

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 6/2014 R.G.E.

Promossa da: "4 Mori Sardegna s.r.l.",

rappresentata da: Avv. Gemma Maurizi

contro:

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 20/04/2026, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 6/2014 R.G.E., promossa da " 4 Mori Sardegna s.r.l. " contro i signori

.....

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifici, 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;

Provenienza:

.....

.....

....., coniugi divennero proprietari:

Il Signor, anteriormente al ventennio, per diritti pari ad 1/2 di quota di proprietà in regime di comunione legale con la signora, e la signora, per diritti pari ad 1/2 di quota di proprietà in regime di comunione legale con il signor, dell'area di sedime del fabbricato, ovvero di un lotto di terreno ubicato in Comune di Olbia, località San Nicola, di superficie 1320 mq, allora distinto al catasto terreni del Comune di Olbia:

- al foglio 30, mappale 4392 di are 13.20, reddito dominicale lire 9,90, reddito agrario lire 4.36

in forza di divisione di beni immobiliari con autentica di firme del Notaio Luigi D'Alessandro in Olbia, in data 07/06/1988, rep. 63235, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania ai nn. 4034/2984 in data 30/06/1988.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **iscrizione 19/02/2002 r.g. 6386/r.p. 774**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 19/02/2002, per la somma di € 154.937,00 di capitale e € 309.874,00 di montante **a favore** di Banca di Sardegna S.p.A., con sede in Cagliari (CA) c.f. 01564560900, **contro**, nato ad, Codice Fiscale e, nata a, Codice Fiscale, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, con atto del notaio Pistilli Vincenzo di Olbia in data 05/06/2002, rep. 45356. Ipoteca gravante sull'intera proprietà delle unità immobiliari site in Olbia, Via Simplicio Azara, distinta al catasto fabbricati al foglio 30, mappale 5927.

- **iscrizione del 25/09/2009 r.g. 10436/r.p. 1629**

ipoteca legale trascritta il 25/09/2009 presso la conservatoria di registri immobiliari di tempio Pausania ai nn. 10436 RP/1629 RG **a favore** EQUITANIA SARDEGNA S.p.A. **contro** nato ad, Codice Fiscale, per la quota di ½ di proprietà sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, mappale 5927, subalterno 1.

- **trascrizione del 04/02/2014 r.g. 695/r.p. 497**

verbale di pignoramento immobili trascritto il 04/02/2014 presso la conservatoria di registri immobiliari di tempio Pausania ai nn. 695 RP/497 RG a favore Banca di Sardegna S.p.A., con sede in Cagliari (CA) c.f. 01564560900, **contro**, nato Codice Fiscale e, nata a, Codice Fiscale, per la quota di ½ di proprietà ciascuno in comunione dei beni gravante sugli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, mappale 5927.

- **iscrizione 19/05/2022 r.g. 5573/r.p. 705**

Ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per la somma di € 154.937,00 di capitale e € 309.874,00 di montante **a favore** di Banca di Sardegna S.p.A., con sede in Cagliari (CA) c.f. 01564560900, **contro**, nato ad, Codice Fiscale e, nata a, Codice Fiscale, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, con atto del notaio Pistilli Vincenzo di Olbia in data 05/06/2002, rep. 45356. Ipoteca gravante sull'intera proprietà delle unità immobiliari site in Olbia, Via Simplicio Azara, distinta al catasto fabbricati al foglio 30, mappale 5927.

Si riporta al quadro D:

la presente ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi indicati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare (da intendersi qui integralmente riportata e trascritta), la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850 - 2 comma cod. civile. La presente rinnovazione si esegue comunque con salvezza degli annotamenti eseguiti a margine della originaria iscrizione. si fa constare che: - in data 7 giugno 2018, il Banco di Sardegna s.p.a. ha ceduto un pacchetto di crediti in sofferenza - ai sensi e per gli effetti della legge n. 130/99 (legge sulla cartolarizzazione) e dell'art. 58 del decreto legislativo n. 385 dell'art. 1 settembre 1993 (testo unico bancario) - alla Società 4mori Sardegna s.r.l., con sede in Conegliano (tv), via V. Alfieri n. 1, 31015 - partita I.V.A. 04946080266. la notizia di tale cessione è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale, parte seconda, n. 68 del 14 giugno 2018. si precisa, infine, che ai sensi dei predetti artt. 58 legge 1° settembre 1993 n. 385 e 1 e 4 legge 30/04/1999 n. 130, le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validità ed il loro grado a favore del cessionario, "senza bisogno di alcuna formalità o annotazione".

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- atto di pignoramento notificato in data 14/11/2013
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 04/02/2014

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- è stata fatta richiesta presso l'Archivio Notarile di Sassari di copia dell'atto di divisione con autentica di firme del Notaio Luigi D'Alessandro in Olbia, in data 07/06/1988, rep. 63235, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania ai nn. 4034/2984 in data 30/06/1988, ma il documento non risulta essere presente tra gli atti raccolti del Notaio Luigi D'Alessandro, come da comunicazione ricevuta per email dall'Archivio e seguente bolletta di ricerca infruttuosa, che si allegano. **(ALLEGATO A)**
- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 30, mappale 5927, sub 2, 3, 4 **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 28/05/2026 **(ALLEGATO F)**
- Copia titoli edilizi e grafici concessione edilizia in Sanatoria n. 5439 del 27/02/2009 **(ALLEGATO G)**

QUESITO DUE

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;

In data 17/06/2026, alle ore 10.00 è stato dato eseguito il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Giuseppe Saba e della sig.ra, debitrice esecutata residente nell'immobile. Sono presenti, inoltre, le signore (figlie), occupanti due delle tre unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia **(ALLEGATO H)**

Descrizione dettagliata del bene:

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate in Comune di Olbia, loc. San Nicola, in Via Simplicio Azara con ingresso contrassegnato al civico n.5. Si tratta per la precisione di un immobile su due piani dei quali uno completamente fuori terra e uno seminterrato. Il piano seminterrato ospita una unità immobiliare, nella quale vive la signoracon la famiglia, mentre il piano terra è suddiviso in due unità immobiliari, una occupata dalla signorae una dai Signorie

L'immobile ha una forma rettangolare e la copertura piana.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Simplicio Azara da un cancello carrabile di ferro battuto con il numero 5 esposto sulla colonnina di destra. Attraversato il cancello ci si trova all'interno della corte pertinenziale alle tre unità immobiliari e di fronte è posizionato il fabbricato, poiché il terreno è in piano a partire dal confine verso la strada fino al fabbricato, dall'ingresso è visibile un solo piano fuori terra. Percorrendo il giardino fino a portarsi sul retro, il terreno degrada fino a scoprire il fabbricato che sulla parte posteriore è fuori terra per la quasi totalità dei due piani.

