



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**Provincia di Sassari**



**Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio**  
**Esecuzione Immobiliare n. 36/2025**



Promossa da:

\_\_\_\_\_



Contro:

\_\_\_\_\_



Intervento:

\_\_\_\_\_



Il Giudice  
Dott. \_\_\_\_\_



Il Consulente Tecnico D'ufficio  
(Geom. \_\_\_\_\_)

E.I. n° 36/2025  
(creditore) contro

(debitore)



ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2021

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 20/08/2025, io sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° \_\_\_\_\_, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. \_\_\_\_\_, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 36/2025, promossa dalla \_\_\_\_\_ contro il Sig. \_\_\_\_\_.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. \_\_\_\_\_, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 30.10.2025 mi recavo nel Comune di Olbia nella Via Sa Jaga Brujada, dove identificavamo il cespite caduto all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Documentazione Urbanistica e Catastale, ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



**QUESITO UNO**

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; 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 che egli ritenga 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;

**Immobilе 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato al Sig.

\_\_\_\_\_ mediante Atto di Compravendita Rep. 184346 del 11.06.2002

Rogante Dott. \_\_\_\_\_

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

- ISCRIZIONE del 16/05/2024** - Registro Particolare 593 Registro Generale 5672 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4901/11324 del 14/05/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLOTRASCRIZIONE del 15/12/2004
- TRASCRIZIONE del 30/05/2025** - Registro Particolare 4735 Registro Generale 6416 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 429 del 14/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILITRASCRIZIONE del 30/12/2021

Il Cespite risulta situato in Comune di Olbia in Via Sa Jaga Brujada n. 21, ed è censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, successivamente alla pratica catastale da me redatta, così come di seguito esposto:

- **Immobilе 1:** Comune di Olbia - Foglio 1 Mappale 829 Sub 18;

E.I. n° 36/2025  
(creditore) contro

(debitore)

- 2) 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, "rd 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;

### **Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare residenziale, realizzato su un unico livello (Piano Primo) facente parte di un più ampio compendio immobiliare, ubicato su Via Sa Jaga Brujada n. 21, in zona extraurbana rispetto al centro cittadino.

L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Licenza Edilizia del 16.07.1974;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5188 del 12.04.1991;

La località Sa Jaga Brujada è situata nel territorio comunale di Olbia (SS), in area periferica rispetto al centro urbano, e rientra nel perimetro amministrativo del Comune, risultando disciplinata dagli strumenti urbanistici vigenti e sovraordinati, quali il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e la normativa regionale in materia di governo del territorio. L'area presenta una destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità insediativa, con edificazione diffusa e non intensiva, caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso abitativo, prevalentemente unifamiliari o bifamiliari, talvolta inseriti in lotti di dimensioni medio-ampie, nonché da porzioni di territorio ancora inedificate o a destinazione agricola. Dal punto di vista urbanistico-

E.I. n° 36/2025

(creditore) contro

(debitore)



edilizio, la zona risulta parzialmente urbanizzata, con presenza delle principali opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso, rete elettrica, approvvigionamento idrico), mentre i servizi di urbanizzazione secondaria risultano localizzati prevalentemente nel centro urbano di Olbia. La località è servita da una rete di strade comunali e/o vicinali, che garantiscono il collegamento con la viabilità principale e consentono un agevole accesso al centro cittadino di Olbia, nonché alle principali infrastrutture di interesse pubblico, quali l'aeroporto "Olbia Costa Smeralda", il porto e i principali assi di collegamento extraurbani. L'accessibilità ai servizi essenziali (attività commerciali, istituti scolastici, strutture sanitarie) avviene prevalentemente tramite mezzo privato, in considerazione della collocazione periferica della zona. Il contesto territoriale è caratterizzato da morfologia pianeggiante o lievemente collinare, con assetto ambientale di tipo naturale e semi-rurale. L'area risulta generalmente priva di insediamenti produttivi o industriali, nonché di fonti rilevanti di inquinamento acustico o ambientale, presentando pertanto un buon livello di qualità abitativa sotto il profilo della quiete e della salubrità. Nel complesso, la località Sa Jaga Brujada può essere qualificata come ambito residenziale periferico a bassa intensità edilizia, inserito in un contesto ambientale di pregio paesaggistico e naturale, idoneo prevalentemente a uso abitativo. La distanza dal centro urbano e la limitata presenza di servizi di prossimità incidono sull'attrattività sotto il profilo urbano, mentre risultano elementi positivi la tranquillità del contesto, l'accessibilità veicolare e il collegamento funzionale con la città di Olbia.

