
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porcu Manuela Rita, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.
promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 16/07/2025, il sottoscritto Arch. Porcu Manuela Rita, con studio in - Nuoro (NU), ***Omissis***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2025 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 Budoni (SS) - via Verona 5, piano T (Coord. Geografiche: 40°42'23.7"N 9°42'29.6"E)

DESCRIZIONE

Villetta facente parte di complesso immobiliare sita in via Verona 5 a Budoni (Ss), censita al NCEU F.12 Part.3249 Sub.2 Rendita: Euro 340,86, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4 vani. Dati di superficie: Totale: 69 mq; Totale escluse aree scoperte: 58 mq. Il bene è dotato di posto auto scoperto censito separatamente al F.12 Part.3249 Sub.19 di mq.13, Rendita: Euro 31,56, Categoria C/6, Classe 1. Il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica accessibile dalla via Verona, ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana del comune di Budoni, a circa 400 mt dalla Ss 125 che attraversa l'abitato di Budoni, centro turistico rinomato ed ambito, in cui vi si trovano svariati servizi primari e legati a svariate attività residenziali, sportive e culturali. Budoni dista da Olbia-Porto ed Aeroporto circa 34 Km (tempo di percorrenza media 25 minuti ca.).

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** - Villetta ubicata a Budoni (SS) - via Verona 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Presente in atti certificazione notarile del Dottor Vincenzo Calderini, Notaio nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua a Vetere (CE).

TITOLARITÀ

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

- ***Omissis***
- ***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.

Confini

L'abitazione al CF F.12 Part. 3249 Sub.2 confina con piazzale comune definito al F.12 Part.3249 Sub.23, ed i passaggi ai Sub.24 e Sub.25, con le civili abitazioni (altra ditta) censite ai Sub.1 ed al Sub.3, salvo altri. Il posto auto censito al CF F.12 Part.3249 sub.19 confina con i posti auto al Sub.18 e Sub.20, con la pubblica via, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta - SUL	0,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	T
Veranda coperta	0,00 mq	9,82 mq	0,60	5,89 mq	0,00 m	T
Cortile 1 - Ingresso	0,00 mq	52,00 mq	0,10	5,20 mq	0,00 m	T
Cortile 2 - Retro	0,00 mq	49,80 mq	0,10	4,98 mq	0,00 m	Terra
Soggiorno-Pranzo	19,97 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,05 m	Terra
Camera 1	13,75 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,92 m	Terra
Camera 2	9,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,82 m	Terra
Bagno	4,64 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,68 m	Terra
Disimpegno	2,50 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,23 m	Terra
Posto auto - Sub.19	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				79,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Data la consistenza e lo stato dei luoghi dei beni staggiati, non appare utile e funzionale una suddivisione in lotti distinti. La stima del posto auto scoperto pertanto verrà sommata al valore dell'appartamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL 26/03/2026.

Per gli immobili siti nel Comune di Budoni (SS) come da visura storica allegata.

Precisazioni:

- Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 12 Particella 3249 Subalterno 2 e Subalterno 19 derivano dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 40 Particella 3249 Subalterno 2 e Subalterno 19 in base alla nota di variazione identificativi per allineamento mappe del 05.03.2009 in atti dal 05.03.2009 - variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 288/2009).

- I beni riportati in NCEU a Foglio 40 Particella 3249 Subalterno 2 e Subalterno 19 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 12 Particella 3249 (già Foglio 40 Particella 2723, Particella 2734 e Particella 2739).

Si allegano visure storiche aggiornate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	3249	2		A2	7	4 vani	69 mq	340,86 €	T	
	12	3249	19		C6	1	13	13 mq	31,56 €	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	
12	3249		Parte		Ente Urbano		2715				

Corrispondenza catastale

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

Il complesso, compresi i parcheggi, insistono sull'Ente Urbano soprariportato al CT F12 Part. 3249 di 2.715 mq.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto allo stato dei luoghi si trovava in condizioni di manutenzione normali.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte, sono costituite da un piazzale di accesso dotato di aiuole con piante ornamentali e dai passaggi pedonali al CF F.12 Part. 3249 Sub.23, ed i passaggi ai Sub.24 e Sub.25, che consentono l'accesso al bene in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli di servitù, livello, censo e livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto risulta realizzato a partire dall'anno 2004, e attualmente si trova in normale stato conservativo nelle sue varie parti costitutive.