Il lotto di giacitura confina lateralmente e posteriormente con altra proprietà.

Il fabbricato si mostra all'esterno in discrete condizioni manutentive, sul lato destro rispetto all'ingresso si notano segni di muffa e colature sulla facciata. Il lotto è in parte lasciato in terra battuta, mentre in parte coltivato a prato.

SUB 2

Unità immobiliare è posta al piano seminterrato del fabbricato.

L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla Signora, figlia degli esecutari, con la sua famiglia.

L'accesso al sub 2 avviene percorrendo un tratto di corte con giacitura inclinata verso il retro del lotto rispetto alla strada. Su questo lato si trova la porta di accesso, che si raggiunge scendendo, rispetto al piano di campagna, ulteriori 5 gradini.

Attraversata la vetrata che costituisce la porta di ingresso dall'abitazione, si accede direttamente all'ambiente unico che funge da soggiorno con cucina a vista. Sulla destra si trova un passaggio con un gradino, salito il quale si accede alla zona notte dell'unità, composta da tre camere da letto delle quali una con cabina armadio, un bagno ed un locale lavanderia con l'interno ancora parzialmente al rustico. Dietro la cucina si trova un ulteriore ambiente di servizio, utilizzato come locale di sgombero/dispensa.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione, al momento della visita non sono stati rilevati difetti evidenti o presenza di lesioni, infiltrazioni o altro.

Le finiture, le porte interne e gli infissi sono di buona fattura ed in buone condizioni.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e anche ragionando sull'epoca di realizzazione dell'immobile.

La struttura portante è stata realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzo, i solai sono di laterocemento con travetti, pignatte laterizie e caldana. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura e sono di buona qualità e di aspetto gradevole, così come i rivestimenti del bagno, i sanitari e le rubinetterie. Gli infissi ed i serramenti sono di PVC con vetrocamera e alluminio, le porte di legno tamburate. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo medio - buono.

L'impianto elettrico appare di tipo standard.

Non esistono dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

L'unità immobiliare non è dotata di un impianto di riscaldamento, ma unicamente di un camino a tiraggio forzato nel soggiorno. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas posta all'esterno dell'unità ed in comune con il sub 4 al piano superiore.

I muri esterni dell'unità immobiliare sono intonacati e tinteggiati. Di fronte all'ingresso è presente una piccola tettoia realizzata in legno. Il pavimento dell'ingresso esterno e delle scale è in basolato.

Conformità urbanistica e catastale

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale relativa ai dati di foglio, mappale e sub riportati nel pignoramento, tranne che per il fatto che in realtà costituisce un sub a parte in quanto dotata di completa autonomia funzionale.
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi in quanto la destinazione d'uso originaria era locale di sgombero/cantina ed è stato realizzato un ampliamento volumetrico, chiudendo due lati della veranda che era situata di fronte al vecchio ingresso dell'unità immobiliare e trasformandola in camera da letto.

SUB 3

L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla signora, figlia degli esecutari.

La signora durante il sopralluogo dichiara che tutti i lavori relativi all'ampliamento, alla realizzazione degli impianti, alla fornitura e posa degli infissi e serramenti, dei materiali di finitura, dei sanitari, delle rubinetterie, degli impianti di riscaldamento e climatizzazione sono stati eseguiti a sue spese.

L'unità è ubicata al piano terra/rialzato dell'immobile e vi si accede percorrendo la scala esterna di collegamento posta sul lato sinistro del fabbricato perpendicolare alla strada.

Dalla scala si arriva a d un pianerottolo, sul quale apre la porta di ingresso, attraversata la quale ci si trova in un disimpegno che distribuisce gli ambienti dell'unità immobiliare, consistenti in una zona giorno con cucina aperta, una camera da letto, un piccolo studio, un bagno ed una lavanderia.

L'unità immobiliare, realizzata di recente, si trova in ottime condizioni di conservazione.

Le finiture, le porte interne e gli infissi sono di buona fattura ed in ottime condizioni, allo stesso modo gli impianti.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e anche ragionando sull'epoca di realizzazione dell'immobile.

La struttura portante è in muratura di blocchi di calcestruzzo, i solai sono di laterocemento con travetti, pignatte laterizie e caldana. Perte della copertura dell'unità immobiliare è realizzata con struttura di legno. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura e sono di buona qualità e di aspetto gradevole, così come i rivestimenti del bagno, i sanitari e le rubinetterie. Gli infissi ed i serramenti sono di PVC con vetrocamera e alluminio, le porte di legno tamburato. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo buono.

L'impianto elettrico appare di tipo standard.

