

PDF Eraser Free



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**AGGIORNAMENTO**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ELABORATO PERITALE**



Giudice dell'esecuzione Dott.: **PALOMBELLA ANTONIA**

Professionista delegato : **ORECCHIONI BARBARA**

Procedura esecutiva immobiliare n° **146/2013 R.G.E.**



Olbia, 21/01/2025



Studio Tecnico Peritale  
 Geometra Enrico Manca  
 via Veronese n. 2 - 07026 Olbia (SS)  
 email: [studiomanca06@gmail.com](mailto:studiomanca06@gmail.com)  
 PEC: [enrico.manca@geopec.it](mailto:enrico.manca@geopec.it)

Il CTU





**PDF Eraser Free**

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di TEMPIO PAUSANIA

**PREMESSA AGGIORNAMENTO**

**Conferimento incarico professionale**

Con ordinanza del 11/08/2024 da parte del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Enrico Manca, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Sassari al numero 3082, ed al registro dei valutatori immobiliari certificati CEPAS al n. 586, con studio in Olbia via Veronese n.2, è stato nominato CTU relativamente all'aggiornamento dei valori di stima all'attualità dei beni immobili dell' Esecuzione Immobiliare n° **146/2013 R.G.E.**, promossa da COOPERATIVA EDILE ORANI A R.L. vs \_\_\_\_\_, indicati nella relazione CTU originaria risalente all'anno 2015.

**Svolgimento delle operazioni di consulenza**

In ossequio all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali in data 03/09/2024 presso il suo studio mediante accettazione dell'incarico depositato tramite procedura telematica, effettuando successivamente le seguenti operazioni:

- Richiesta e Ritiro certificato aggiornato di destinazione urbanistica terreni n. 454/2024 del 07.10.2024;
- Confronto con gli uffici tecnici del Comune di Olbia relativamente gli aspetti urbanistico/edilizia dei terreni in oggetto;
- Sopralluogo in loco per aggiornamento documentazione fotografica;
- Reperimento visure ed estratto di mappa catastali aggiornati;
- Richiesta e Ritiro certificato aggiornato di destinazione urbanistica terreni n. 7/2025 del 20.01.2025 a seguito dell'approvazione del nuovo PAI in data 02/01/2025;
- Ulteriore confronto con gli uffici tecnici del Comune di Olbia relativamente gli aspetti urbanistico/edilizia dei terreni in oggetto a seguito dell' approvazione del nuovo PAI;

(vedasi allegato "A"- accettazione incarico)

**Tutto ciò premesso e in base a tutti gli elementi raccolti, si redige l' aggiornamento dei valori di stima come di seguito :**

PDF Eraser Free

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

Verifichi, prima di ogni altra 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 pignorante 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'articolo 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene".

**COME DA PERIZIA ORIGINARIA**

**Identificazione :**

Dagli accertamenti effettuati, dalla documentazione reperita, nonché da tutti i dati ricavabili dal fascicolo dell'esecuzione:

L'immobile, a seguito di atto di compravendita e di permuta del 25.10.2006 redatti dal Notaio Gianfranco Giuliani in Olbia e trascritti in data 07.11.2006 ai n. 9626 e n. 9627,

**risulta di proprietà per 1/1**

con sede in Olbia (

**Il bene risulta pignorato per intero** ed identificato come dai seguenti estremi catastali :

**Immobile censito** in catasto terreni della provincia di Sassari del Comune censuario di Olbia **al foglio 29 particella 3213** di mq 1.144 qualità pascolo di 1°, **particella 3214** di mq 30 qualità pascolo di 1°, **particella 3221** di mq 1.296 qualità vigneto di 1°, **particella 3222** di mq 75 qualità vigneto di 1°, **particella 3231** di mq 121 qualità vigneto di 2°, **particella 3232** di mq 14 qualità vigneto di 2° per una **superficie catastale complessiva pari a mq 2.680.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PDF Eraser Free

