ricercati.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare è costituito da:

- una villa unifamiliare indipendente comprensiva di monolocale indipendente posto sul retro del fabbricato;
- una unità immobiliare indipendente parzialmente interrata posta al di sotto della terrazza panoramica, comprensiva di un'ampia veranda coperta.

La parte comune ad entrambi risulta attualmente l'intero giardino, comprensivo di accesso piscina, locale tecnico e posto auto coperto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato su una collina antistante il mare ed è circondato da un ampio giardino all'interno di un lotto della superficie complessiva di mq 1202, compresa l'area di sedime dei fabbricati edificati su di esso.

Ricade all'interno di una lottizzazione particolarmente curata, servita da una buona viabilità e da tutti i servizi.

La villa si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra è presente un livello rialzato al fine di separare l'ampia zona giorno dalla zona notte. Una scala interna porta al piano mansardato, di fatto non abitabile, ove sono state allestite altre due camere da letto e altrettanti servizi igienici.

La struttura portante dell'immobile è mista (muratura a cassa vuota in blocchi di cls e mattoni forati, elementi strutturali in c.a.), il solaio in latero-cemento ed il manto di copertura in tegole coppi.

L'immobile ha subito un'importante ristrutturazione nel 2003 (C.E. n. 129 del 25/07/2003) a seguito della quale è stato anche realizzato l'attuale appartamento indipendente posto a valle della villa inizialmente con altra destinazione d'uso: esso risulta parzialmente interrato su due lati, e la sua copertura piana è destinata a terrazza panoramica a servizio della villa stessa.

A seguito di tali lavori si è deciso di dotare l'immobile di tutti quei servizi indispensabili per un uso continuativo dello stesso, sia a livello impiantistico che infrastrutturale.

Pertanto a norma risultano gli impianti elettrico, idrico e fognario. E' inoltre presente l'impianto termico: in ciascuna camera abitabile si ha un sistema ad aria condizionata utilizzabile sia nella stagione invernale che in quella estiva. Tutte le pavimentazioni e rivestimenti interni sono in grés porcellanato e in ottime condizioni. Non sono stati rilevati fenomeni di umidità né di risalita e neppure dovuti ad eventuali infiltrazioni da copertura, e non si è osservata alcuna problematica legata a fenomeni di condensa. Gli infissi esterni sono in legno a taglio termico e vetrocamera, tutti dotati di persiana esterna sempre in legno.

Il bene è circondato esternamente da un ampio giardino in cui è presente inoltre una piccola piscina idromassaggio. Pertinenze della villa sono una dependance situata sul retro costituita da un monolocale indipendente, e da un corpo separato adibito a lavanderia-stireria che ricade parzialmente entro un lotto di altra proprietà e non oggetto di stima.

Il lotto di terreno è dotato di un ingresso pedonale a valle, in prossimità del quale è presente un posto auto coperto da

cui si accede ad un corpo interrato realizzato in cemento armato destinato a locale tecnico ove e presente l'impianto di gestione delle acque della piscina. L'immobile è dotata inoltre di impianto d'allarme gestibile da remoto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2001 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianfranco Giuliani	27/09/2001	180608	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	15/10/2001	11102	9017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nuoro	26/09/1967	1808	183

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 30/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 15/06/2007
Reg. gen. 7212 - Reg. part. 1449
Quota: 1/1
Importo: € 2.175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: Notaio Alessandra Sanfelici
Data: 08/06/2007
N° raccolta: 1167

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 23/02/2009
Reg. gen. 1779 - Reg. part. 219
Quota: 1/1
Importo: € 1.350.000,00
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Simona Guerra
Data: 10/02/2009
N° repertorio: 14141
N° raccolta: 7627

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Nuoro il 29/02/2012
Reg. gen. 2112 - Reg. part. 167
Quota: 1/1
Importo: € 2.210.000,00
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Maria Urti
Data: 24/02/2012
N° repertorio: 58867
N° raccolta: 9826

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Nuoro il 05/06/2014
Reg. gen. 5041 - Reg. part. 355
Quota: 1/1
Importo: € 3.060.000,00
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Maria Urti
Data: 29/05/2014
N° repertorio: 60511
N° raccolta: 11008

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Nuoro il 15/10/2001
Reg. gen. 11102 - Reg. part. 9017
Quota: 1/1
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 11/07/2024
Reg. gen. 7968 - Reg. part. 6717
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Presso il Comune di San Teodoro vige il Piano Urbanistico Comunale (di seguito P.U.C. o Piano) redatto in conformità alla L.R. 22/12/1989 n. 45 e succ. modd. e integr. e in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con D.P.G.R. 07/09/2006 n. 82 e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.Lgs. n. 152/2006, al D.L. n. 180/1998, e alla deliberazione G.R. 30/12/2004 n. 54/33, dal 2014 con ultimo aggiornamento al 2020.