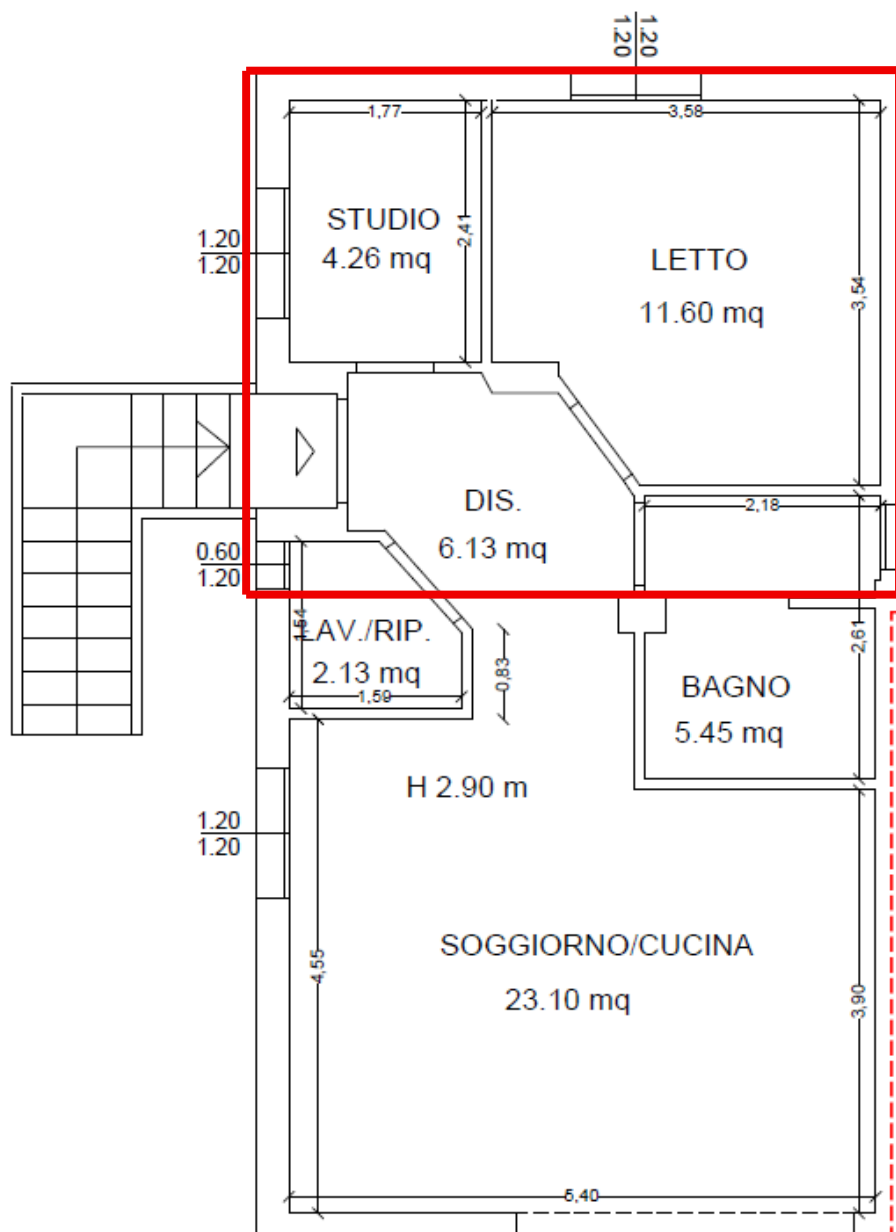
L'unità immobiliare è dotata di unità monosplit in camera da letto e in soggiorno. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas posta all'esterno dell'abitazione

I muri esterni dell'unità immobiliare sono intonacati e tinteggiati.

Conformità urbanistica e catastale

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale.
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi in quanto realizzata in assenza di titolo a seguito di frazionamento ed ampliamento dell'immobile originario.



PIANO TERRA / RIALZATO

In rosso l'ampliamento e il confine del frazionamento privi di titolo edilizio

SUB 4

L'unità immobiliare è attualmente occupata dai signoriee, proprietari esecutati.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte di fronte alla strada, attraversando una piccola veranda coperta.

Entrando ci si trova immediatamente nel soggiorno pranzo, la cucina è sulla sinistra, in ambiente separato. Sulla parete destra del soggiorno si trova l'accesso ai disimpegni che distribuiscono la zona notte, composta da due camere da letto delle quali una con bagno en suite, un bagno ed una camera attualmente utilizzata come studio/sgombero, ma di dimensioni adeguate a contenere una ulteriore camera da letto.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione, si rilevano delle infiltrazioni a soffitto e a parete nella stanza attualmente utilizzata come sgombero, nella camera da letto padronale, sopra l'armadio e nel soggiorno, tutte causate da probabili difetti della guaina impermeabilizzante della copertura. Gli stessi segni di infiltrazione sono visibili all'esterno sulla parete di confine della camera studio

Le finiture, le porte interne e gli infissi sono di buona fattura ed in buone condizioni.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e anche ragionando sull'epoca di realizzazione dell'immobile.

La struttura portante è stata realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzo, i solai sono di laterocemento con travetti, pignatte laterizie e caldana, il solaio di copertura è piano. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura e sono di buona qualità e di aspetto gradevole, così come i rivestimenti del bagno, i sanitari e le rubinetterie. Gli infissi ed i serramenti sono di legno con vetrocamera, le porte di legno. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo buono.

L'impianto elettrico appare di tipo standard.

Non esistono dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

L'unità immobiliare era dotata di un impianto di riscaldamento, che allo stato attuale è stato dichiarato non funzionante. Esistono ancora i radiatori, l'impianto è privo di generatore. Sono presenti unità monosplit nelle due camere da letto, mentre in soggiorno si trovano una stufa a pellet e un caminetto con inserto per la ventilazione forzata.