L'unità immobiliare è composta come di seguito riportato, e più precisamente:

### **Immobile 1**

#### **PIANO Primo**

- Soggiorno Pranzo con cucina a vista
- n. 2 Camere da Letto
- Disimpegno
- Bagno

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto piano con sovrastante fabbricato di altra proprietà.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in Monocottura.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

L'immobile non risulta di recente costruzione (edificato a metà degli anni 70), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discrete condizioni generali.

### **QUESITO TRE**

- 3) 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;

### **Immobilе 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

### **QUESITO QUATTRO**

- 4) 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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

### **Immobilе 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

In seguito al sopralluogo effettuato in data 30.10.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti depositata in data 28.06.1989.

Infatti rispetto alla planimetria catastale in atti non vi era la presenza di una finestra posta nella zona ove è ubicata la cucina a vista e una porta finestra di collegamento tra il soggiorno pranzo e la veranda coperta.

Il bene all'attualità, successivamente alle pratiche redatte dal sottoscritto, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**Immobile 1:**

- Foglio 1 Mappale 829 Sub 18, Cat. A/2, Classe 1, Vani 4,5, Sup. Catastale Mq 97, rendita catastale € 650,74– Piano Primo.



E.I. n° 36/2025  
(creditore) contro

(debitore)



Data: 04/02/2026 - n. T123040 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0007370 del 21/01/2026

Comune di Olbia

Via Sa Jaga Brujada

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 1  
Particella: 829  
Subalterno: 18

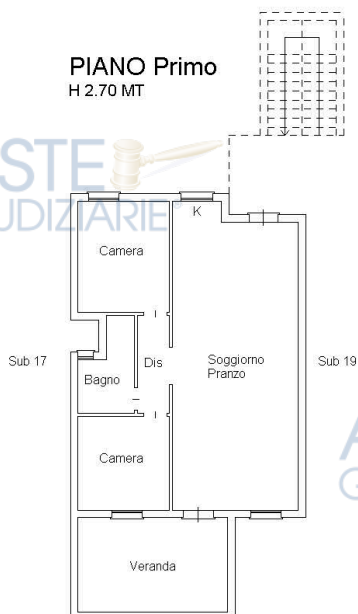
Compilata da:  
Varola Giovanni  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Sassari

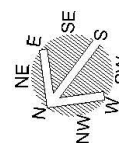
N. 3338

Planimetria  
Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO Primo  
H 2.70 MT



Carasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2026 - Comune di OLBIA(G015) - < Foglio 1 - Particella 829 - Subalterno 18 ->  
VIA SA JAGA BRUJADA n. 21 Piano 1



Ultima planimetria in atti

Data: 04/02/2026 - n. T123040 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

E.I. n° 36/2025  
(creditore) contro

(debitore)

## **QUESITO CINQUE**

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

### **Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Olbia nella Via Sa Jaga Brujada n. 21.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Olbia si evince che l'area in cui insiste l'immobile, ricade nel Piano di Fabbricazione vigente nella Zona F/3 – Zona Turistica, mentre nel Piano Urbanistico Comunale adottato nella Zona F2.b – Insediamenti Turistico Residenziali.

## **QUESITO SEI**

- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. 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 della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 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;

### **Immobile 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia mediante comunicazione via pec Prot. n. 163970 del 14.11.2025, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Licenza Edilizia del 16.07.1974;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5188 del 12.04.1991;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia sopra citata.

Le difformità riscontrate sono esclusivamente correlate alle modifiche ad alcuni infissi esterni (finestra zona cucina a vista e traslazione del portone di ingresso).

Le stesse difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità e costi sono i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

|  |                   |
|--|-------------------|
| - Progetto di Accertamento di Conformità | € 1.500,00        |
| - Diritti Comunali                       | € 150,00          |
| - Oneri in Sanatoria                     | € 500,00          |
| <b>Totale</b>                            | <b>€ 2.150,00</b> |

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite non risulta in possesso del Certificato di Agibilità.

