

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO
[REDACTED]

Con ordinanza del 29.12.2024 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via [REDACTED] quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – “*Identificazione del bene*”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito “*positivo*” o “*attenzione*”, **mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell'incarico.**

QUESITO N. 2 – “*Descrizione del bene*”

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO N. 3 – “*Comparazione tra dati attuali e pignoramento*”

ESECUZIONE IMMOBILIARE
[REDACTED]

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, 1° 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDAZIONE]

QUESITO N. 7 – “Gravami”

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese”

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al

ESECUZIONE IMMOBILIARE


giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; **indichi**, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; **precisi** tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto i **verbali di sopralluogo**, (*allegati alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

Gli immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

1. **“Villa posta al piano terra in località Porto Rotondo, Punta Lada, composta da :**
 - Ingresso con locale guardaroba, 2 posti auto coperti, soggiorno-pranzo-studio, n. 4 camere da letto, n. 4 bagni e un bagno di cortesia per gli ospiti, n. 2 cucine, una grande con accesso indipendente, camera, bagno e guardaroba e una cucina piccola per l'inverno, grande patio esterno coperto, piscina con locali tecnici sottostanti, dispensa esterna, locale tecnico con impianti: allarme, generatore 30w, recinto animali;
 - Piano inferiore: una camera matrimoniale con bagno, angolo cottura e un patio esterni, lungo il vialetto in discesa è situato n. 1 locale lavanderia e stireria. In fondo alla

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

proprietà, al confine con la strada principale, è situato un portoncino per entrata indipendente.

Confinante nell'insieme con strada comunale, con proprietà di terzi e con particella 316, salvo latrini.

Il tutto censito al Catasto fabbricati del Comune di Olbia al foglio 2, part. 708, sub 1, z.c. 1, cat. A78, classe U, vani 18, sup. cat. 500, re € 5.112,92.

2. Terreni siti in Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, censiti al Catasto Terreni come segue:

- foglio , part. 589, 84 ca;

- foglio 2, part. 2210, 2 a e 58 ca.

Comprese le parti comuni dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine e quali risultano dalle planimetrie catastali e dal Regolamento di condominio”.

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il **pignoramento** del 23/06/2023 notificato dal Tribunale Civile di Tempio Pausania, è stato **trascritto in data 03/07/2023 ai nn.7841/5674** a favore di [redacted] sede

[redacted] sui seguenti immobili censiti:

al catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS) :

Foglio 2 particella 708 sub 1 Categoria A/8

Al catasto terreni del Comune di Olbia:

Foglio 2 - particella 589

Foglio 2 - particella 2210.

PROVENIENZA

1.-nn. 3968 RP 5529 RG del 07/07/1999, Atto di assegnazione ai soci per [redacted]

[redacted]

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3.-nn. 11866 RG 8032 RP del 03/11/2009 Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted]

G [redacted]
 p [redacted]
 d [redacted]
 Nota [redacted]

4.- nn. 9217 RP 13735 RG del 10/12/2009 Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted]

[redacted]
 e [redacted]
 det [redacted]
 2 [redacted]

Si precisa che:
 l'immobile censito al Foglio 2 particella 708 sub 1 è stato generato dalla particella 708 del foglio 2, giusta variazione del 31/07/2008; è stato edificato su area censita al foglio 2 mappale 1657 ente urbano, che comprende i mappali 315 e 534;
 la particella 534 è stata generata dalla particella 316 per frazionamento del 27/05/1991;
 la particella 589 (derivata per frazionamento dalla particella 316) è stata annotata di variazione d'ufficio il 29/06/2012 per allineamento cartografico censuario — bonifica delle incoerenze.