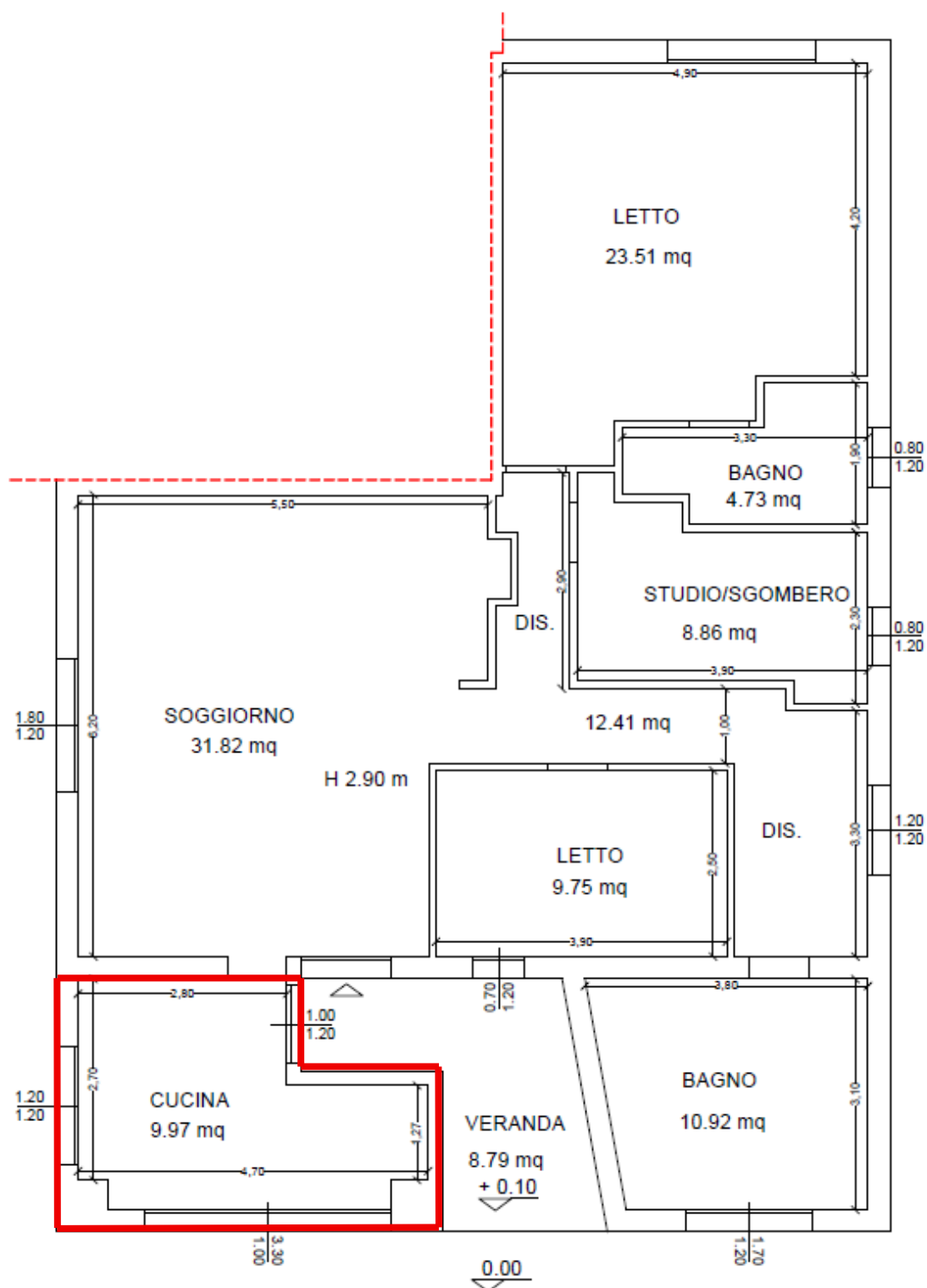
L'acqua calda sanitaria viene prodotta con una caldaia a gas posta all'esterno ed in condivisione con il sub 2

I muri esterni dell'unità immobiliare sono intonacati e tinteggiati, e in parte rivestiti in pietra. Il muro esterno della cucina è privo di intonaco.

Conformità urbanistica e catastale

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale in quanto la stessa ha subito un frazionamento a seguito della realizzazione dell'unità sub 3 ed un ampliamento di superficie e volume con la realizzazione della cucina in luogo di una veranda coperta.
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi in quanto il frazionamento e l'ampliamento volumetrico non sono riportati negli ultimi elaborati grafici regolarmente autorizzati.



PIANO TERRA / RIALZATO

In rosso l'ampliamento e il confine del frazionamento privi di titolo edilizio

Calcolo della consistenza immobiliare

(fonti: Allegato C del DPR 138/1998, Agenzia delle entrate: Manuale banca dati quotazioni OMI, Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Abitazione sub 2 N.B. <i>Si applica il coefficiente della pertinenza non comunicante (cantina) in quanto la destinazione attuale ad abitazione non è sanabile</i>	mq 169.94	0.25	mq 42.49
Abitazione sub 3	mq 63.29	1/1	mq 63.29
Abitazione sub 4	mq 135.93	1/1	mq 135.93
veranda	mq 8.79	0.30	mq 2.63
Corte	Il valore della corte di pertinenza viene assorbito dal valore della volumetria residua esistente sul lotto		
TOTALE			mq 244.07

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale a cui appartengono le unità immobiliari oggetto della presente stima è situato nel comune di Olba, in posizione semiperiferica. La zona di ubicazione è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali, ma vicina posta nelle vicinanze di tutti i servizi essenziali e anche delle principali arterie di comunicazione quali via Veronese, Viale Aldo Moro, Via Nervi per raggiungere la circonvallazione che porta verso il Porto, l'aeroporto e tutte le località costiere.

QUESITO TRE

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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

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;

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

La consistenza dell'unità immobiliare censita al subalterno 1 non corrisponde alla situazione attuale.

Al momento del sopralluogo è stato possibile rilevare che l'immobile, individuato al catasto con una sola unità edilizia, era in realtà costituito da tre unità. Inoltre, rispetto alla situazione planimetrica delle piante catastali, sono stati realizzati degli ampliamenti planimetrici e volumetrici con variazione delle consistenze.

Si è provveduto quindi ad effettuare riallineamento della situazione catastale frazionando il subalterno 1 in tre distinti subalterni e riportando in planimetria la situazione reale delle tre unità con l'esatta consistenza di ognuna.