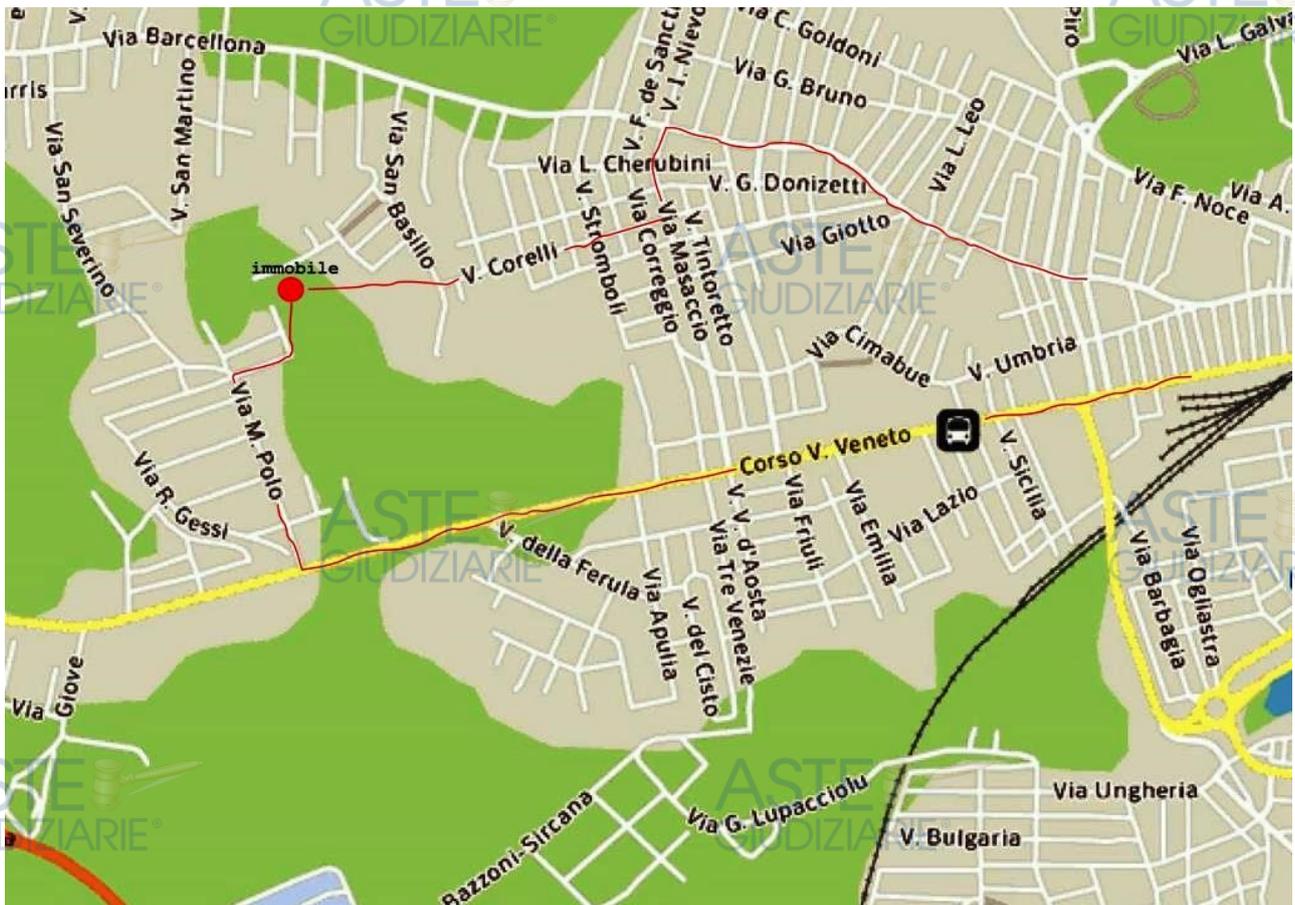
**QUESITO DUE - " Descrizione del bene"**

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;

**COME DA PERIZIA ORIGINARIA**

Un ulteriore accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 13 novembre 2024.