Figurano trascritti:

- in data 23/01/2014 ai numeri 321 RP 432 RG atto di costituzione di fondo patrimoniale [redacted]
 avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 06/02/2019 al n. 376 RP;
- in data 23/01/2014 ai numeri 322 RAP 433 RG, atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645-ter C.C. con atto per Notaio [redacted]
 stato stipulato nel caso in cui, venuto meno il fondo patrimoniale nelle ipotesi di cui all'art. 171 c.c., ivi compresa la risoluzione consensuale da parte dei signori [redacted]
 dei beni, e alla condizione che il fondo patrimoniale venga a cessare prima che debbano essere soddisfatte le esigenze di cui infra che rientrano anche nei bisogni familiari, i beni di cui sopra saranno destinati ex art. 2645 ter c.c. a far fronte alle esigenze dei figli dei signori [redacted]
 annotato di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 06/02/2019 al n. 377 RP;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted]

- in data 10/03/2015 ai numeri 1559/1102 contratto preliminare di compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED]

la parte promissaria acquirente verrà immessa nel possesso delle porzioni immobiliari in oggetto, libere da persone e cose, al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Detto atto è stato annotato di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 9/04/2019 ai numeri 723 AP 3949 RG.

FORMANITA' PREGIUDIZIEVOLI

1.-IPOTECA VOLONTARIA N. 1916 RG 11867 RP del 03/11/2009

derivante da contratto di mutuo fondiario per Notaio [REDACTED] data 29/10/2009 Repertorio 410, Capitale Euro 3.500.000,00 Ipoteca Euro 7.000.000,00

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

2.-IPOTECA GIUDIZIALE N. 1010 R.P. 6392 R.G. del 05/08/2016

Derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Roma - rep. 17869 del 18/07/2016 Capitale Euro 400.000 Ipoteca Euro 420.000

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1135 R.P. 7206 R.G. del 23/09/2016

Capitale Euro 1.290.133,2 ipoteca Euro 1.500.000

Derivante da decreto ingiuntivo - rep. 7417/2016 del 16/09/2016

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1141 R.P. 7244 R.G. del 26/09/2016

Derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Roma, rep. 19222 del 04/08/2016

Capitale Euro 200.000 ipoteca Euro 250.000

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE n. 16 R.P. e 17 R.G. del 03/01/2019

Derivante da revoca atti soggetti a trascrizione - rep. 7734/2018 del 26/11/2018

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 7/2023

DOMANDA GIUDIZIALE n, 916 R.P. e 1535 R.G. del 18/02/2019

Derivante da revoca atti soggetti a trascrizione - Tribunale di Roma, rep. 273 del 10/01/2019

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE N. 2306 RP 3395 RG del 10/04/2019

Derivante da risoluzione del contratto

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 7841 RG 5674 RP del 03/07/2023

Unep C/o Il Tribunale di Tempio Pausania (SS), rep. n. 668 del 23/06/2023

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”***1. - Ubicazione:***

L'immobile in oggetto è sito in Comune di Olbia, località Porto Rotondo posta tra il Golfo di Cugnana e quello di Marinella, in Stada Punta Lada n. 14, la villa è inserita in un contesto ambientale di altissimo pregio naturalistico; in posizione privilegiata con vista mozzafiato sul mare e le isole di Soffi e Mortorio, offre tranquillità e riservatezza, pur essendo sita a poche centinaia di metri dal vivace centro di Porto Rotondo, la Piazzetta e il Teatro in cui si susseguono eventi culturali di livello internazionale.

L'immobile può pertanto essere considerato in un'**ottima posizione** sia in riferimento alla prossimità al centro di Porto Rotondo, sia al Porto che alle spiagge.

L'esposizione favorisce un **ottimo clima**, gradevole anche in estati torride.

1.a - COME RAGGIUNGERE LA VILLA DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:**Aeroporto Olbia Costa Smeralda**

Strada Maggiore via Bonaccossa fino a SS 125 Orientale Sarda;

Procedere in viale Rudalza;

Via Monte Ladu in direzione via Porto Rotondo;

Punta Lada.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: ca. 19,3 Km

Porto di Olbia: ca. 17,1 Km

DISTANZA DAL MARE

Dalle spiaggia più vicine: Spiaggia dei Sassi e Spiaggia delle Alge; distanza 700 metri.