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 non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Teodoro si evince la presenza della seguente documentazione:

- 1) Nulla osta per esecuzione lavori edili - Pratica n. 7/68 del 04/07/1968 - Progetto: "Costruzione di una casa di civile abitazione" F. 2, mapp.le 34/q; Cala Girgolu - Permesso di Abitabilità del 02/05/1969 - a nome di **** Omissis ****
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria n. 382/86 (Legge 47/85) del 07/09/2001 - Progetto : "Concessione edilizia in sanatoria per l'ampliamento del proprio appartamento e la costruzione di un'autorimessa" F. 2, mapp.le 108 - a nome di **** Omissis ****
- 3) Concessione Edilizia n. 129 del 25/07/2003 (Pos. 129/03) - "Progetto di ristrutturazione, con annessi nuovi locali tecnici, e sistemazione esterna di una villa" F. 2, mapp.le 108, sub. 1, 2, 3 - a nome di **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento e gli atti abilitativi rilasciati dal Comune di San Teodoro si rilevano importanti difformità.

Si premette che la zona in cui è ubicato il compendio ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 (territori costieri entro la fascia del 300 metri) e art. 143. Si evidenziano abusi edilizi di diversa natura che si andranno ad esplicitare:

interventi con variazioni essenziali: si tratta della fattispecie di interventi realizzati senza rispettare i criteri di legge, come può essere il cambio destinazione d'uso che comporti variazione degli standard previsti dal D.M. 1444/1968, aumento consistente di cubatura o superficie di solaio rispetto al progetto approvato, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi o localizzazione dell'edificio, alterazione delle caratteristiche dell'intervento edilizio consentito, violazione delle norme antisismiche vigenti (art. 32 D.P.R. 380/01).

- interventi senza titolo abilitativo necessario: si tratta di opere eseguite prima dell'ottenimento del titolo abilitativo o dopo la sua revoca;
- interventi realizzati in totale difformità: si tratta degli interventi che determinano un organismo edilizio completamente diverso da quello autorizzato, sia per caratteristiche tipologiche, volumetriche, distributive o d'uso. Rientrano in questa definizione anche i casi in cui vengano realizzati volumi eccedenti quelli autorizzati in misura tale da costituire una unità autonoma e utilizzabile.

Villa e appartamento seminterrato - fabbricato principale

Nel corpo principale individuato come villa, sul retro della stessa sia al piano terra che al piano mansarda è stato chiuso un vano destinato a veranda coperta diventando di fatto un volume aggiunto, e ancora sul lato opposto è stata creata una dependance, un corpo volumetrico indipendente abitabile, non presente negli atti autorizzativi. Al piano mansarda compare inoltre un'altra porzione volumetrica prospiciente il fronte principale: in progetto approvato compare come "sottotetto - locale di sgombero" mentre nello stato attuale, a seguito di questi ampliamenti non autorizzati sono state ricavate due camere da letto ed altrettanti servizi igienici.

Il piano seminterrato, realizzato a seguito della C.E. 129/2003, non risulta conforme all'autorizzazione ricevuta: prima di tutto la destinazione d'uso. In progetto era destinato a riserva idrica con annessa centrale, locale deposito e centrale

termica. Risulta parzialmente difforme anche planimetricamente, con un incremento di superficie utile e aumento dell'altezza interna da m 2,39 a m 2,70. Attualmente il piano seminterrato è stato destinato a civile abitazione indipendente costituita da un ampio pranzo-soggiorno con angolo dispensa, attraverso il quale si giunge da una veranda coperta, internamente sono presenti due camere da letto di cui una singola ed una matrimoniale e due bagni.

Corpi volumetrici indipendenti: lavanderia/stireria e locale tecnico

In prossimità del corpo di fabbrica della villa è stato realizzato un corpo volumetrico indipendente destinato a lavanderia-stireria. Esso ricade parzialmente entro un lotto di terreno di altra proprietà individuato dal mappale 1865.

Un altro corpo non autorizzato risulta essere quello destinato a locale tecnico situato a valle del lotto, interrato su tre lati al quale si accede dal posto auto coperto. All'interno sono presenti anche gli impianti a supporto della piscina soprastante.