**L'immobile è un terreno sito nel Comune di Olbia in località "S'Accutadorza" è più precisamente in via Isaac Newton snc**, lo stesso è raggiungibile, provenendo dal centro città di Olbia, tramite varie vie secondarie, traverse, percorribili sia dalla via Vittorio Veneto che dalla via Barcellona.

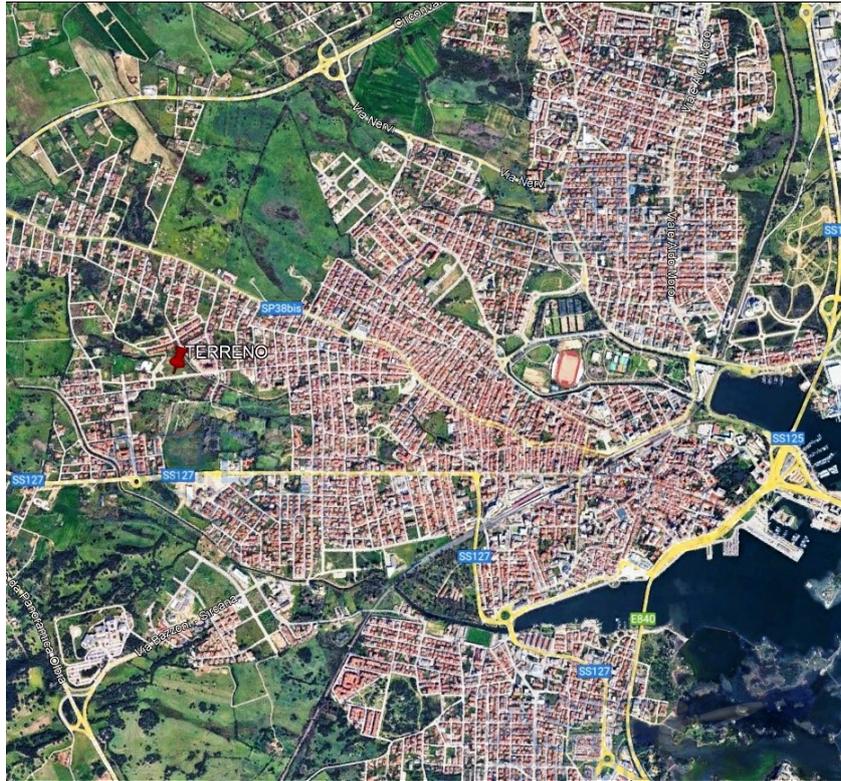


(estratto mappa stradale)

## PDF Eraser Free

Il terreno, è ubicato in una zona periferica confinante con le zone residenziali denominate zona "Gregorio" e zona "Isticadeddu", dista circa 2 km dal centro città, circa 0,5 km dalle vie principali come via Vittorio Veneto e via Barcellona, circa 1,5 km dalla strada panoramica che costeggia parte della città.

Nelle immediate vicinanze è presente la scuola media statale di Isticadeddu, alcuni terreni non edificati, vari complessi residenziali di recente costruzione ed alcuni vecchi fabbricati ex agricoli ormai dismessi, inoltre a circa 40 metri è presente un canale in cemento dove confluiscono alcuni corsi d'acqua, tratti del "Rio Gadduresu".



(Viste aeree estrapolate da Google Earth ®\_2024 della disposizione geografica)

## PDF Eraser Free

Il terreno sito nella zona ovest della città confina in parte con delle aree destinate a servizi intestati al Comune di Olbia, in parte con un'area edificabile intestata alla ditta esecutata, in parte con un'area parcheggio asfaltata anch'essa ancora intestata alla ditta esecutata, la restante parte confina con la via Isaac Newton.

Il lotto non è delimitato da alcun tipo di recinzione, risulta prevalentemente pianeggiante con qualche leggero dislivello verso la parte orientata a nord/est, è libero in quanto all'interno non sono presenti fabbricati o colture, ad eccezione di qualche piccola pianta tipica della macchia mediterranea.