Le più rinomate spiagge di Porto Rotondo (spiaggia Ira) si trovano in un raggio di pochi chilometri dall'immobile.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RUDIO G.ES. N. 7/2023

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Punti vendita e servizi sono presenti nelle vicinanze;

Attrezzatissimo porto;

Servizi quali negozi, alberghi, ecc. si trovano a poche centinaia di metri dalla Villa.

2. - Descrizione della zona:

L'immobile in oggetto è inserito in una natura spettacolare, con presenza di rocce granitiche aggregate che conferiscono al paesaggio un aspetto arcaico ripreso dalla tipologia adottata dalle ville inserite nel paesaggio, che riportano i paramenti murari in pietra a faccia a vista.

Il paesaggio è primitivo, i panorami sono scenografici, l'area, essendo esposta ai venti provenienti dal mare, presenta una vegetazione costituita da arbusti tipici della macchia mediterranea, ginepri profumati e macchia mediterranea fiorita, che conferiscono al luogo un'elevata valenza paesaggistica, gli spazi esterni sono curati e seguono un progetto di distribuzione dei percorsi pedonali pavimentati che si alternano a spazi verdi progettati e si traducono in una vegetazione di nuovo impianto, curata nei giardini che si alterna sapientemente alla vegetazione spontanea autoctona.

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione **turistico-residenziale**.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate.

Il lotto è delimitato da recinzione costituita da muretto in pietra.

TIPOLOGIA adottata: **"VILLA"** - denominata: **"Paradiso Nascosto"**

Il progetto è firmato dall'Architetto [REDACTED]

Villa pubblicata su: [REDACTED] le Ville esclusive della Costa Smeralda di [REDACTED]

3. - Caratteristiche generali e costruttive e finiture dell'edificio:

Condizioni igieniche e statiche: **buono** stato.

Solai di copertura: **piani** in latero-cemento con soprastante giardino pensile; parte centrale dell'edificio: **copertura a padiglione con manto di coppi;**

Intradosso solai interni: in legno a vista tinteggiati colore bianco

Murature perimetrali: mattoni in laterizio portante;

Finiture esterne: pareti esterne rivestite con pietra di campo faccia a vista;

Pareti interne: laterizi forati;

Intonaci interni con finitura al civile tinteggiate con colori chiari;

Infissi: in legno laccato bianco con vetrocamera e in parte in PVC nei locali di servizio;

Pavimentazione interni: parquet di legno di tonalità chiara;

Pavimentazioni verande: in cotto disposto a spina di pesce;

Pavimentazione e rivestimento dei locali di servizio: ceramica di tipo e colore di prima scelta in buone condizioni di conservazione.

Le aree libere sono prevalentemente tenute a **giardino** a prato inglese con percorsi di collegamento pavimentati in pietra disposta ad opus incertum. Nel giardino si trovano area relax e **piscina**. Centro della villa è un caratteristico patio intorno al quale convergono gli spazi destinati al soggiorno e alla zona ospiti.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RUOLO G.E.S. N. 7/2023

Al patio si accede attraverso ampia gradinata in granito; la bordatura del patio, sotto il portico è in granito con **caditoie in granito**, la copertura del porticato è costituita da struttura lignea con travi a vista.

Materiali impiegati:

- Gli infissi sono in parte in legno, in parte in PVC, doppio vetro in toni chiari con soglie e davanzali in granito;
- le porte interne sono in legno;
- gli intonaci interni; finitura al civile tinteggiati di bianco;
- i pavimenti interni sono in parquet in legno, fatta eccezione per quelli della lavanderia e della cucina e locali di servizio realizzati in ceramica,
- i pavimenti degli esterni e della cucina grande sono in cotto disposto a spina di pesce
- I pavimenti dei bagni sono anch'essi in parquet di legno con pareti parzialmente rivestite in legno a doghe.
- Il giardino, perfettamente mantenuto e rivitalizzato, è tenuto a verde con prato inglese, ginepri secolari e essenze della macchia mediterranea.

