

**PERIZIA DI STIMA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Antonia Palombella

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 200/2021**

**Promossa da:**

Intesa San Paolo S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE **Contro**



ASTE  
GIUDIZIARIE

BENE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI OLBIA

C.T.U.  
Geom. Fabio Serra



## Sommario

<i>Premessa</i> .....	3
<i>Quesiti</i> .....	3
<i>Inizio Delle Attività</i> .....	7
<i>Risposta ai Quesiti</i> .....	7
Quesito n. 1.....	7
Quesito n. 2.....	8
Quesito n.3.....	9
Quesito n.4.....	10
Quesito n.5.....	10
Quesito n.6.....	13
Quesito n.7.....	13
Quesito n.8.....	13
Quesito n.9.....	14
Quesito n.10.....	14
Quesito n.11.....	14
Quesito n.12.....	14
Quesito n.13.....	14
Quesito n.14.....	15
<i>Determinazione del valore di mercato</i> .....	15
<i>Considerazioni:</i> .....	17
<i>Conclusioni:</i> .....	17
Tabella valori lotti pignorati.....	18
<i>Allegati</i> .....	19
All.1 - Documentazione Fotografica.....	19
All. 2 - Certificato di Destinazione Urbanistica.....	24
All. 3 - Documentazione catastale.....	27
<i>Visure</i> .....	27
<i>Estratto di mappa catastale</i> .....	31



## Premessa

IL sottoscritto, geometra Fabio Serra Nato a Ozieri il 10.10.1985 residente in Padru Via Firenze n. 6 C.F. SRRFBA85R10G203Q iscritto nell'albo professionale dei geometri e geometri laureati della provincia di Sassari al n. 3609, in data 17.05.2024 è stato nominato da Tribunale Di Tempio Pausania come "esperto per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva R.G.E. 200/2021"

In data 06.06.2024 deposita nel fascicolo telematico l'atto di accettazione dell'incarico con relativo giuramento di rito. Contestualmente si è proceduto ad accedere al fascicolo telematico di parte per reperire e visionare la documentazione allegata.

L'incarico verrà esercitato rispondendo ai quesiti di seguito riportati come da ruolo 200/202.

## Quesiti

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;
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

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;
4. proceda, ove necessario e su specifica autorizzazione del giudice, a cui dovrà anche sottoporre il relativo preventivo di spesa, 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;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento comunale;
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;
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;
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;

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

condominali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espresse; 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. L'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso; Firmato Da: CAMPESI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 48164136d93a3d1aa0cbb06eaadda8f3
- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune,

indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:..... DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

### **Inizio Delle Attività**

- Come da premessa in data 06.06.2024 lo scrivente ha effettuato il giuramento di rito e dopo acquisito la documentazione presente al fascicolo telematico di parte ne ha verificato la completezza.
- In data 04.07.2024 si invia tramite posta certificata il modulo per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato poi in data 23.07.2024. e ricevuto alla PEC il 26.08.2024.
- In data 26.07.2024 previo contatto telefonico con il custode delle vendite giudiziarie si è concordato l'incontro per il sopralluogo.
- Il giorno 01.08.2024 si dà inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo in presenza del custode preposto e accompagnati all'ingresso dal proprietario dei lotti di terreno adiacenti.

### **Risposta ai Quesiti**

#### **Quesito n. 1**

Al fascicolo telematico di parte del ruolo 200/2021 è allegata la seguente documentazione:

- Nota di trascrizione Registro generale n. 2015 Registro particolare n. 1396 Presentazione n. 6 del 02/03/2022
- Certificato notarile attestante le risultanze catastali.
- Estratti di mappa catastali inerenti agli immobili oggetto di esproprio.

La documentazione risulta completa e dalla stessa è possibile identificare inequivocabilmente i beni oggetto del pignoramento.