A seguito di variazione catastale effettuate in data 14/07/2026, i nuovi dati relativi alle unità sono i seguenti:

- Foglio 30, mappale 5927, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6.5 vani, rendita 939,95 €
- Foglio 30, mappale 5927, subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 578,43 €
- Foglio 30, mappale 5927, subalterno 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 867.65 €
- Foglio 30, mappale 5927, subalterno 5, corte bene comune non censibile comune ai tre sub

A seguire planimetrie ed elaborato planimetrico variati

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

Dichiarazione protocollo n. 550110003 del 14/07/2026

Comune di Olbia

Via Azara

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Serione:

Foglio: 30

Particella: 5927

Subalterno: 2

Compilata da:

Ferrilli Caterina

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Sassari

N. 272

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2026 - Comune di OLBIA (G015) - < Foglio 30 - Particella 5927 - Subalterno 2 >
VIA AZARA n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2026 - n. T106949 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V

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

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

Dichiarazione protocollo n. SS0110003 del 14/07/2026

Comune di Olbia

Via Azara

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 5927

Subalterno: 3

Compilata da:

Ferrilli Caterina

Iscritto all'albo:
Architetti

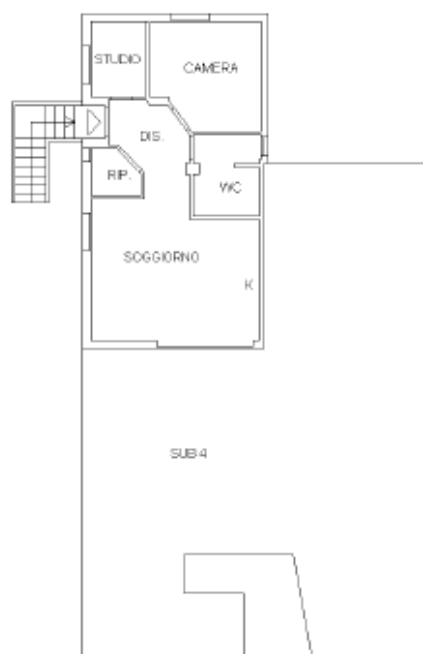
Prov. Sassari

N. 272

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H m 2.90
(PIANO RIALZATO)



Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2026 - n. T106950 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2026 - Comune di OL BIA (0015) - < Foglio 30 - Particella 5927 - Subalterno 3 >
VIA AZARA n. SNC Piano T

Data: 15/07/2026 - n. T106951 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0110003 del 14/07/2026	
	Comune di Olbia Via Azara civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Serzione: Foglio: 30 Particella: 5927 Subalterno: 4	Ferrilli Caterina Iscritto all'albo: Architetti Prov. Sassari N. 272

PIANO TERRA
Hm 2.90
(PIANO RIALZATO)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2026 - Comune di OLBI(A)(G015) - < Foglio 30 - Particella 5927 - Subalterno 4 >
VIA AZARA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti
Data: 15/07/2026 - n. T106951 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Ferrilli Caterina	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Sassari	n. 272
Circolo di Olbia	Sessione:	Foglio: 30	Particella: 5927	Protocollo n.:	SS0110003 del 14/07/2026
Dimostrazione grafica dei subalterni					
Tipo Mappale n.:				del	Scala 1 : 200

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Sassari



QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia individuano l'immobile in zona di risanamento (P.R.U. Giovannelli) del Piano di Fabbricazione vigente e del PUC adottato. Il lotto in questione è il lotto n.2 del settore O, con un volume edificabile totale di 1276 mc.

L'area in questione è altresì compresa nelle zone Hi* del PAI di Olbia, normata come segue:

“Norma transitoria di salvaguardia Hi*”

(delibera del Consiglio Comunale n.94 del 27/09/2023)

nelle aree Hi oltre a quanto consentito dagli artt. 27 e 27 bis delle NA del PAI, si applicano le norme d'uso stabilite per le diverse zone urbanistiche dallo strumento generale e dai piani attuativi, nei limiti delle seguenti prescrizioni:*

- *nel caso di realizzazione di nuovi edifici, di interventi di demolizione con successiva ricostruzione o di ampliamento, sono ammessi interventi edilizi, relativi a opere e manufatti fuori terra ovvero in elevazione di nuova costruzione, per i quali la quota di calpestio (interna al piano terra del manufatto) abbia una quota assoluta maggiore del livello idrico assoluto determinato per TR500 ed indicato nelle carte del PAI allegate alla presente delibera;*
- *non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;*
- *in caso di interventi di demolizione con successiva ricostruzione di unità immobiliare a destinazione residenziale, è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio, mediante lo spostamento degli impianti tecnologici, lo spostamento di eventuali locali di servizi e/o spazi per parcheggi ivi localizzati in altre aree, interne o esterne al fabbricato, poste al piano terra o ai piani superiori;*
- *al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto;*
- *per tutti gli interventi sopra descritti dovrà essere predisposto apposito studio di compatibilità idraulica secondo i criteri indicati dall'art. 24 delle NTA del PAI;*

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 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;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

La costruzione è stata realizzata in base a: **(ALLEGATO F)**

- Concessione in sanatoria n. 5439 del 27/02/2009

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Olbia, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'immobile in oggetto presenta diverse difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio emesso, come di seguito meglio descritto.

Regolarizzazione urbanistica dell'unità sub 2

Le difformità riscontrate nell'unità immobiliare sub 2 sono le seguenti:

- Cambio di destinazione d'uso da cantina e locale tecnico a residenza
- Realizzazione di volumetria aggiuntiva con trasformazione in camera di una veranda coperta esistente.

L'immobile è ubicato all'interno del perimetro del PRU Giovannelli, il lotto di giacitura presenta una volumetria massima edificabile di 1276 mc.

L'immobile è inoltre ubicato nel perimetro del PAI di Olbia, in zona Hi*.