Gli Impianti

L'immobile si presenta in buone condizioni igieniche e statiche, completo di impianti elettrico, idrico-fognario e climatizzazione.

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche Biticino;
- Impianto citofonico, impianto TV e predisposizione impianto telefonico;
- acqua calda sanitaria;
- Climatizzatori di marca Panasonic;
- lo smaltimento delle acque grigie e nere avviene tramite collegamento alla rete esistente;
- Illuminazione del lotto: faretti a terra e a parete;
- Impianto di irrigazione;
- Videosorveglianza.

4 - Descrizione del lotto

VILLA sita in Comune di Olbia loc. Porto Rotondo - Punta Lada, con **pertinenze ed accessori** censiti al N.C.E.U. del Comune di Olbia al foglio 2, part. 708, sub 1, con annessi Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Olbia al foglio 2, part. 589 e part. 2210.

La villa è composta da un corpo edilizio principale a cui si accede attraverso ampia scala in granito che conduce al patio centrale sul quale si articolano i vari spazi, il patio è porticato, inerbato sulla parte centrale e pavimentato sui quattro lati del portico.

Accessi carrabili e pedonali avvengono per mezzo di vie interne alla lottizzazione.

L'accesso carrabile conduce su piazzuola pavimentata in pietra disposta ad opus incertum in cui si trovano due posti auto coperti, si prosegue su percorso pavimentato; all'interno del lotto si trovano 2 posti auto coperti da struttura lignea, la guardiola.

In fondo alla proprietà, al confine con la strada principale, è situato un ingresso pedonale per entrata indipendente raggiungibile dall'interno del lotto attraverso gradinata in pietra.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 77/2023

L'immobile risulta perfettamente inserito nell'ambiente circostante, del quale il giardino e le murature di facciata riprendono rispettivamente le specie vegetative e il rivestimento in pietra. Le aree di ingresso sono recintate con muretti in pietra.

L'edificio risulta composto dai seguenti vani, pertinenze ed accessori:

4a. Distribuzione interna

Nella villa si trovano:

al piano terra: - n. 3 ampi spazi adibiti a soggiorno-pranzo-studio, n. 5 camere da letto, n. 5 bagni e un bagno di cortesia per gli ospiti, cabine armadio, n. 2 cucine, una grande con accesso indipendente collegata alla scala fornitori, e una seconda cucina, ampio patio esterno con portico, ampie verande coperte, piscina, locale tecnico con impianti, canile e ripostigli/dispensa;

Ogni camera è dotata di bagno privato e cabina armadio.

Tutti i bagni sono dotati di wc, bidet, lavabo e doccia, l'ampio bagno della camera padronale (bagno 3) è dotato di vasca idromassaggio

I pavimenti dei bagni sono in parquet;

I pavimenti della cucina piccola sono in ceramica;

I pavimenti della cucina grande sono in cotto.

I pavimenti della camera per il personale di servizio (letto 5) sono in ceramica con bagno attiguo dotato di wc, bidet, lavabo e doccia;

la Dependance

Nei pressi della villa, ad una quota inferiore del terreno (piano seminterrato), è sita la dependance composta da: una camera matrimoniale, pavimentata in parquet in legno, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia e angolo cottura;

pareti esterne: paramento murario in pietra a vista.

Infissi in PVC.

Il locale lavanderia e stireria,

lungo il vialetto in discesa è situato il **locale lavanderia e stireria**, pavimentato in ceramica, pareti esterne: paramento murario in pietra a vista.

Infissi in PVC.

E' presente un'area destinata a **barbecue**

la guardiola

All'ingresso del lotto si trova la **guardiola** composta da un vano ed un bagno

Finitura esterna: intonaco tinteggiato;

Pavimenti in ceramica;

Infissi in PVC.