Fondazioni: in c.a. con idonea armatura in ferro su getto di cls.

Esposizione: duplice Nord-Est e Sud-Ovest.

Altezza interna utile: in media > di 2.70m.

Str. verticali: muratura portante in blocchi di cls dim. 30x20x40 cm. oltre travi ed architravi in c.a.

Solai: misti in travetti prefabbricati intervallati da pignatte h.16cm con sovrastante gettito in cls e caldana da 4cm.

Copertura: a falde inclinate.

Manto di copertura: in coppi di laterizio alla sarda, presenti anche gronde e discendenti.

Pareti esterne ed interne: i muri interni sono realizzati in mattoni da 8 cm posti di coltello, risultano intonacati e tinteggiati; in normale stato di manutenzione.

Pavimentazione interna: mattonelle in monocottura; rivestimento alle pareti nel bagno.

Infissi esterni ed interni: ante al battente in alluminio e vetro camera, con persiane e zanzariere. Porte interne in legno.

Volte: inclinate tinteggiate.

Scale: -

Impianti elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V; impianto idrico collegato alla rete. Presente pompa di calore nelle camere e nel living, ove è presente anche una stufa a pellet; boiler per produzione acqua sanitaria.

Terreno esclusivo: spazi esterni a giardino/corte.

Posto auto: privato identificato al subalterno 19, di 13 mq.

Soffitta, cantina o simili: assenti.

Dotazioni condominiali: collegamenti e piazzola, BNCN ai subalterni 23,24,25.

Altro: presente serbatoio per riserva idrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni, abitazione e posto auto, risultano occupati e dunque in uso ai debitori: 1). ***Omissis***, Codice fiscale ***Omissis***, per il diritto di proprietà, 1/2 di quota (in regime di comunione legale dei beni).

2). ***Omissis***, Codice fiscale ***Omissis***, per il diritto di proprietà, 1/2 di quota (in regime di comunione legale dei beni).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2004 al 19/06/2007	1). ***Omissis***	Atto pubblico notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianfranco Giuliani Notaio	28/05/2004	193876	33613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	16/06/2004	6440	4645
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2007 al 20/02/2008	1). ***Omissis***	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianfranco Giuliani Notaio	19/06/2007	207389	40179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare Nuoro	28/06/2007	7804	5232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/02/2008 al 26/03/2026	1). ***Omissis***	Atto pubblico di compravendita			
	2). ***Omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Lomonte Notaio	20/02/2008	8545	4289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	22/02/2008	2024	1423
		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.

Si allega certificazione del Notaio Dottor Vincenzo Calderini, già in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 26/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 22/02/2008
Reg. gen. 8546 - Reg. part. 4290
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
N° repertorio: 8546
N° raccolta: 4290
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 17/02/2017
Reg. gen. 1615 - Reg. part. 186

Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 87.028,06

Trascrizioni

- **Atto da Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 20/01/2025
Reg. gen. 469 - Reg. part. 390
Quota: 1/1
A favore ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno calcolati con esattezza dalla cancelleria in fase di vendita.

Nota

Si riscontra, da certificazione notarile, che al momento dell'acquisto del bene è stato trascritto inoltre:
- **Atto pubblico notarile** di costituzione di vincolo del Notaio Lomonte Paolo del 20 febbraio 2008 repertorio n. 8546/4290 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Nuoro in data 22 febbraio 2008 al numero di registro generale 2026 e numero di registro particolare 1424 **a favore** di ***Omissis*** con sede in ***Omissis*** C.F. ***Omissis*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NCEU a Foglio 40 Particella 3249 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 40 Particella 3249 Subalterno 19 e **contro** ***Omissis*** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ***Omissis*** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Budoni (SS) di cui alla procedura.