Poiché l'abuso edilizio realizzato sull'unità immobiliare posta al piano seminterrato riguarda un aumento volumetrico ed un cambio di destinazione d'uso da cantina a residenza, l'abuso non è sanabile, in quanto per le zona Hi* vale la norma transitoria come da delibera n.94 del 27/09/2023 del Consiglio Comunale di Olbia che per i piani seminterrati ubicati in zona Hi* del Pai recita come segue:

- *nel caso di realizzazione di nuovi edifici, di interventi di demolizione con successiva ricostruzione o di ampliamento, sono ammessi interventi edilizi relativi a opere e manufatti fuori terra ovvero in elevazione di nuova costruzione, per i quali la quota di calpestio (interna al piano terra del manufatto) abbia una quota assoluta maggiore del livello idrico assoluto determinato per TR500 ed indicato nelle carte del PAI allegate alla*

presente delibera;

- *non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;*
- *in caso di interventi di demolizione con successiva ricostruzione di unità immobiliare a destinazione residenziale, è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio, mediante lo spostamento degli impianti tecnologici, lo spostamento di eventuali locali di servizi e/o spazi per parcheggi ivi localizzati in altre aree, interne o esterne al fabbricato, poste al piano terra o ai piani superiori;*

pertanto, in applicazione a quanto sopra, la trasformazione del seminterrato da cantina a residenza e la creazione di volumetria aggiuntiva, sempre al piano seminterrato, non è mai consentita.

L'unità immobiliare non è sanabile e sarà necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi.

La regolarizzazione urbanistica dovrà avvenire con la demolizione delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio e con la cessazione dell'utilizzo residenziale dell'unità immobiliare.

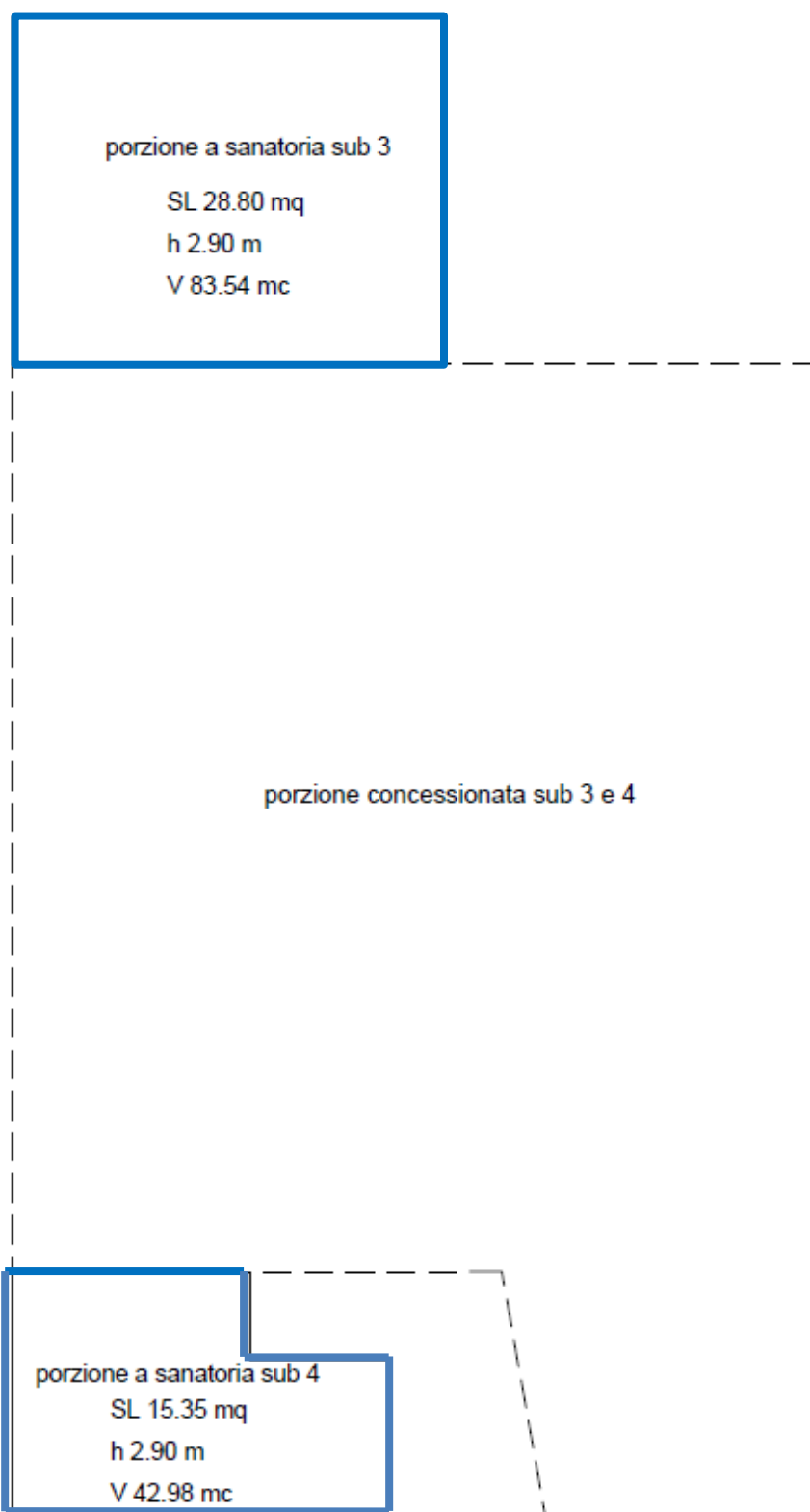
Il costo per la demolizione, calcolato sulla base di computo metrico allegato (**ALLEGATO I**) redatto con riferimento al prezzario regionale delle opere pubbliche attualmente in vigore, ammonta a **3'790,34 €**.

Regolarizzazione urbanistica delle unità sub 3 e 4

Le difformità riscontrate nelle unità immobiliari sub 3 e 4, poste al piano rialzato del fabbricato sono le seguenti:

- frazionamento immobiliare dell'unità sub 1
- realizzazione di aumento di volumetria

Nel caso specifico della realizzazione del frazionamento immobiliare e della creazione di volumetria aggiuntiva, sarà necessario, per sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, che sia soddisfatta la doppia conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, ovvero verificare che quanto realizzato fosse conforme sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca della realizzazione, sia a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza. In questo caso, il frazionamento immobiliare è un'operazione conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della realizzazione che allo stato attuale. Per quanto riguarda il volume, il lotto disponeva, prima della realizzazione delle opere abusive, di volumetria residua pari a mc 630.91 come da calcoli planivolumetrici allegati alla concessione edilizia in sanatoria. Le opere abusive hanno generato una volumetria in aumento di mc 126.52, come da tabella di seguito allegata.