**Quesito n. 2**

I beni oggetto del pignoramento sono censiti al Catasto Terreni così come segue:

**Immobile n. 1**

Comune G015 N - OLBIA (SS) NUCHIS  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 21 Particella 187 Subalterno -  
 Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 20 are 60 centiare  
 Qualità - incolto produttivo  
 Classe - 1  
 Reddito Dominicale Euro 1.25 – Reddito Agrario Euro 0.62

**Immobile n. 2**

Comune G015 N - OLBIA (SS) NUCHIS  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 22 Particella 146 Subalterno -  
 Natura T - TERRENO Consistenza 3 ettari 88 are 31 centiare

Variatione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 25/06/2020 all'Organismo Pagatore ARGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0948716 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA2071.2020.0000750)

**Immobile n. 2 è suddiviso in porzioni che ne distinguono la differenza di qualità**

Porzione	AA	AB	AC
<b>Reddito Dominicale</b>	Euro 3.48	3.28	1.13
<b>Reddito Agrario</b>	Euro 1.74	Euro 2.19	Euro 0.90
<b>Deduzioni</b>	-	-	-
<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	33'719	4'236	876
<b>Qualità</b>	Incolt prod	Pascolo	Pascolo Arb
<b>Classe</b>	1	4	U



**Immobile n. 3**

Comune G015 N - OLBIA (SS) NUCHIS

Catasto TERRENI

Foglio 22 Particella 147 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 5 ettari 11 are 44 centiare

Qualità - incolto produttivo

Classe - 1

Reddito Dominicale Euro 5.28 – Reddito Agrario Euro 2.64

I beni in oggetto sono ubicati nel comune di Olbia, in località Casagliana.

L'accesso è stato consentito dal proprietario dei terreni percorsi dalla strada, [REDACTED] (Vedere verbale di accesso)

È possibile accedere agli immobili in oggetto attraverso due ingressi, entrambi da strade vicinali ad uso privato, ovvero:

Un ingresso si trova vicino al chilometro 329 della strada statale 125 direzione Arzachena, si percorre la strada per circa un chilometro fino a trovare l'ingresso ai terreni in oggetto.

Il secondo ingresso si trova anch'esso passando per la SS 125 e immettendoci in "via Casagliana" per circa un chilometro fino a trovare il cancello che delimita la proprietà privata, anche questa del sopra citato Sig. [REDACTED], da qui in poi si procede per altri 1500 metri fino a trovare l'ingresso dei terreni delimitato da un cancello in ferro.

Per quanto allo scrivente è stato possibile verificare, vista l'impraticabilità e la corografia del terreno, gli stessi sono delimitati da recinzione metallica nella gran parte del perimetro visibile, anche le strade vicinali che percorrono i terreni sono delimitate in corrispondenza dei confini.

In riferimento all'immobile n.2 non sono presenti elementi materiali atti a identificare la suddivisione in porzioni di qualità riportata in visura.

I beni in oggetto nella loro estensione si presentano prevalentemente incolti ad eccezione delle strade da cui sono attraversati.

La geografia del territorio dove sono situati i terreni in oggetto è quella tipica della Gallura, ovvero: presenza di macchia mediterranea e rocce granitiche.

Non sono presenti fabbricati o costruzioni a servizio di attività agricola o residenziale, altresì non vi è traccia di piantumazioni o allevamento di bestiame. (Vedere Foto In allegato)

**Quesito n.3**

Si accerta la Conformità tra la descrizione dei beni esposta dallo scrivente e quella riportata nel pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, contestualmente non si rilevano difformità o incongruenze, tali da richiedere rettifiche necessarie all'individuazione univoca del compendio oggetto di pignoramento.



#### **Quesito n.4**

Non sono necessarie operazioni di aggiornamento catastale.

#### **Quesito n.5**

Si verifica che nel Certificato di destinazione urbanistica gli immobili in oggetto sono classificati con la seguente destinazione che varia in relazione allo strumento adottato, nella fattispecie il certificato rimanda all'utilizzo del Programma Di Fabbricazione e del Piano Urbanistico Comunale.