Nella zona risultano ultimate le opere di urbanizzazione primaria, la via principale, denominata Isaac Newton, è asfaltata, dotata di illuminazione pubblica, marciapiede in entrambi i lati, ed in un lato è presente anche una pista ciclabile, sono presenti pozzette della rete Telecom, fognaria ed idrica, inoltre a bordo lotto fronte strada sono presenti colonnine del gas di città, rete idrica Abbanoa, corrugati per allacci utenza Enel.

**Urbanisticamente il terreno**, secondo il vigente piano di fabbricazione, ricade in zona "C1" zone residenziali di espansione è più precisamente in zona CS.7 all'interno del **piano di lottizzazione denominato "S'Accutadorza"**;

(vedasi allegato "B "-documentazione fotografica aggiornata)



(sovrapposizione catastale lotto su foto aerea 2024 )

**PDF Eraser Free**

**QUESITO TRE - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento"**

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;

**COME DA PERIZIA ORIGINARIA**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene, il quale pur essendo un terreno non delimitato risulta identificabile in loco.

**QUESITO QUATTRO - " Accatastamento"**

Proceda, 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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non risulta inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

L'immobile è censito ed identificato come di seguito descritto :

Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di : **Sassari - Territorio**  
 Catasto : **Terreni - Comune Censuario di : Olbia**

Foglio	Particella	Qualità colturale	Superficie (mq)
29	3213	Pascolo di 1°	1.144
29	3214	Pascolo di 1°	30
29	3221	Vigneto di 1°	1.296
29	3222	Vigneto di 1°	75
29	3231	Vigneto di 2°	121
29	3232	Vigneto di 2°	14

**Totale superficie catastale mq 2.680.**

(vedasi allegato "C" - visure storiche catasto terreni aggiornate)  
 (vedasi allegato "D" - estratto di mappa catasto terreni aggiornato)

**PDF Eraser Free**

**QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica/ di piano"**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**Dati di Piano:**

**Gli immobili**, in base al Programma di Fabbricazione vigente, con variante generale per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva: **sono classificati con la seguente destinazione urbanistica:**  
 Comparto di Zona "C1" - residenziali di espansione,  
**Zona "CS.7" - località "S'Accutadorza".**  
 (variante generale approvata con deliberazione del C.C. n°66/29.06.2017)

**Gli immobili sono classificati nei lotti 2a e 3a del sub-comparto A del Piano di Lottizzazione "S'Accutadorza".**

(piano di lottizzazione approvato definitivamente con delibera di C.C. n°98/25.07.2006, convenzionato con atto a rogito del segretario Comunale in data 01.12.2008 rep. n° 2663, con modifica e integrazione all'art. 7 della convenzione attuativa prevista con deliberazione di consiglio comunale n°74 del 18/07/2014.)

**La volumetria complessiva realizzabile è pari a mc 4.888,06**, di cui il 70% per le residenze, il 20% per i servizi ed il restante 10% per l'edilizia residenziale convenzionata;  
**mc 2.444,02 sono attribuiti al lotto 2a** con indice fondiario di 1,82 mc/mq;  
**mc 2.444,04 sono attribuiti al lotto 3a** con indice fondiario di 1,82 mc/mq,  
 il tutto come meglio indicato di seguito :

Lotto n°	Superficie mq	Volume Servizi 20% mc	Volume Residenze 70% mc	Volume Res. Conven. 10% mc	Volume Totale mc
<b>2a</b>	<b>1.340,00</b>	<b>488,80</b>	<b>1.710,81</b>	<b>244,40</b>	<b>2.444,02</b>
<b>3a</b>	<b>1.340,00</b>	<b>488,81</b>	<b>1.710,81</b>	<b>244,46</b>	<b>2.444,04</b>

(stralcio dati planivolumetrici sub comparto A lottizzazione)

E' possibile realizzare edifici con quattro e cinque piani fuori terra, **l'altezza massima consentita è pari a ml 15,00.**

Le superfici richieste per i parcheggi privati sono pari al 10 % della volumetria residenziale ed al 40% della superficie coperta a destinazione commerciale ossia :

Superficie parcheggi residenziale = 1/10 della volumetria;  
 Superficie parcheggi commerciale = 40% della superficie coperta.

**Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L. R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 :**

**Piano attuativo in corso.**

PDF Eraser Free

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Vincoli-Restrizioni:**

**Gli immobili sono oggetto delle norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico** adottata con deliberazione di C. C. n. 94 del 27/09/2023, con deliberazione di adozione preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 3 del 29/01/2024 e di approvazione definitiva n. 19 del 28/10/2024, **approvata con Decreto regionale n. 152 del 19/12/2024 pubblicato sul Buras del 02/01/2025.**

*"Dalla cartografia allegata al Variante PAI di cui sopra gli immobili sono classificati per la maggior parte in area Hi\*, aree urbane nelle quali Vp assume un valore inferiore o uguale a 0,75, ed in minima parte sia in area classificata in Hi2, disciplina delle aree di pericolosità idraulica media, che in area Hi3, disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata".*

**Gli immobili ricadono in fascia di tutela di 150 metri dei corsi d'acqua (bene paesaggistico ambientale ex art.142 del D.lgs. n° 42/2004).**

**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 ricadono 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.

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.**

(vedasi allegato "E" - cert. di destinazione urbanistica terreni n. 7 20.01.25)

(vedasi allegato "F"- stralcio cartografia allegata la PAI approvato 2024)

(vedasi allegato "G"- stralcio norme di attuazione PAI 2024)

(vedasi allegato "H"- stralcio doc. piano di lottizzazione "S'Accutadorza")

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PDF Eraser Free

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**QUESITO SEI - " 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 costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Omissis.

**QUESITO SETTE - " 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;*

Data la tipologia dell'immobile è consigliabile la sua vendita in più lotti in quanto dal punto di vista urbanistico lo stesso risulta diviso in due lotti di eguale superfici e volumetria attribuita, dal punto di vista catastale gli stessi sono costituiti da più particelle catastali che di fatto ne consentono la vendita in due lotti;

Possono essere formati i seguenti lotti :

- A) Lotto 2a di mq 1.340 volumetria da P.D.L. attribuita mc 2.444,02, confinante con: Comune di Olbia, ditta esecutata, via Isaac Newton salvo altri, censito al N.C.T. del Comune di Olbia al foglio 29 part.3213, 3222, 3231.
- B) Lotto 3a di mq 1.340 volumetria da P.D.L. attribuita mc 2.444,04, confinante con: Comune di Olbia, ditta esecutata, via Isaac Newton salvo altri, censito al N.C.T. del Comune di Olbia al foglio 29 part.3214, 3221, 3232.

**QUESITO OTTO - " Divisibilità in natura"**

*Dica, 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 estimativa 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 alla determinazione degli eventuali conguagli 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;*

Omissis.

**PDF Eraser Free**

**QUESITO NOVE - " Stato del bene"**

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o **l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o **occupato**, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

Al momento dei sopralluogo l'immobile risulta libero e non delimitato da recinzioni.

**QUESITO DIECI - " 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, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;*

A seguito dell'approvazione della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico del 02/01/2025, **gli immobili risultano sempre sottoposti a vincoli di natura idrogeologica** in quanto sono classificati per la maggior parte in area Hi\*, aree urbane nelle quali Vp assume un valore inferiore o uguale a 0,75, ed in minima parte sia in area classificata Hi2, disciplina delle aree di pericolosità idraulica media, che in area classificata Hi3, disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata, **ma di fatto è stato rimosso il vincolo di inedificabilità del precedente PAI.**

**Gli immobili ricadono in fascia di tutela di 150 metri dei corsi d'acqua (bene paesaggistico ambientale ex art.142 del D.lgs. n° 42/2004).**

**Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale**

Firmato Da: MANCA ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fa0da683c9266b1dc00548ae41c2672

## PDF Eraser Free

### **QUESITO UNDICI - " Determinazione del valore"**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

#### **Criterio di stima:**

Premesso che l'immobile è un terreno, suddiviso in due lotti edificabili, con una volumetria attribuita in base ad un piano di lottizzazione approvato e convenzionato (P.D.L. "S'Accutadorza");

**Premesso che attualmente sullo stesso insistono sempre dei vincoli di natura idrogeologica che non precludono l'edificabilità ma ne consentono l'edificazione a determinate condizioni e limitazioni che vengono stabilite in fase di istruttoria per il rilascio del titolo edilizio,** in quanto i lotti per la maggior parte ricadono in area classificata come Hi\* dove l'attuale normativa prevede che "in fase di acquisizione dei titoli edilizi, gli interventi, le opere e le attività sono realizzati previa loro specifica valutazione da parte dei Comuni, in sede di procedura di formazione dei titoli abilitativi, in relazione alle situazioni di criticità nelle aree individuate".