CONFINI

L'immobile **confina** nell'insieme con strada comunale, con proprietà di terzi per tre lati, salvo latrì.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 77/2023

CONSISTENZA CATASTALE:

Piano T-S1 vani 18,5; superficie catastale totale 501 mq, totale escluse aree scoperte 474

Le superfici utili dei singoli vani sono riportati nella seguente tabella:

SUPERFICI UTILI

IMMOBILI			
LOCALI ACCESSORI	mq	PIANO TERRA	mq
VANO		VANO	
Guardiola	6.78	Soggiorno	39.34
WC	1.26	Soggiorno 2	29.00
Lavanderia	12.60	Soggiorno 3	75.19
Dépendance	20.80	Letto 1	11.07
Disimpegno	2.80	Bagno 1	5.04
Bagno	7.20	Letto 2	16.76
Ripostiglio 3	3.14	Bagno 2	5.82
Ripostiglio 4	3.86	Letto 3	20.79
Canile	11.00	Bagno 3	11.25
Veranda 1	61.74	Letto 4	18.58
Veranda 2	64.30	Bagno 4	6.98
Vano Tecnico	2.74	Letto 5	22.53
		Bagno 5	5.69
		Cucina	11.26
		Cucina grande/stireria	30.18
		Disimpegno 1	1.69
Totale superfici utili	198.22	Disimpegno 2	2.10
		Disimpegno 3	4.59
		Disimpegno 4	3.42
		Ripostiglio 1	3.79
		Ripostiglio 2	1.62
		Bagno (Veranda Patio)	3.56
		Totale superfici utili	330.25

GIARDINO	
	mq
Superficie Giardino al netto delle superfici coperte	2291,36
TOTALE	2291,36

SUPERFICI LORDE

- La superficie lorda del piano terra (residenziale) è pari a **mq 416,43**;
- La superficie del patio è pari a **mq 48,50**;
- la Superficie delle verande coperte (Veranda 1 + Veranda 2) è pari a 61,74+64,30
= **mq 126,04**
- La superficie lorda del piano seminterrato: **dependance** è pari a **mq 44,53**;
- La superficie lorda della **guardiola** è pari a **mq 10,80**;
- La superficie lorda della **lavanderia** è pari a **mq 20,00**;
- La superficie lorda del **ripostiglio e canile** è pari a **mq 20,18**;
- La superficie del giardino (al netto delle superfici coperte) è pari a **mq 2291,36**;

- Le superfici accessorie sono state calcolate come riportato nella seguente tabella tenendo conto dei relativi coefficienti di differenziazione.

I giardini di proprietà esclusiva producono una superficie commerciale equivalente di 100 mq x 0,10 (sino a 100 mq), per i restanti 2191,36 si applica lo 0,05, pertanto:
 $10 + 109,56 = 119,56$ metriquadrati;0

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE

Superfici	mq	coeff. differenziazione	Sup. Commerciale mq
Superficie lorda piano terra	416,43	1,00	416,43
Superficie lorda piano seminterrato (dependance)	44,53	0,95	42,30
Verande e patio coperti al PT -Totale	174,54	0,50	87,27
Superfici Accessorie esterne alla sagoma (guardiola, lavandeia e canile) Totale	50,98	0,20	10,19
Superficie giardino al netto della sup. cop.	2291,36	fino a mq 100,00 *0,10, oltre *0,05	119,56
Totale superficie commerciale			675,75

La superficie utile risulta di 577,77 metriquadrati circa

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 77/2023

Superficie Terreni annessi	
	mq
Superficie terreno fg. 2 part 589	84,00
Superficie terreno fg. 2 part 2210	258,00
TOTALE	342

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

In seguito alla Variazione catastale apportata in data 06.06.2025, la villa risulta accatastata come di seguito:

CATASTO FABBRICATI

Piano Terra

- Comune Censuario: Olbia
- Foglio n° 2
- Particella n° 708
- Sub I
- Categoria A/8
- Classe U
- Consistenza 18,5 vani
- Superficie catastale: totale 501, 00 mq, escluse aree scoperte 474,00 mq
- Ubicazione: LOCALITA' PORTO ROTONDO, STRADA PUNTA LADA n° 14
- piano T-S1
- Rendita: € 5.254,95
- Intestazione [REDACTED]
- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