Nella tabella a seguire una comparazione tra i due strumenti vigenti:

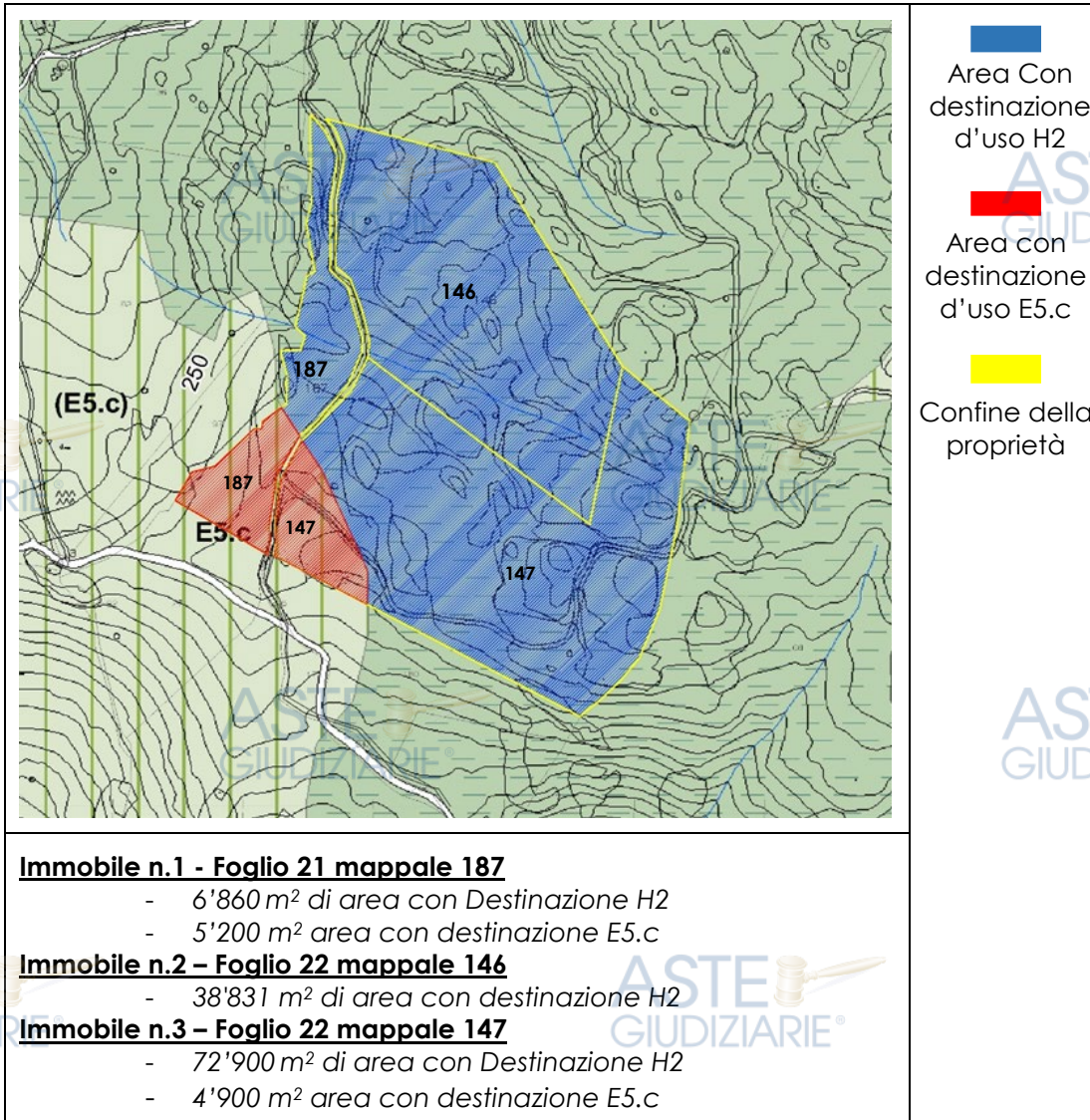
	<b>Strumento Urbanistico</b>	
	Programma Di Fabbricazione	Piano Urbanistico Comunale
Foglio 21 Mappale 187	Zona "E" AGRICOLA (art. 28 delle norme di attuazione).	in parte in Zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale e in parte in Zona E5.c agricola
Foglio 22 Mappale 146	Zona "E" AGRICOLA (art. 28 delle norme di attuazione)..	
Foglio 22 Mappale 147	Zona "E" AGRICOLA (art. 28 delle norme di attuazione).	in parte in Zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale e in parte in Zona E5.c agricola