Si riporta Quadro D: Oggetto del vincolo sono i seguenti immobili siti in comune di Budoni, via Bolzano s.n. (in catasto zona budoni est s.n.) e precisamente: a) - appartamento, posto al piano terra, composto da soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, due camere e veranda, con annesso cortile pertinenziale posto sul fronte e sul retro; b) - posto auto scoperto, posto al piano terra, della superficie catastale di 13 mq.. fermi restando gli obblighi di cui all'art. 10 del capitolato delle condizioni generali, la parte finanziata dichiara altresì di aver preso atto del divieto di alienazione e di locazione previsto dall'art. 7 della legge regionale n. 32/85 e successive modifiche, nonché delle sanzioni comminate per gli atti posti in essere in violazione di tale divieto, e si impegna perciò a non alienare e a non locare l'alloggio ipotecato, ed oggetto del mutuo, e ad abitarlo personalmente, in maniera stabile e continuativa, per un periodo di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di acquisto dell'immobile, inteso che il vincolo si estenderà a tutte le quote di comproprietà, nonché a tutte le pertinenze, dipendenze ed accessioni. Autorizza pertanto sin d'ora la trascrizione a proprio carico del suddetto vincolo, con esonero di responsabilità per il signor conservatore dell'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare e con assunzione di tutte le spese. Sono dispensati dall'obbligo di occupare ed abitare l'alloggio ipotecato, fermo però il divieto di vendita dello stesso, i lavoratori emigrati dalla Sardegna che debbano prolungare la permanenza all'estero, nonché gli altri soggetti autorizzati dalla regione ai sensi della normativa sopra richiamata.

Tale vincolo aveva durata 5 anni dalla data di acquisto.

NORMATIVA URBANISTICA

Presente per il Comune di Budoni il PUC adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 19 maggio 2025, come riportato nel Buras (Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna) n. 57614 del 10 luglio 2025. Zona F - insediamenti turistici.

L'edificazione del complesso residenziale ed alberghiero di cui fa parte l'immobile staggito è stata realizzata mediante l'ottenimento delle Concessioni n.53 e n.54 del 2004; nello specifico si fa riferimento alla Concessione Edilizia n.54 del 08.04.2004, a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione ditta ***Omissis*** e più, dalla Società ***Omissis*** con Nulla Osta dell'Ufficio Comunale di Tutela del Paesaggio Prot.N.8419, Pos.551, del 26.09.2003, e Concessione Edilizia n.129 del 30.09.2003 per le opere di Urbanizzazione. Il progetto riguardava la costruzione di un albergo residenziale e n.4 fabbricati ad uso abitativo in Budoni, allora via Piemonte - Studio di disciplina delle zone turistiche - identificata alla Subzona Omogenea n.11, Insula III6 (prot.Pres. n.2022 del 11.03.2003 e approvazione in data 17.11.2003 Prot.10551).

(Pos. Prog. Busta 232 Prot. 2022 del 11/03/2003)

Parametri di zona da Piano di Lottizzazione:

Superficie Fondiaria - 4217,00 mq

Indice di Copertura - 0,20 mq/mq

Superficie Coperta - 843,40 mq

Volumi per residenze turistiche e alberghiere - 578,08 mc

Volumi per residenze - 1830,59

Volumi privati - 2408,67

L'area su cui insisteva la Lottizzazione in oggetto era censita allora al NCT di Budoni al F.40 mapp. 864-865/b-866/b-867-868-873.

I parametri sopra riportati risultavano distribuiti su n.5 fabbricati (albergo + n.4 residenze), in progetto distinti con le lettere A,B,C,D ed E. Residenze (A,B,C,D) per 1650,15 mc ed albergo residenziale (E) per 753,23 mc.