Poiché tale è incremento inferiore alla volumetria residua disponibile, le opere risultano pienamente sanabili sotto il profilo urbanistico. Essendo inoltre il volume in aumento inferiore al 20% della cubatura regolarmente autorizzata, non si ricade nel caso delle variazioni essenziali, così come normato all'art. 5 della L.R. 23/85. Trattandosi di opere eseguite in parziale

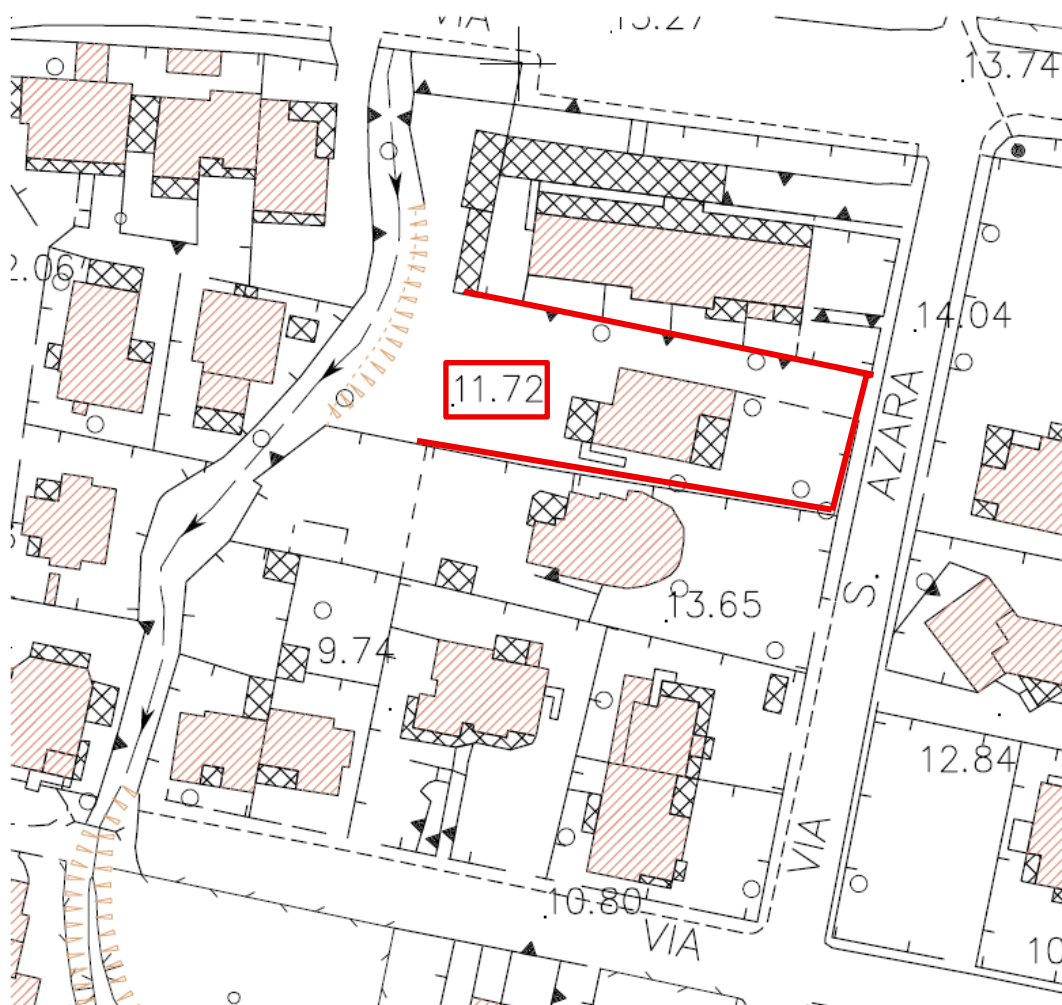
difformità, per la determinazione delle sanzioni troverà applicazione quanto normato dall'art. 36 bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001, ovvero al pagamento a titolo di oblazione di un contributo pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20% nel caso di non conformità alla disciplina urbanistica al momento della realizzazione.

A seguito della sanatoria delle porzioni di fabbricato realizzate in assenza di titolo edilizio, resterà disponibile sul lotto una **volumetria residua di 504 metri cubi circa**.

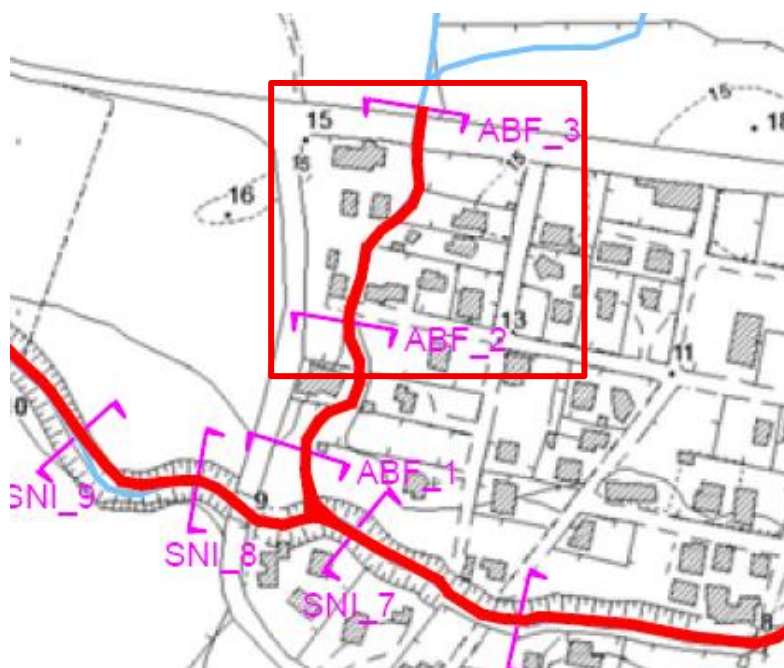
Le opere sono altresì sanabili anche per quanto riguarda il rispetto della norma PAI del Comune di Olbia in merito alle aree in zona Hi*, in quanto la stessa, per le nuove costruzioni recita quanto segue:

- *nel caso di realizzazione di nuovi edifici, di interventi di demolizione con successiva ricostruzione o di ampliamento, sono ammessi interventi edilizi, relativi a opere e manufatti fuori terra ovvero in elevazione di nuova costruzione, per i quali la quota di calpestio (interna al piano terra del manufatto) abbia una quota assoluta maggiore del livello idrico assoluto determinato per TR500 ed indicato nelle carte del PAI allegate alla presente delibera;*

Di seguito la dimostrazione che le quote di calpestio delle unità al piano terra/rialzato, superano la quota del livello idrico assoluto con TR500



Individuazione del lotto in oggetto e della quota del livello del terreno



Planimetria con individuazione del lotto e delle sezioni

n



La linea blu rappresenta la quota assoluta della piena TR500 e
corrisponde a **8.21** m s.l.m.