In assenza di strumenti in grado di geo referenziare i confini di zona, resta al momento indefinito il dimensionamento creato dalla delimitazione della campitura del Piano Urbanistico Comunale che assegna diversa destinazione d'uso alle particelle indicate nella tabella di cui sopra, a differenza del Programma di Fabbricazione che attribuisce zona E (destinazione Agro) a l'intera superficie dei beni in oggetto.

Per cercare di attribuire una superficie e quindi desumere dei dati ho provveduto tramite il software Autocad, ad importare la cartografia in scala 1:10000 e sovrapporla con l'estratto di mappa catastale in scala 1:4000.

Avendo poi scalato e riportato entrambe le tavole in scala 1:100, ho proceduto con lo strumento "polilinea" a tracciare e identificare i confini delle particelle identificate nell'estratto di mappa parimenti ai confini di zona rappresentati nel Piano Urbanistico Comunale, meglio rappresentato nell'immagine sottostante

Sovrapposizione estratto di **mappa catastale** su cartografia **Piano Urbanistico Comunale**



I dati esposti nella tabella di cui sopra sono indicativi, ma quantomeno utili per avere una visione più chiara relativamente agli strumenti urbanistici vigenti sull'area dove ricadono i beni oggetto del pignoramento.

Di seguito una tabella con breve descrizione dove saranno indicati i parametri delle zone urbanistiche di nostro interesse estrapolate dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale altresì dal Programma Di Fabbricazione.

Programma di Fabbricazione		Piano Urbanistico Comunale	
<b>Zona "E" Agricola</b>	<p>Sono le zone destinate all'attività agricola e zootecnica. In generale la funzione produttiva di tale zona deve essere accompagnata dalla salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.</p> <p>Ai fini edificatori per le zone agricole la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ettari uno (ha=1) salvo che per le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici per i quali la superficie minima è ha 0,50:</li> </ul> <p>Ai fini edificatori sono ammessi in zona agricola, oltre alle residenze come di seguito normato,</p> <p>solamente fabbricati annessi a lavori di miglioramento fondiario (fabbricati aziendali) quali locali aziendali, silos, rimessa macchine, fienili, ricoveri del bestiame, magazzini per mezzi tecnici di produzione, per il settore orto-florofrutticolo, locali per il condizionamento, la conservazione e la cernita dei prodotti per il settore cerealicolo, impianti di essiccazione e di conservazione di prodotti nonché quelli connessi con l'attività agrituristica e per i punti di ristoro...</p> <p>Omissis</p>	<b>Zona E5.c agricola</b>	<p><b>E5c</b> Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.</p> <p>Destinazioni ammesse per le zone E5c*</p> <p>In questa sottozona è consentito il solo riutilizzo dei fabbricati rurali esistenti. Sono ammissibili gli interventi volti al recupero, rifunzionalizzazione, adeguamento e riqualificazione ambientale - paesaggistica dei fabbricati, inclusa la demolizione e ricostruzione senza spostamento dei volumi. Non sono ammesse nuove costruzioni.</p>
		<b>Zona "H2" Di salvaguardia paesaggistico ambientale</b>	<p>Le zone territoriali omogenee di tipo H2 sono le parti del territorio che rivestono un particolare valore paesaggistico, ambientale o di particolare interesse per la collettività e le aree comprese negli ambiti di interesse paesaggistico e quelle compromesse. Gli interventi ammessi nelle zone H2 sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela, limitando al massimo le Trasformazioni.</p> <p>Le trasformazioni ammesse sono condizionate: alla minima trasformabilità; alla limitata visibilità;</p> <p>È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e o attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica</p>

### Quesito n.6

Non è stata rilevata la presenza di costruzioni o strutture che richiedono permessi, sanatorie o condoni urbanistici.