Attualmente è vigente il P.U.C. (Gazzetta Ufficiale n.27 del 18.06.2015) - zona F turistica

La zona è tutelata dai Beni Paesaggistici Ambientali ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme.

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. Per l'immobile non reperita l'Agibilità.

L'immobile è stato edificato mediante Concessione Edilizia n. 54 del 08.04.2004, a seguito di presentazione di Piano di Lottizzazione ditta ***Omissis***, e realizzato dalla Società ***Omissis***. Risulta inoltre il Nulla Osta dell'Ufficio Comunale di Tutela del Paesaggio Prot.N.8419, Pos.551, del 26.09.2003, e Concessione Edilizia n.129 del 30.09.2003 per le opere di Urbanizzazione. Il progetto riguardava la costruzione di un albergo residenziale e n.4 fabbricati ad uso abitativo in Budoni, già via Piemonte - Studio di disciplina delle zone turistiche - identificata alla Subzona Omogenea n.11, Insula III6 (prot. Pres. n.2022 del 11.03.2003 ed approvazione in data 17.11.2003 Prot.10551).

Come da progetto allegato alla concessione edilizia il bene risulta suddiviso in soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e bagno con ampi cortili adibiti a giardino sia sul fronte che nella parte posteriore dell'edificio, da cui avviene l'accesso, tramite uno spazio adibito a veranda. Il bene facente parte di un complesso edilizio, ma con ingressi indipendenti, sebbene si attraversino spazi e camminamenti comuni, è dotato di un posto auto censito a parte e distinto al Sub.19. Il bene occupato dal debitore, come abitazione principale, al momento del sopralluogo risultava in normale stato di manutenzione, e non sono emerse particolari opere abusive rispetto al progetto approvato.

Tuttavia non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti e l'APE. Né è stato reperito presso l'U.T.C. del comune di Budoni, il Certificato di Agibilità, nonostante negli atti di compravendita risulti presentata una Domanda per il rilascio della Agibilità con Prot.6109 del 4 luglio 2005 (questa verrà allegata nel caso in cui l'UTC riuscisse a reperirla, nuovamente sollecitata via PEC dalla scrivente in data 24.03.2026).

A motivo della carenza documentale sopra rilevata, necessaria per chiudere l'iter edilizio si calcolerà al momento della valutazione un coefficiente di svalutazione da applicare al valore di mercato individuato (2%).

Questo terrà conto anche di alcune difformità reperite:

- Realizzazione di un piccolo ripostiglio per la lavatrice nel giardino fronte spazi comuni, dim. 0.71xL2.07xH1.18. La realizzazione del ripostiglio è di lieve entità ma incide ad ogni modo sul prospetto dell'immobile. Sebbene dimensionalmente contenuto, tale manufatto era soggetto ad una specifica istanza, che risultava da presentarsi allo sportello del SUAPE.

Si fa presente in linea generale che, trattandosi di un bene inserito in una zona soggetta a vincolo paesaggistico non sono ammissibili variazioni che contemplino incrementi volumetrici e di superficie. Si prevede il ripristino per tutte quelle opere non sanabili ai sensi del DPR n.380/2001. In zona soggetta a vincolo paesaggistico le opere esterne realizzate in giardino in assenza di autorizzazione, sono soggette anche all'Accertamento di compatibilità paesaggistica.

In zona vincolata, infatti, sono sanabili le opere che soddisfano le rigorose condizioni stabilite dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e dalle normative regionali.

L' Accertamento di Compatibilità Paesaggistica è infatti possibile se l'abuso rientra in una di queste tre categorie (Art. 167, comma 4):

1. Assenza di volume o superficie: le opere non devono aver creato nuovi volumi o superfici utili (es. sono ammissibili pavimentazioni drenanti, recinzioni leggere, sistemazioni a verde).
2. Materiali difformi: interventi realizzati con materiali diversi da quelli autorizzati, ma che non alterano la volumetria.
3. Manutenzione: interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria che non hanno alterato lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore.