Non esiste attualmente alcuna recinzione che delimiti il mappale 2017 da quelli confinanti non oggetto di esecuzione. Di fatto, a seguito di procedura di vendita, la nuova proprietà dovrà eseguire le opere di recinzione del lotto e frazionamento della pertinenza indipendente adibita attualmente a lavanderia/stireria.

Le conseguenze per chi commette abuso edilizio sono molteplici e coinvolgono diverse sanzioni e provvedimenti, sia dal punto di vista amministrativo che penale.

Le sanzioni penali variano a seconda della gravità dell'abuso edilizio e possono includere arresto e/o multe e sono disciplinate dall'art. 44 del D.P.R. 380/01.

Per quanto riguarda le sanzioni amministrative, definite dal D.P.R. 380/01, la loro applicazione varia in base alla natura dell'abuso edilizio e sono:

- demolizione della costruzione irregolare e ripristino dello stato dei luoghi;
- acquisizione al patrimonio comunale o sanzione pecuniaria adeguata, rispettivamente nel caso in cui la demolizione non sia eseguita entro i termini (90 giorni dall'ingiunzione) o non possa essere attuata;
- sanzione pecuniaria per mancata segnalazione certificata di inizio attività (SCIA edilizia) o difformità dalla stessa, con importi variabili in base all'entità dell'abuso.

L'applicazione di queste sanzioni dipende dalle circostanze specifiche dell'abuso edilizio commesso.

In alcuni casi eccezionali, l'ordinanza di demolizione per gli interventi edilizi irregolari può essere sostituita da una sanzione pecuniaria. Si parla di fiscalizzazione dell'abuso edilizio.

Il processo di fiscalizzazione si applica esclusivamente agli interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo all'intervento edilizio o, in casi eccezionali, agli interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire, i quali, secondo la legge, devono essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso edilizio.

La fiscalizzazione diventa un'opzione solo quando, in seguito a un accertamento motivato dell'ufficio tecnico comunale, si constata che il ripristino dello stato originario non è praticabile senza causare danni irreparabili alla parte dell'edificio eseguita in conformità al titolo edilizio (art. 33 D.P.R. 380/01 e art. 34 D.P.R. 380/01).

In caso di parziali difformità dal permesso di costruire o variazioni essenziali, è possibile ottenere un permesso in sanatoria se soddisfatta la verifica di doppia conformità semplificata.

Una possibile alternativa potrebbe derivare dal D.L. 69/2024, Decreto Salva Casa, il quale semplifica le procedure edilizie e incentiva la regolarizzazione delle difformità edilizie, riducendo le sanzioni e aumentando le tolleranze.

All'attualità la Regione Sardegna deve ancora recepire totalmente tali norme.

Nel caso in oggetto le problematiche legate ai corpi realizzati in difformità sono di molteplice natura da valutarsi in sede di richiesta di sanatoria presso i competenti uffici pubblici.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

L'immobile si trova all'interno di un consorzio privato di 44 ville affacciate su Cala Girgolu. E' presente anche il servizio di guardiania diurna del consorzio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1 - Villa comprensiva di pertinenze ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. L'Aldia Bianca (Frazione di San Teodoro), piano T-I-S1**
Unità immobiliare Fig. 2, part. 2017, sub. 6, cat. A/2
Unità immobiliare Fig. 2, part. 2017, sub. 7, cat. A/2
Unità immobiliare Fig. 2, part. 2017, sub. 3, cat. C/6
Unità immobiliare Fig. 2, part. 2017, sub. 8, bene comune non censibile

Villa indipendente, con annesse pertinenze, situata all'interno di un consorzio privato presso la località L'Aldia Bianca -Frazione di San Teodoro. Circondata da un ampio giardino e dotata di posto auto coperto fronte strada, dispone di un accesso pedonale a valle del lotto. La villa è composta da due piani fuori terra: dall'ampia terrazza all'ingresso si gode di una spettacolare vista dell'isola di Tavolara e della sottostante spiaggia distante circa un centinaio di metri dalla proprietà. Sul retro della villa è presente inoltre un monolocale indipendente ad eventuale servizio del custode. Nella proprietà è inoltre presente un corpo seminterrato indipendente a destinazione abitativa, un locale tecnico interrato e una pertinenza parziale adibita a lavanderia e stireria a monte della villa. Nel giardino è presente anche una piscina. A soli circa 3 km si raggiunge la località di Porto San Paolo ove sono presenti tutti i servizi quali: negozi di alimentari, farmacia, tabacchino, ecc.. A circa 9 km il paese di San Teodoro, e a circa 20 km il porto e l'aeroporto di Olbia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 2017, Sub. 3, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 2017, Sub. 6, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 2017, Sub. 7, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 2017, Sub. 8, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.910.000,00