### Quesito n.7

Dopo aver consultato il certificato notarile delle risultanze catastali alla data del pignoramento il bene risulta di proprietà per la Quota 1/1 della ditta [REDACTED]

Riporto si seguito l'estratto del certificato notarile.

Detti immobili sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 20.01.2012 in notar Giuliani Gianfranco di Olbia (OT) rep. n. 216092/46632, trascritto il 31.01.2012 ai nn. 924/622, da potere

della signora [REDACTED]

[REDACTED] P, la quale, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detti terreni, al tempo siti nel territorio di Nuchis ed identificati in catasto con le originarie pille 94 del foglio 21 e 69 del foglio 22, con atto di divisione del 24.03.1994 in notar D'alessandro Luigi di Olbia (OT) rep. n. 69167, trascritto il 27.04.1994 ai nn. 2561/1842, da potere di se stessa [REDACTED] il

Omissis (Vedere allegato)

### Quesito n.8

Come indicato nella Delibera del Consiglio Comunale n. 136 del 18.12.2023 i terreni agricoli sono esenti dall'Imposta Municipale Propria (IMU)

Non sono previsti costi di manutenzione dei beni in oggetto in quanto gli stessi si presentano come terreni incolti.

**Quesito n.9**

Si consiglia la vendita dei beni così come censiti al N.C.T. allo stato attuale, vista la destinazione prevista dalla pianificazione vigente e la scarsa accessibilità, per questo motivo un'ulteriore suddivisione in lotti non si ritiene confacente.

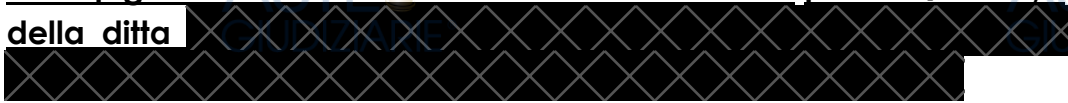
**Quesito n.10**

I terreni in oggetto, non sono pignorati pro quota.

I beni in oggetto, così come segue:

- Foglio 21 Mappale 187 - 1 ettari 20 are 60 centiare
- Foglio 22 Mappale 146 - 3 ettari 88 are 31 centiare
- Foglio 22 Mappale 147 - 5 ettari 11 are 44 centiare

**Sono pignorati così come censiti al catasto terreni per la Quota 1/1 della ditta**

**Quesito n.11**

L'immobile si presenta libero.

Sono stati acquisiti i titoli che legittimano la proprietà da parte dei soggetti contro, come indicato nella trascrizione dell'atto esecutivo in allegato.

**Quesito n.12**

L'immobile non è occupato da coniuge.

**Quesito n.13**

Non sono presenti sull'immobile vincoli artistici, storici, oneri di natura condominiale, usi civici o servitù demaniali.



**Determinazione del valore di mercato**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato desunto analizzando e comparando i dati raccolti da una ricerca sulle proposte di vendita dei terreni agricoli nel comune di Olbia, sono state infatti considerate le proposte di diversi operatori economici che presentavano pressoché le medesime condizioni dei terreni in oggetto. Il valore ottenuto sarà attribuito al mq.

Per un maggiore chiarezza, di seguito saranno riportati i dati di riferimento dai quali, una volta calcolata la media matematica, si terrà conto delle seguenti variabili: **Ubicazione, accessibilità, destinazione d'uso.**

Fonte	Descrizione del bene	Prezzo Totale esposto	Prezzo al Metro Quadrato
Privato da www.Subito.it	Terreni vista mare Adiacenti fraz. Pittulongu Zona E5.c Agricola, Zona E2.c	Lotto 1: 21'333mq = <b>85'332€</b>	$85'332€ / 21'333 \text{ mq} =$ <b>4,00€/mq</b>
		Lotto 2: 18'170mq = <b>72'680€</b>	$72'680€ / 18'170 \text{ mq} =$ <b>4,00€/mq</b>
Agenzia Gabetti da www.Subito.it	Terreno in comune di olbia loc. su padronu Con pozzo	15000mq = <b>60'000€</b>	$60'000 / 15'000 \text{ mq} =$ <b>4,00€/mq</b>