E' utile ricordare che la sanabilità delle opere in questo contesto dovrà contemplare:

A. Doppia Conformità: l'opera deve rispettare le norme urbanistiche vigenti sia al momento della realizzazione che al momento della domanda.

B. Istanza al Comune/Regione: la domanda va presentata tramite il portale SUAPE o all'Assessorato regionale competente.

C. Parere della Soprintendenza: l'autorità ricevente deve ottenere il parere vincolante della Soprintendenza competente per territorio, che decide entro 90 giorni.

D. Sanzione: in caso di esito positivo, è previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria calcolata in base al maggior valore acquisito dall'immobile o al danno arrecato al paesaggio.

Le novità introdotte dal Decreto Salva Casa (L. 105/2024) hanno semplificato la sanatoria per le "lievi difformità", ma i vincoli paesaggistici rimangono prevalenti e richiedono sempre l'accertamento di compatibilità.

Un ulteriore deprezzamento si calcolerà per eventuali vizi occulti (5%).

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.

A seguito di accesso atti non sono stati reperiti dal funzionario dell'archivio dell'UTC di Budoni, i certificati sopra menzionati; non è presente inoltre l'APE. L'assenza di queste certificazioni è contemplata nella svalutazione sopra prevista, come riportato nel capitolo di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il proprietario, in fase di sopralluogo, ha dichiarato che non è presente condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerando lo stato di consistenza dei beni pignorati, si consideri un Lotto Unico di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Budoni (SS) - via Verona 5, piano T
Villetta facente parte di complesso immobiliare sita in via Verona 5 a Budoni (Ss), censita al NCEU F.12 Part.3249 Sub.2 Rendita: Euro 340,86, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4 vani. Dati di superficie: Totale: 69 mq; Totale escluse aree scoperte: 58 mq. Il bene è dotato di posto auto scoperto censito separatamente al F.12 Part.3249 Sub.19 di mq.13, Rendita: Euro 31,56, Categoria C/6, Classe 1. Il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica accessibile dalla via Verona, ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana del comune di Budoni, a circa 400 mt dalla Ss 125 che attraversa l'abitato di Budoni, centro turistico rinomato ed ambito, in cui vi si trovano svariati servizi primari e legati a svariate attività residenziali, sportive e culturali. Budoni dista da Olbia-Porto ed Aeroporto circa 34 Km (tempo di percorrenza media 25 minuti ca.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3249, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 3249, Sub. 19, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 3249, Porz. Parte, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 150.985,00

- **Stima sintetico comparativa.**

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Budoni, via Verona - zona centrale - nell'ultimo periodo di riferimento, 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). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti: - cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25; - cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50 - balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30 - logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40 - terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40 - terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30 - verande : da 0,30 a 0,60 - giardini : 0,10 fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; - posto auto comunicanti con vani principali o accessori: 0,50 - posti auto non comunicanti con vani principali o accessori : 0,25; - lastrico solare : da 0,10 a 0,20. Nel caso di specie, villetta in zona turistica, per i due giardini fronte e retro giardino verrà considerato un coefficiente pari a 0,10.

- Sulla base delle indagini di mercato svolte, la presente stima viene effettuata mediante valutazione sintetico-comparativa con l'individuazione del più probabile prezzo di mercato in riferimento alle agenzie di settore ed all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella presente stima si considerano come riferimento i valori per le civili abitazioni, in funzione della tipologia del fabbricato di cui il bene fa parte e sulla base dello stato dei luoghi e delle caratteristiche funzionali ed estetiche dell'immobile in oggetto. Dai dati reperiti nelle pubblicazioni fornite dall'OMI (II semestre 2025), si attribuisce per la zona sita in **Comune di Budoni – Zona Centrale**
- per civili abitazioni in normale stato conservativo un prezzo medio di mercato compreso tra **€/mq 2.050,00 e 2.350,00.**

- Dalle indagini svolte in zona presso le agenzie di settore, sono stati reperiti immobili con similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche con valori nella media. Nel caso in oggetto, il bene è inserito in un complesso edilizio in zona tranquilla con ampia disponibilità di parcheggi; gode di una buona esposizione, su due lati, ed illuminazione.
Si rileva inoltre che lo stato dei luoghi risulta funzionale, con buona accessibilità e stato di manutenzione normale. Sulla base di tali valutazioni ed a seguito anche dell'analisi dei beni posti in vendita nei siti dedicati, si ritiene congruo considerare il valore medio massimo del range ricavato dall'OMI, pari a €/mq 2.350,00.