Considerato quindi quanto descritto sopra **si ritiene opportuno modificare la valutazione della perizia precedente, valutando gli immobili come aree con potenzialità edificatorie,** utilizzando in base a ricerche di mercato i seguenti parametri:

€ 130 a mc per la volumetria realizzabile con destinazione residenziale;  
 € 100 a mc per la volumetria realizzabile con destinazione servizi;  
 € 70 a mc per la volumetria realizzabile con destinazione residenziale convenzionata.

#### **Determinazione Valore Dell'Immobile:**

##### **A) Lotto 2a :**

€ 130,00 x 1.710,81 mc a destinazione residenziale = € 222.405,30  
 € 100,00 x 488,80 mc a destinazione servizi = € 48.880,00  
 € 70,00 x 244,40 mc a destinazione resid. conv. = € 17.108,00

**Il valore finale di stima è pari ad € 288.393,30**

**(duecento ottantottomila e trecento novantatré,30 euro).**

##### **B) Lotto 3a :**

€ 130,00 x 1.710,81 mc a destinazione residenziale = € 222.405,30  
 € 100,00 x 488,81 mc a destinazione servizi = € 48.881,00  
 € 70,00 x 244,46 mc a destinazione resid. conv. = € 17.112,20

**Il valore finale di stima è pari ad € 288.398,50**

**(duecento ottantottomila e trecento novantotto,50 euro).**

## PDF Eraser Free

### FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

#### PRIMO LOTTO:

Terreno sito in località S'Accutadorza in via Isaac Newton, all'interno del piano di lottizzazione convenzionata "S'Accutadorza" lotto 2a di mq 1.340,00 con volumetria attribuita di mc 2.444,02, di cui mc 1.710,81 per il residenziale, mc 488,80 per i servizi e mc 244,40 per il residenziale convenzionato, soggetto alle norme della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico approvata in data 02/01/2025, che classifica l'area in zona Hi\*.

Identificato in catasto al N.C.T. del Comune di Olbia al Foglio 29 particelle 3213, 3222, 3231.

Confinanti: Comune di Olbia, via I. Newton, salvo altri.

**PREZZO BASE: € 288.393,30.**

#### SECONDO LOTTO:

Terreno sito in località S'Accutadorza in via Isaac Newton, all'interno del piano di lottizzazione convenzionata "S'Accutadorza" lotto 2a di mq 1.340,00 con volumetria attribuita di mc 2.444,04, di cui mc 1.710,81 per il residenziale, mc 488,81 per i servizi e mc 244,46 per il residenziale convenzionato, soggetto alle norme della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico approvata in data 02/01/2025, che classifica l'area in zona Hi\* ad eccezione di una minima parte in area Hi2 e Hi3.

Identificato in catasto al N.C.T. del Comune di Olbia al Foglio 29 particelle 3214, 3221, 3232.

Confinanti: Comune di Olbia, via I. Newton, salvo altri.

**PREZZO BASE: € 288.398,50.**

#### ALLEGATI:

- A) accettazione incarico;
- B) documentazione fotografica aggiornata;
- C) visure storiche catasto terreni aggiornate;
- D) estratto di mappa catasto terreni aggiornato;
- E) certificato di destinazione urbanistica terreni 20.01.2025;
- F) stralcio cartografia PAI 2024;
- G) stralcio norme di attuazione PAI 2024;
- H) stralcio doc. piano di lottizzazione "S'Accutadorza".

Olbia, li 21.01.2025

Il CTU  
Geom. Enrico Manca