Fonte	Descrizione del bene	Prezzo Totale esposto	Prezzo al Metro Quadrato
Privato da www.Subito.it	Terreno in Zona San Vittore Comune di Olbia con allacci di luce e acqua Destinazione Agricola	20'000 mq = <b>125'000€</b>	125'000€/20'000 mq = <b>6,25€/mq</b>
Agenzia Solo Affari immobiliari	Terreno in comune di Olbia loc. Teggia E Sambene Destinazione Agricola	39500mq = <b>120'000€</b>	120'000/39'500mq = <b>3,50€/mq</b>
Agenzia RealCase Immobiliare	Terreno agricolo In loc. Muddizza Piano Comune di Olbia Zona Agricola	40'000mq = <b>80'000€</b>	80'000/40'000mq = <b>2,00€/mq</b>
Agenzia Villa Immobiliare da Sito www.idealista.com	Terreno in zona Casagliana Zona Agricola	16'000mq = <b>165'000€</b>	165'000/16'000mq = <b>10,31€/mq</b>
Agenzia Pileri Immobiliare da Sito www.idealista.com	Terreno in loc. Sole Ruju Zona Agricola	56'103mq = <b>98'000€</b>	98'000/56'103mq = <b>1,75€/mq</b>
Privato da Sito www.idealista.com	Terreno in Loc. Montilongu Zona H	41'000mq = <b>30'000€</b>	30'000/41'000mq = <b>0,73€/mq</b>
Privato da Sito www.idealista.com	Terreno in Loc. Liccia Tolfa coltivabile a 50% Zona Agricola	220'000 = <b>260'000€</b>	260'000/220'000mq = <b>1,18€/mq</b>
Privato da Sito www.idealista.com	Terreno in Loc. Sarra Luchia Completamente recintato accesso da strada recintata	50'000mq = <b>120'000€</b>	120'000/50'000mq = <b>2,40€/mq</b>

Media matematica 3.65 €/mq





**Considerazioni:**

Le variabili sopra indicate: accessibilità, destinazione d'uso e ubicazione, determinano, alla luce di quanto rilevato in fase di sopralluogo, un deprezzamento dei beni in procedura.

Come indicato nel questo n. 5, dove viene descritta la destinazione d'uso indicata dagli strumenti urbanistici vigenti, ovvero:

**“Programma Di Fabbricazione”**

- La zona omogenea prevista “E” dove ricade l'intero compendio, consente tutte le attività inerenti all'agricoltura compresa la realizzazione di fabbricati;

**“Piano Urbanistico Comunale”**

- Solo una parte dei lotti ricade nella zona E5.c ovvero zone marginali destinate all'attività agricola e sono altresì consentiti interventi di realizzazione dei fabbricati ad uso agricolo;
- La restante superficie ricade in zona H2 ossia zona di salvaguardia paesaggistica ambientale in cui non è consentita l'edificazione di fabbricati di qualsiasi natura

Vedere Tabella al quesito n.5

**Conclusioni:**

- *Viste le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti*
- *Visti i limiti di accessibilità derivati da mancanza dell'accesso esclusivo ai terreni o servitù di passaggio*
- *Come prevede l'art 1051 Del Codice Civile: “Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo”... Omissis*

**Si ritiene opportuno applicare una detrazione al prezzo ricavato pari al 50%**

**Tabella valori lotti pignorati**

Identificativo	Superficie catastale	Valore al Metro quadro	Valore Complessivo	Coefficiente ribasso variabili
<b>Immobilabile n. 1</b> Foglio 21 Particella 187	12'060mq	3.65 €/mq	<b>44'019,00€</b>	0.50
<b>Immobilabile n. 2</b> Foglio 22 Particella 146	38'831mq	3.65 €/mq	<b>141'733,15€</b>	0.50
<b>Immobilabile n. 3</b> Foglio 22 Particella 147	51'144mq	3.65 €/mq	<b>186'675,60€</b>	0.50
<b>TOTALE</b>	102'035,00	3.65€/mq	372'427,75€	<b>186'213.879€</b>