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.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita presso la località Aldia Bianca, frazione del Comune di San Teodoro, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 (norma UNI 10750:2005), con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o simili; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile;
- divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Ovviamente oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Stima di riferimento n. 1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari:

(Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2)

Provincia: NUORO

Comune: SAN TEODORO Fascia/zona: Suburbana/CALA SUARACCIA- CAPO CODA CAVALLO_ SALINEDDA -CALA GIRGOLU-PUNTA ALDIA

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Tipologia edilizia OMI: Ville e villini

Superficie omogenea dell'immobile: mq 341,23

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato OMI minimo (€/mq): 3.800,00

Valore di mercato OMI massimo (€/mq): 5.100,00

Valore medio unitario in condizioni normali: €/mq 4.450,00

Valore dell'immobile in condizioni normali: € 1.518.473,50

Valore arrotondato = € 1.520.000,00

Stima di riferimento n. 2

Il mercato immobiliare presso la frazione dell'Aldia Bianca e zone limitrofe al Comune di San Teodoro, a seguito di ricerche, risulta essere molto fiorente. I prezzi risultano essere condizionati fortemente dall'ubicazione degli immobili in prossimità della costa, oltre che il loro ottimo stato di conservazione. Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti in prossimità dell'Aldia Bianca e frazioni limitrofe con caratteristiche similari risulta pari ad €/mq 10.500,00.

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Il procedimento in esame, ossia considerando le due stime di riferimento, si basa su una semplice considerazione: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

RIEPILOGO DEI CALCOLI

Superficie ragguagliata: mq 341,23

Prezzo medio di riferimento: €/mq 7.475,00

- Percentuale di deprezzamento per:

- irregolarità edilizie riscontrate: si stimano i costi per la messa in pristino dei luoghi nel caso più gravoso, ossia a seguito di demolizione delle opere edilizie abusive;
- esecuzione di nuove opere al fine di separare il bene oggetto di procedura dai mappali non interessati: realizzazione di recinzione metallica lungo i confini con i mapp.li 1867 e 1865 di altra proprietà e non oggetto di procedura;
- eventuale frazionamento della pertinenza posta a monte della villa (lavanderia/stireria) ricadente parzialmente nel mapp.le 1865 di altra proprietà;
- spostamento dei serbatoi interrati del gas e acqua ricadenti attualmente nel mapp.le 1867, non oggetto di procedura, ma abbastanza prossimi con il confine con il mapp.le 2017.

(-15%): €/mq 6.354,00

-Percentuale di deprezzamento per riduzione per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e non citato in relazione

(-5%): €/mq 6.036,00

Probabile valore di stima: $(341,23 \times 6.036,00) = € 2.059.664,28$

Valore arrotondato = € 2.060.000,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento di capitalizzazione si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale; il risultato si ottiene applicando la seguente formula:

$$V_o = R_d / r$$

V_o = capitale attuale (più probabile valore di mercato)

R_d = reddito annuo

r = tasso di capitalizzazione

Il reddito annuo di un immobile da stimare deriva dal valore locativo di mercato ed è ottenibile dalla tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, nella quale viene espresso il valore locativo unitario, il quale andrà poi moltiplicato per la superficie commerciale determinata:

VALORI DI LOCAZIONE (€/mq * mese)

Valore minimo: 12

Valore massimo: 17,50

Il saggio di capitalizzazione si sposta dal minimo del 2% al massimo del 6% (le variazioni partono dal valore medio assunto statisticamente del 4%).

Le caratteristiche che influenzano l'andamento del tasso, in diminuzione o in aumento, sono le seguenti, ove per ciascuna è stato attribuito un valore percentuale: posizione; qualità ambientale; numero di UU.II.; qualità edificio; atmosfera condominiale; qualità alloggio; efficienza alloggio; oneri manutenzione; espansione urbana; età edificio; parcheggi; oneri fiscali; trasformazioni; rischio destinazione; taglio dell'alloggio.