CATASTO TERRENI

- Comune Censuario: OLBIA
- Foglio n° 2
- Particella n° 589
- Qualità classe: pascolo
- Superficie: 84 mq
- Reddito dominicale: 0,03
- Reddito agrario: 0,01
- Intestazione [REDACTED]
- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- Comune Censuario: OLBIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
RUBRICA G.E.S. N. 7/2023

Foglio n° 2

- Particella n° 2210
- Qualità classe: pascolo
- Superficie: 258 mq
- Reddito dominicale: 0,08
- Reddito agrario: 0,04
- Intestazione [REDACTED]
- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

La documentazione catastale completa di visure, schede planimetriche aggiornate e storico catastale è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Gli immobili distinti in catasto terreni al **Comune di Olbia sezione di Olbia al Foglio 2 Mappali 589** di mq. 84 – **2210** di mq. 258 e al catasto fabbricati al **Comune di Olbia al Foglio 2 Mappale 708 sub. 1** (Cat. A/8), in catasto terreni al Comune di Olbia sezione di Olbia al Foglio 2 Mappale 1657 “Ente Urbano” di mq. 3.060, sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C.

n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. approvata con deliberazione di C. C. n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

F Turistica (Art. 30 delle Norme di Attuazione).

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell’art. 20 della L. R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 31 del 12/05/2025, pubblicato sul BURAS in data 29/05/2025.

Zone F Turistiche - Sottozona F2 - Insediamenti turistici realizzati in assenza di pianificazione Attuativa - Sub zone F2.b - Insediamenti turistico residenziali (Art. 66 delle Norme di Attuazione).

Gli immobili ricadono in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 e in fascia dei 300 metri dal mare (beni paesaggistico ambientali ex D.lgs. n° 42/2004).

Gli immobili ricadono in fascia di tutela di Sistemi a baie, promontori, falesie e piccole isole nella carta degli “Ambiti interessati da tutela – beni paesaggistici ambientali” del suddetto Piano Urbanistico Comunale.

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R.

n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011.

Gli immobili sono compresi dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

Si osserva la L. R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30/04/2015 e la L. R. n° 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06/07/2017.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 77/2023

Si osserva la L. R. n° 1 del 18/01/2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19/01/2021 e la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

L'immobile risulta realizzato in seguito a:

- **Permesso di costruire prot. 1037 del 04.03.1975** rilasciato dal Comune di Olbia;
- **Variante N. 27 del 10.01.1978;**
- **Concessione Edilizia in sanatoria N. 5590 del 20.11.1996;**
- Domanda di condono edilizio presentata al Comune di Olbia in data 6 dicembre 2004 con il prot. n. 75207 per chiusura di veranda coperta e ampliamenti con realizzazione di wc e vani residenziali;
- Domanda di condono edilizio presentata al Comune di Olbia in data 6 dicembre 2004 con il prot. n. 75208 per realizzazione di guardiana (vigilanza);
- Domanda di condono edilizio presentata al Comune di Olbia in data 6 dicembre 2004 con il prot. n. 75212 per realizzazione di locali di sgombero e canile; rilasciata dal Comune di Olbia;
- Domanda di condono edilizio presentata al Comune di Olbia in data 6 dicembre 2004 con il prot. n. 75210 per cambio di destinazione da vano tecnico a vano residenziale (camera, bagno, angolo cottura al piano inferiore);
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 935-936-940 del 23.07.2009;**
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 938 del 14.06.2012;**
- **Certificato di Agibilità N. 10830 del 02.08.2012.**
- **Concessione Edilizia n. 41/2016 del 27.04.2016** per **ampliamento** di appartamento ai sensi della L.R. n. 4 del 23.10.2009 art. 2 comma 5 e **ristrutturazione** di una villa e ristrutturazione interna di una Villa – Punta Lada:

L'edificio risulta **CONFORME** ai titoli abilitativi rilasciati (concessioni amministrative e autorizzazioni) completo di Agibilità.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

0010/013/11/2023

QUESITO N. 8 – “Spese”

Dall’acquisizione dei dati presso l’Amministrazione del Consorzio Porto Rotondo risultano i seguenti insoluti consortili:

2023	9.643,44
2024	19.246,75
2025	5.212,28
TOT.	34.102,47

Resterà a carico dell’acquirente l’importo pari a € 34.102,47 - quote consortili non corrisposte.

(si allega documentazione Amministrazione Consorzio Porto Rotondo)

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell’immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

VILLA sita in Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, Strada Punta Lada n. 14, Piano T-S1, composta da un piano terra e di un piano seminterrato, composta da:

al piano terra:

- soggiorno-pranzo-studio, n. 5 camere da letto, n. 5 bagni e un bagno di cortesia per gli ospiti, cabine armadio, n. 2 cucine, patio esterno, verande coperte;

al piano seminterrato:

-la dependance composta da: una camera matrimoniale, un bagno e angolo cottura;
-giardino, piscina, posti auto coperti e locali accessori: Guardiola, locale lavanderia, canile e ripostigli,

con **annessi terreni**, il tutto censito come segue:

in Comune di Olbia

al **CATASTO FABBRICATI**

Piano T-S1

- Comune Censuario: Olbia
- Foglio n° 2
- Particella n° 708
- Sub 1
- Categoria A/8
- Consistenza 18,5 vani

al **CATASTO TERRENI**

- Comune Censuario: OLBIA
- Foglio n° 2
- Particella n° 589
- Superficie: 84 mq
- Particella n° 2210
- Superficie: 258 mq

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RUOTO G.ES. N. 7/2023

confinante nell'insieme con strada comunale, con proprietà di terzi per tre lati, salvo latrì.

Valore stimato: € 6.000.000,00

QUESITO N. 10 – “*Divisibilità in natura*”

L'immobile in oggetto è **pignorato per la quota di 1/1**.

QUESITO N.11 – “*Stato del bene*”

1 - Attualmente la VILLA in oggetto, con le pertinenze ed accessori annessi, è **libera**.

Titolo di proprietà: Atto di compravendita a rogito Notaio

[REDACTED]

Atto di compravendita a rogito Notaio

[REDACTED]

QUESITO N. 12 – “*Assegnazione casa coniugale*”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 – “*Regime vincolistico*”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 – “*Determinazione del valore*”

Osservazioni

Nel 2024 la Costa Smeralda si è confermata detentrica della leadership in Italia, tra le località di altissimo profilo turistico.

I dettagli sono stati riportati nel report di [REDACTED] “il mercato immobiliare della Costa Smeralda è caratterizzato da una continua tendenza al **rialzo di prezzi e canoni**; nell'ultimo anno i prezzi sono **aumentati del 18%** registrando la seconda crescita più alta in Italia dopo il Lago di Como (+19,9%) trainati da una domanda internazionale sempre più dinamica”. Pertanto la Costa Smeralda si conferma Leader tra le destinazioni turistiche per l'alto profilo della sua offerta relativa al *Real Estate* di lusso e per le numerose iniziative per lo *Yachting* in ambito nazionale ed internazionale.

I prezzi delle ville, che si trovano al vertice delle mete turistiche italiane, seguite da vicino dalla Toscana, sono notevolmente aumentati. “Questo sbalzo – dice il report – riflette una tendenza globale verso destinazioni di lifestyle, con un 80% degli acquisti effettuati da

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 77/2023

acquirenti internazionali". "La Costa Smeralda – prosegue il report – continua dunque ad essere una calamita per i grandi investitori globali per diverse ragioni: l'indiscutibile bellezza del luogo, la miscela di lusso sostenibile e la "Dolce Vita italiana".