Dalla determinazione precedente, vista la media dei valori di mercato, escluse criticità o variabili si stima un valore pari a euro **372'427.75** ai quali viene applicato un coefficiente di ribasso viste le variabili precedentemente descritte, per cui il valore stimato finale corrisponde a euro 186'213.879 arrotondato per eccesso a

**186'214.00€**

**II CTU**

**Geom. Fabio Serra**



**COMUNE DI OLBIA**  
*Settore Pianificazione e Gestione del Territorio***CERTIFICATO n° 329/ 2024**

OLBIA 23.07.2024PROT. 76724 /24

**OGGETTO:** certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. n° 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.**IL FUNZIONARIO DELEGATO**

Vista la domanda p.e.c. ricevuta con prot. n. 76724 del 04/07/2024, del Geom. Fabio Serra, residente in Padru, in qualità di tecnico C.T.U. incaricato.

Vista la documentazione catastale allegata.

Vista la vigente Variante Generale al Programma di Fabbricazione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 60 del 08/05/2004 e con deliberazione n° 65 del 24/06/2004.

Vista la Variante Generale al Programma di Fabbricazione approvata con deliberazione di C. C.n° 66 del 29/06/2017, non esecutiva.

Visto il Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di C. C. n° 134 del 29/07/2020 e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 20/08/2020. Vista la determinazione dirigenziale n° 1223 del 08/05/2024 avente oggetto: attribuzione posizione organizzativa n. 1 Servizio gestione del territorio, demanio ed espropri e delega funzioni dirigenziali alla Dott.ssa Marianna Melis.

Sulla scorta degli atti in possesso di questo ufficio.

**CERTIFICA**

Che gli immobili distinti in catasto terreni al **Comune di Olbia sezione di Nuchis al Foglio 21 Mappale 187** di mq. 12.060 e al **Foglio 22 Mappali 146** di mq. 38.831 – **147** di mq. 51.144 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. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione di C. C. n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:**

**Zona "E" AGRICOLA** (art. 28 delle norme di attuazione).

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



Foglio 21 Mappale 187 di mq. 12.060 in parte in Zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona E5.c agricola (art. 83 delle norme di attuazione).

Foglio 22 Mappale 146 di mq 38.831 in Zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale (art.88 delle Norme di Attuazione).

Foglio 22 Mappale 147 di mq 51.144 in gran parte in Zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione) e una parte in Zona E5.c agricola (art. 83 delle norme di attuazione).



Si osservano le norme e i vincoli della Variante al Programma di Fabbricazione adottata con deliberazione di C. C. n. 10 del 02/03/2016 avente oggetto: Variante Approvazione studio di maggior dettaglio della pericolosità geomorfologica dell'intero territorio comunale - parte frane, con deliberazione di adozione preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 5 del 26/02/2020, e della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte frane 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.

Gli immobili ricadono in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (bene paesaggistico ambientale ex D.lgs. n° 42/2004).

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

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.

**N.B. In ordine al frazionamento delle aree e all'uso edificatorio delle stesse, si ritiene importante riportare per esteso quanto previsto dai commi 1-7-8-9-10 dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.**

#### **Art. 30 (L) - Lottizzazione abusiva**

*(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, artt. 1, comma 3-bis, e 7-bis; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art.107 e 109).*

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; **nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.**



7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. **Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere.** In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

*Ai sensi dell'art. 15 della legge 12 novembre 2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.*

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

L'istruttore tecnico  
Alessandro Urgias  
(firmato digitalmente)

IL FUNZIONARIO DELEGATO Geom.  
Dott.ssa Marianna Melis  
(firmato digitalmente)