In seguito a queste osservazioni si deduce quanto segue:

1) Determinazione del reddito annuo Rd:

-valore di locazione per Ville e Villini (stato conservativo ottimo) rilevato dalla tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate:

valore medio tra 12 e 17,50 €/mq * mese = 14,75 €/mq * mese;

- superficie commerciale: 341,23 mq;

- Reddito mensile lordo = (14,75 €/mq*mese) * (341,23 mq) = 5.033,15 €*mese

- Reddito netto derivante dalla decurtazione delle spese a carico della proprietà che si suppone incidano circa il 20% sul reddito lordo: - 20% di 5.033,15 €*mese = € 1.006,63 €*mese;

- Reddito mensile netto = (5.033,15 – 1.006,63) €*mese = 4.026,52 €*mese;

- Reddito annuo netto: Rd = (4.026,52 €*mese) * (12 mesi) = € 48.318,24

Valore arrotondato = € 48.320,00

2) Determinazione del saggio di capitalizzazione r:

A seguito delle considerazioni fatte in precedenza e visto lo scopo della stima, ipotizziamo di utilizzare il tasso medio statistico del 4%;

RIEPILOGO DEI CALCOLI:

Superficie ragguagliata: mq 341,23

Reddito annuale: € 48.320,00

Saggio di capitalizzazione: 4%

Fattore di apprezzamento: -1,90%

Fattore di deprezzamento: +0,65%

Totale saggio di capitalizzazione: 2,75%

VALORE DI STIMA: (€ 48.320,00 /0,0275) = € 1.757.090,90

Valore arrotondato: **€ 1.760.000,00**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, nello stato di fatto in cui si trova, sarà pari alla media degli importi trovati utilizzando le due metodologie di stima:

-Stima sintetica: **€ 2.060.000,00**

-Stima reddituale: **€ 1.760.000,00**

Valutazione: € 1.910.000,00

Valore dell'unità immobiliare: **€ 1.910.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa San Teodoro (SS) - Loc. L'Aldia Bianca (Frazione di San Teodoro), comprese pertinenze, piano T-1-S1	341,23 mq	5.597,40 €/mq	€ 1.910.000,00	100,00%	€ 1.910.000,00
Valore di stima:					€ 1.910.000,00

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 08/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Murgia Francesca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo del: 05/03/2025 – 14/03/2025 – 20/03/2025 – 01/04/2025
- ✓ N° 2 - Attestazione degli invii alle parti della comunicazione di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 3A - Documentazione fotografica – Viste esterne intera proprietà
- ✓ N° 3B - Documentazione fotografica – Villa piano terra e primo – sub. 6
- ✓ N° 3C - Documentazione fotografica – Appartamento p. seminterrato – sub. 7
- ✓ N° 3D - Documentazione fotografica – Loc. lavanderia (pertinenza sub. 6)
- ✓ N° 3E - Documentazione fotografica – Posto auto coperto (sub. 3) – Loc. tecnico
- ✓ N° 4A – Nulla osta per esecuzione lavori edili - Pratica n. 7/68 del 04/07/1968 - Progetto: "Costruzione di una casa di civile abitazione" F. 2, mapp.le 34/q; Cala Girgolu - Permesso di Abitabilità del 02/05/1969
- ✓ N° 4B – Concessione Edilizia in sanatoria n. 382/86 (Legge 47/85) del 07/09/2001 - Progetto : "Concessione edilizia in sanatoria per l'ampliamento del proprio appartamento e la costruzione di un'autorimessa" F. 2, mapp.le 108
- ✓ N° 4C – Concessione Edilizia n. 129 del 25/07/2003 (Pos. 129/03) - "Progetto di ristrutturazione, con annessi nuovi locali tecnici, e sistemazione esterna di una villa" F. 2, mapp.le 108, sub. 1, 2, 3
- ✓ N° 5 – Documentazione catastale: Visura storica per immobile, Stralcio inquadramento catastale, Elaborato planimetrico, Planimetrie catastali_F. 2, mapp.le 2017, sub. 3 – 6 – 7 - 8
- ✓ N° 6 - Ispezione ipotecaria del 30/01/2025: Visura ipotecaria
- ✓ N° 7 – Certificato di residenza “Ghezzi Fiorella”rilasciato in data 17/02/2025
- ✓ N° 8 - A.P.E. e comunicazioni alla R.A.S. - Unità immobiliare F. 2, mapp.le 2017, sub. 6 e 7_ redatto da Ing. R. Diana in data 26/10/2023
- ✓ N° 9 - Attestazione degli invii alle parti dell'elaborato peritale e degli allegati