- Partendo da questo importo si compensa in funzione di specifici parametri (rif. Tab. Vetustà Borsino Immobiliare):
- per vetustà ed obsolescenza degli impianti, si considera un coefficiente in percentuale è pari al -10% (parametro per 21 anni), da cui:
 $\text{€/mq } 2.350,00 \times 79,32 \text{mq} = \text{€ } 186.402,00$ Valore iniziale del bene
- Deprezzamento vetustà (21 anni) - con stato di manutenzione normale:
-10% = - €18.640,20;

- Ulteriori deprezzamenti riguardano:
 - le difformità rilevate (spese tecniche, sanzioni, carenza di certificazioni tra cui l'Ape, eventuali ripristini/accertamenti di conformità)
 - 2% = - € 3.728,04;
 - stato occupazione:
 - 2% = - € 3.728,04;
- Inoltre va considerata una percentuale di deprezzamento, pari al -5% per eventuali vizi occulti od eventuali ulteriori spese non attualmente computabili
-5% = - € 9.320,10
- Valore complessivo delle decurtazioni (19%) - **€ 35.416,38**
Valore finale dell'immobile **€ 150.985,62**

La stima tiene conto del valore dell'immobile in oggetto, dell'area di sedime del fabbricato e delle pertinenze e posto auto (sub.19), e viene eseguita mediante l'individuazione della superficie commerciale omogeneizzata, ovvero:

Sup. commerciale = Sup. lorda + sup. accessoria omogeneizzata (vedi tabella)

Superficie commerciale omogeneizzata: 79,32 mq

Ne deriva che, sulla base del valore e delle superfici determinate in precedenza, il valore medio di vendita risulta €/mq 1.903,50 per un valore di mercato del bene pari a:

Valore di mercato mq 79.32 X €/mq 1.903,50 = € 150.985,00 (arrotondando)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villetta con posto auto Budoni (SS) - via Verona 5, piano T	79,32 mq	1.903,50 €/mq	€ 150.985,00	100,00%	€ 150.985,00
				Valore di stima:	€ 150.985,00

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 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Porcu Manuela Rita