All. 3 - Documentazione catastale

Data: 29/10/2024 Ora: 10.49.28  
Visura n.: T132570 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di OLBIA (Codice 6015N) Sezione NUCHIS (Provincia di SASSARI) Foglio: 21 Particella: 187	
<b>Catasto Terreni</b>		

<b>INTESTATO</b>		
1	(1) Proprietà 1/1	

Unità immobiliare dal 31/10/2014				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI		Qualità Classe	Superficie (mq)		Reddito	
	Foglio	Particella		Sub	Porz	Dominiariale	Agrario
1	21	187	INCOLT PROD	1	20 60	Euro 1,25	Euro 0,62
<small>VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014                      LEGGE REGIONALE N 16 DEL 23-03-1979 proveniente dal comune di Nuchis F973; trasferito al comune di Olbia sezione Nuchis 6015N. (n. 2/2014)</small>							
<b>Notifica</b>							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014 LEGGE REGIONALE N 16 DEL 23-03-1979 proveniente dal comune di Nuchis F973; trasferito al comune di Olbia sezione Nuchis 6015N. (n. 2/2014)		(1) Proprietà 1/1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2024



<b>Dati della richiesta</b>	Comune di OLBIA (Codice: 0015N) Sezione NUCHIS (Provincia di SASSARI) Foglio: 22 Particella: 146
<b>Catasto Terreni</b>	

<b>INTESTATO</b>	(1) Proprietà 1/1
------------------	-------------------

**Unità immobiliare dal 23/11/2020**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (mq) ha are ca	Debiti	Redditivo	Dominicale	Agrario
1	22	146		AA	INCOLT PROD	3 37 19		Euro 3,48	Euro 1,74	
				AB	PASCOLO	42 36		Euro 3,28	Euro 2,19	TABELLA DI VARIAZIONE del 25/06/2020 Pratica n. SS0077638 in atti del 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 12116.112020)
				AC	PASCOLO ARB	08 76		Euro 1,13	Euro 0,90	

di studio: Variazione catastale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/08/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA ADU 2020.0948716 (Scheda validazione fascicolo prot. n. AGEA.C.A.A.2071.2020.0000750)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (mq) ha are ca	Debiti	Redditivo	Dominicale	Agrario
1	22	146			INCOLT PROD	3 88 31		Euro 4,01	Euro 2,01	VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1979 in atti del 31/10/2014 LEGGE REGIONALE N 16 DEL 23-03-1979 proveniente dal comune di Nuchis P973; trasferito al comune di Olbia sezione Nuchis G015N. (n. 2/2014)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2024

**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Sassari  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Notifica	Pavilia		
----------	---------	--	--

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazioni e degli intestati dal 31/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARIA ZIONE TERRITORIALE de12303/1979 in atti dal 31/10/2014 LEGGE REGIONALE N 16 DEL 23-03-1979 provveniente dal comune di Nucluis P973; trasferito al comune di Olbia sezione Nucluis G015N. (n. 2/2014)		(1) Proprietà 1/1

Visura telematica  
 Tributi speciali: Euro 0,90  
 \* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2024

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice 0015N) Sezione NUCHIS (Provincia di SASSARI) Foglio: 22 Particella: 147
Catasto Terreni	

INTESTATO	(1) Proprietà 1/1
-----------	-------------------

### Unità immobiliare dal 31/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	VARIATIONE TERRITORIALE del 23/03/1979 in atti dal 31/10/2014 LEGGE REGIONALE N 16 DEL 23-03-1979 proveniente dal comune di Nuchis P973; trasferito al comune di Olbia sezione Nuchis 0015N (n. 2/2014)		
1	22	147		-	INCOLT PROD	5 11 44	Euro 5,28	Euro 2,64			
<table border="1"> <tr> <td>Notifica</td> <td>Partita</td> </tr> </table>										Notifica	Partita
Notifica	Partita										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/10/2014

DIRITTI ONERI REALI	(1) Proprietà 1/1
proveniente dal comune di Nuchis P973; trasferito al comune di Olbia sezione	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Vali dato in Anagrafe Tributaria.