### **QUESITO SETTE**

- 7) 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;

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

## **QUESITO OTTO**

- 8) 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;

## **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio compendio a destinazione residenziale denominato condominio 'Sa Jaga Brujada'.

Lo stesso risulta amministrato, in precedenza dallo Studio \_\_\_\_\_, e successivamente, dal gennaio 2026, dalla Servizi Immobiliari Snc di \_\_\_\_\_. Agli stessi ho provveduto in data 22.01.2026 a mezzo mail, ad inviare richiesta al fine di verificare la situazione contabile dello stesso condominio ed in particolare dell'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato.

Allo stato attuale nessuno non ha provveduto a comunicare eventuali insolvenze e l'ammontare della quota condominiale annuale ricadente sul cespite oggetto di pignoramento.

## **QUESITO NOVE**

- 9) 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;

Il compendio immobiliare caduto all'interno della procedura esecutiva permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

### **Lotto n. 1**

#### **Immobilie 1:**

Abitazione Foglio 1 Mappale 829 Sub 18

### **QUESITO DIECI**

10) 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

Il Sig. \_\_\_\_\_ è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

### **QUESITO UNDICI**

11) accerti se l'immobile 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; 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 il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione generale e al momento del sopralluogo risulta occupato saltuariamente dalla proprietà che la utilizza come casa vacanze.



### **QUESITO DODICI**

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo, in nessuno dei Lotti sopra riportati.

### **QUESITO TREDICI**

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che 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;

### **Immobilie 1 – Comune di Olbia, Via Sa Jaga Brujada n. 21**

L'unità immobiliare risulta posta in zona extraurbana rispetto al centro cittadino di Olbia nella Via Sa Jaga Brujada n. 21 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- 300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a);
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme);
- Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01;
- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi

E.I. n° 36/2025

(creditore) contro

(debitore)



elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **ISCRIZIONE del 16/05/2024** - Registro Particolare 593 Registro Generale 5672 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4901/11324 del 14/05/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLOTRASCRIZIONE del 15/12/2004
2. **TRASCRIZIONE del 30/05/2025** - Registro Particolare 4735 Registro Generale 6416 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 429 del 14/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILITRASCRIZIONE del 30/12/2021

### **QUESITO QUATTORDICI**

- 14) 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

### **Metodologia estimativa adottata**



Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

### Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare della zona in cui insiste il bene caduto all'interno della procedura esecutiva.

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile a destinazione residenziale sito in Olbia nella Via Sa Jaga Brujada n. 21 una valutazione unitaria di 2.700,00 €/Mq.

### Determinazione Dei Valori Commerciali

#### IMMOBILE 1

##### Abitazione – Piano Primo

| DESTINAZIONE  | MQ.   | COEFF. | SUP. COMM. | VAL. MERCATO | VALORE              |
|---|-------|--------|------------|--------------|---------------------|
| Abitazione  | 79,07 | 1,00   | 79,07      | € 2.700,00   | <b>€ 213.489,00</b> |
| Veranda   | 18,09 | 0,50   | 9,05       | € 2.700,00   | <b>€ 24.421,50</b>  |
| <b>TOTALE</b>   |       |        |            |              | <b>€ 237.910,50</b> |
| <b>Pratiche Urbanistiche Accertamento di Conformità</b> |       |        |            |              | <b>€ 2.150,00</b>   |
| <b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE</b>                 |       |        |            |              | <b>€ 235.760,50</b> |

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

**€. 236.000,00 (diconsi Euro duecentotrentaseimila/00)**



Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 18 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale



Olbia 04.02.2026

Il Tecnico

Geom. \_\_\_\_\_



E.I. n° 36/2025  
(creditore) contro

(debitore)





## ALLEGATI

### 1) ALLEGATO A:

- Ispezioni ipotecarie

### 2) ALLEGATO B:

- Visure Catastali
- Planimetria Catastale
- Ricevuta Approvazione Pratica Catastale
- Elaborato Planimetrico
- Mappa catastale

### 3) ALLEGATO C:

- Licenza Edilizia del 16.07.1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5188 del 12.04.1991 (compresa di elaborati grafici)

### 4) ALLEGATO D:

- Documentazione Fotografica