Allegati

- 1). All_A Documentazione catastale;
- 2). All_B Documentazione fotografica;
- 3). All_C Documenti reperiti c/o UTC Budoni;
- 4). All_D Certificazione notarile;
- 5). All_E Ispezione ipotecaria (aprile 2026);
- 6). All_F Geopoi_ADE;
- 7). All_G UrbisMap_DestinazioneUrb.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Budoni (SS) - via Verona 5, piano T
Villetta facente parte di complesso immobiliare sita in via Verona 5 a Budoni (Ss), censita al NCEU F.12 Part.3249 Sub.2 Rendita: Euro 340,86, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4 vani. Dati di superficie: Totale: 69 mq; Totale escluse aree scoperte: 58 mq. Il bene è dotato di posto auto scoperto censito separatamente al F.12 Part.3249 Sub.19 di mq.13, Rendita: Euro 31,56, Categoria C/6, Classe 1. Il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica accessibile dalla via Verona, ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana del comune di Budoni, a circa 400 mt dalla Ss 125 che attraversa l'abitato di Budoni, centro turistico rinomato ed ambito, in cui vi si trovano svariati servizi primari e legati a svariate attività residenziali, sportive e culturali. Budoni dista da Olbia-Porto ed Aeroporto circa 34 Km (tempo di percorrenza media 25 minuti ca.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3249, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 3249, Sub. 19, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 3249, Porz. Parte, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Presente per il Comune di Budoni il PUC adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 19 maggio 2025, come riportato nel Buras (Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna) n. 57614 del 10 luglio 2025. Zona F - insediamenti turistici. L'edificazione del complesso residenziale ed alberghiero di cui fa parte l'immobile staggito è stata realizzata mediante l'ottenimento delle Concessioni n.53 e n.54 del 2004; nello specifico si fa riferimento alla Concessione Edilizia n.54 del 08.04.2004, a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione ditta ***Omissis*** e più, dalla ***Omissis*** con Nulla Osta dell'Ufficio Comunale di Tutela del Paesaggio Prot.N.8419, Pos.551, del 26.09.2003, e Concessione Edilizia n.129 del 30.09.2003 per le opere di Urbanizzazione. Il progetto riguardava la costruzione di un albergo residenziale e n.4 fabbricati ad uso abitativo in Budoni, allora via Piemonte - Studio di disciplina delle zone turistiche - identificata alla Subzona Omogenea n.11, Insula III6 (prot. Pres. n.2022 del 11.03.2003 e approvazione in data 17.11.2003 Prot.10551). Parametri di zona da Piano di Lottizzazione: Superficie Fondiaria - 4217,00 mq Indice di Copertura - 0,20 mq/mq Superficie Coperta - 843,40 mq Volumi per residenze turistiche e alberghiere - 578,08 mc Volumi per residenze - 1830,59 Volumi privati - 2408,67. L'area su cui insisteva la Lottizzazione in oggetto era censita allora al NCT di Budoni al F.40 mapp. 864-865/b-866/b-867-868-873. I parametri sopra riportati risultavano distribuiti su n.5 fabbricati (albergo + n.4 residenze), in progetto distinti con le lettere A,B,C,D ed E. Residenze (A,B,C,D) per 1650,15 mc ed albergo residenziale (E) per 753,23 mc. Attualmente è vigente il P.U.C. (Gazzetta Ufficiale n.27 del 18.06.2015) - zona F turistica La zona è tutelata dai Beni Paesaggistici Ambientali ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Budoni (SS) - via Verona 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3249, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 3249, Sub. 19, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 3249, Porz. Parte, Qualità Ente Urbano	Superficie	79,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto allo stato dei luoghi si trovava in condizioni di manutenzione normali.		
Descrizione:	Villetta facente parte di complesso immobiliare sita in via Verona 5 a Budoni (Ss), censita al NCEU F.12 Part.3249 Sub.2 Rendita: Euro 340,86, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4 vani. Dati di superficie: Totale: 69 mq; Totale escluse aree scoperte: 58 mq. Il bene è dotato di posto auto scoperto censito separatamente al F.12 Part.3249 Sub.19 di mq.13, Rendita: Euro 31,56, Categoria C/6, Classe 1. Il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica accessibile dalla via Verona, ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana del comune di Budoni, a circa 400 mt dalla Ss 125 che attraversa l'abitato di Budoni, centro turistico rinomato ed ambito, in cui vi si trovano svariati servizi primari e legati a svariate attività residenziali, sportive e culturali. Budoni dista da Olbia-Porto ed Aeroporto circa 34 Km (tempo di percorrenza media 25 minuti ca.).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I beni, abitazione e posto auto, risultano occupati e dunque in uso ai debitori: 1). ***Omissis***, per il diritto di proprietà, 1/2 di quota (in regime di comunione legale dei beni). 2). ***Omissis***, per il diritto di proprietà, 1/2 di quota (in regime di comunione legale dei beni).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Nuoro il 22/02/2008

Reg. gen. 8546 - Reg. part. 4290

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

N° repertorio: 8546

N° raccolta: 4290

Trascrizioni

- **Atto da Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 20/01/2025

Reg. gen. 469 - Reg. part. 390

Quota: 1/1

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Formalità a carico della procedura