L'ultimo studio di [REDACTED] leader internazionale nel segmento real estate di pregio, che ha presentato con la collaborazione di [REDACTED] primo "Market Report Italia 2025" dedicato al mercato immobiliare di lusso, fornisce un'analisi dettagliata e approfondita delle aree geografiche presidiate da [REDACTED] con previsioni sul 2025 in cui si evidenzia la **solidità del mercato in un contesto di altissimo livello**: alberghi di grandissimo livello, servizi top, un aeroporto internazionale, un ospedale privato.

Trend confermato anche per la sorella minore di Porto Cervo, **Porto Rotondo**, in prossimità di Porto Cervo, non solo geograficamente, ma anche a livello dei servizi di cui è dotata e per la bellezza dei luoghi.

Anche dai report dell'**Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico** di [REDACTED] con la collaborazione di [REDACTED] emerge un rinnovato interesse in forte crescita della domanda, sia di acquisto che di locazione, verso il mercato italiano delle abitazioni per vacanze.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte;

-Considerata la ricerca svolta sui prezzi di mercato dei più accreditati Osservatori Immobiliari: [REDACTED] valori al 2° semestre 2024 e [REDACTED]

-Considerata l'analisi condotta su i prezzi di compravendita di Ville simili inserite nella zona in esame;

Preso atto delle analisi sopra citate, il valore della villa e degli annessi, è stato determinato come segue:

Il valore più probabile della VILLA in Comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo, Strada Punta Lada n. 14 Piano T-S1, censita al N.C.E.U. al Comune Censuario: Olbia al Foglio n° 2 Particella n° 708 Sub 1, con annessi terreni censiti in Catasto Terreni Comune Censuario: Olbia al Foglio n° 2 Particella n° 589 e particella 2210, È stato stimato **a corpo** in € Euro 6.000,000,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 6.000.000,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si è inoltre tenuto conto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 77/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

la localizzazione
pregio ambientale e panoramicità;
pregio dei materiali e grado di finitura;
previsioni di piano;
dotazione di impianti,
dotazione di piscina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata all'Avv. [REDACTED] Avv. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania, 21.06.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Anna Maria Muzzetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 77/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1- Verbale di sopralluogo n. 1;

2- Verbale di sopralluogo n. 2;

3. - Documentazione Catastale in Comune di Olbia:

- Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16;

4 -Storico catastale e aggiornamento Variazione catastale:

CATASTO FABBRICATI

Piano T-S1

- Comune Censuario: Olbia

- Foglio n° 2

- Particella n° 708

- Sub 1

- Categoria A/8

- Consistenza 18,5 vani

CATASTO TERRENI

- Comune Censuario: OLBIA

- Foglio n° 2

- Particella n° 589

- Superficie: 84 mq

- Particella n° 2210

- Superficie: 258 mq

5- Planimetrie catastali scala 1:200;

6-CALCOLO DFELLE SUPERFICI UTILI E LORDE

7- DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE:

- Permesso di costruire prot. 1037 del 04.03.1975 rilasciato dal Comune di Olbia;
- Variante N. 27 del 10.01.1978;
- Concessione Edilizia in sanatoria N. 5590 del 20.11.1996;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 935-936-940 del 23.07.2009;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 938 del 14.06.2012;
- Certificato di Agibilità N. 10830 del 02.08.2012.
- Concessione Edilizia n. 41/2016 del 27.04.2016 per ampliamento di appartamento ai sensi della L.R. n. 4 del 23.10.2009 art. 2 comma 5 e ristrutturazione di una villa e ristrutturazione interna di una Villa – Punta Lada:

- Planimetrie, sezioni, prospetti di progetto - scala 1:100;

8. -Certificato di destinazione urbanistica;

9. -Copia Atto di vendita Villa;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 7/2023



10.- *Copia Atto di Vendita Terreni;*

11.- *Oneri consortili: Consorzio Costa Smeralda;*

12.- *Documentazione fotografica esterni ed interni.*



ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 7/2023