La linea blu rappresenta la quota assoluta della piena TR500 e
corrisponde a **11.75** m s.l.m.

Trovandosi il piano rialzato/terra del fabbricato ad una quota relativa superiore di 2.30 metri rispetto alla quota del terreno sul retro del lotto, che è di 11.72 m s.l.m., e quindi ad una quota assoluta di **14.02** m s.l.m., è soddisfatta la condizione posta dalla norma PAI nelle zone Hi* per la realizzazione di nuove volumetrie.

L'istanza di sanatoria dovrà essere accompagnata da idoneo "Studio di compatibilità idraulica" a firma di un ingegnere idraulico e di un geologo, oltre agli elaborati progettuali e relazionali a firma di un tecnico abilitato.

Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica dei sub 3 e 4

Sanzione per aumento di volumetria (parziale difformità e doppia conformità alla disciplina urbanistica e edilizia art. 36 bis DPR 380/2001): € 3'051,49 x 2 = € 6'102,98

Sanzione per mancata SCIA per frazionamento (art. 14, comma 2 LR 23/85) € 500,00

Spese per diritti di istruttoria pratica € 150,00

Spese per marche da bollo: € 16.00 x 2 = € 32.00

Spese tecniche € 3'000,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 3'806,40

Spese per studio di compatibilità idraulica € 1'000,00 Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 1'268,80

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE sub 3 e 4: € 11'860,18

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

L'unità non è provvista di agibilità, né delle certificazioni.

QUESITO SETTE

verifici 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;

Il bene pignorato non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli.

QUESITO OTTO

specifici 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;

L'unità immobiliare non è soggetta a condominio

QUESITO NOVE - " 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;

Pur trattandosi di un compendio formato da tre unità immobiliari distinte si ritiene di non procedere alla suddivisione in lotti per i seguenti motivi:

- Il piano seminterrato attualmente utilizzato come abitazione dovrà essere riportato allo stato originario di cantina e perciò sarà difficilmente alienabile posto in vendita singolarmente.
- I due subalterni al piano terra sono stati frazionati abusivamente, per questo motivo gli accertamenti di conformità per sanare la situazione dovranno necessariamente interessare le due unità immobiliari contemporaneamente.
- Il lotto è dotato volumetria residua che ne aumenta il valore di mercato e che difficilmente potrebbe essere venduta separatamente dal compendio immobiliare.

QUESITO DIECI – “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;

Immobile pignorato per intero.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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;

sub 2

Occupato senza titolo dalla signoracon la famiglia.

Sub 3

Occupato senza titolo dalla signora

Sub 4

Occupato dai signorie, proprietari e debitori esecutati.

QUESITO DODICI

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

L'immobile è occupato in parte dai debitori esecutati e in parte dalle figlie

QUESITO TREDICI – “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, 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;

Nessun vincolo della natura di quelli elencati.

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

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

Premessa:

Per la determinazione del valore di mercato si è scelto di utilizzare il metodo sintetico – comparativo, basato sulla comparazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà, in base al parametro €/mq, analizzando i dati disponibili sul mercato con particolare riferimento ai dati delle compravendite concluse, dell'OMI e infine ai dati dell'offerta presente sul mercato

Compravendite

Si è provveduto ad acquisire informazioni prendendo in esame:

Attraverso il “Servizio di consultazione dei valori immobiliari” offerto dall'Agenzia delle Entrate, i valori registrati negli atti delle compravendite dal gennaio 2024 al dicembre 2025 relative ad immobili della stessa categoria catastale di quello oggetto del pignoramento, concluse nella stessa zona di ubicazione per un raggio di circa 1 km (tab.1);

- I valori OMI. (tab.2)
- I valori dichiarati sul Borsino Immobiliare. (tab.3)

Tabella 1. Servizio di consultazione dei valori immobiliari			
Genn 2025	139 mq	300'000 €	2'158 e/mq
Marzo 2025	86 mq	210'000 €	2'442 €/mq
Marzo 2025	180 mq	365'000 €	2'027 €/mq
Giu 2025	77 mq	190'000 €	2'467 €/mq
lug 2025	80 mq	167'000 €	2'088 €/mq
lug 2025	60 mq	135'000 €	2'250 €/mq
sett 2024	66 mq	170'000 €	2'576 €/mq
Sett 2025	149 mq	342'535 €	2'299 €/mq
Ott 2025	59 mq	54'662 €	826 €/mq
Ott 2025	90 mq	210'000 €	2'333 €/mq
Nov 2025	128 mq	350'000 €	2'734 €/mq
dic 2024	89 mq	180'000 €	2'022 €/mq

Gen 2024	135 mq	340'000 €	2'510 €/mq
Valore medio compravendite		2'253 €/mq	

Tabella 2. OMI zona D1			
periodo	categoria	min	max
Gen 2026	Abitazioni civili	1'600 €/mq	2'600 €/mq
Valore medio OMI		2'100 €/mq	

Tabella 3. Borsino immobiliare		
Abitazioni in stabili di fascia media		
min	med	max
1'542 €/ma	1'832 €/mq	2'123 €/mq

Offerta

Sono state poi analizzati anche i valori delle offerte di immobili analoghi presenti sul mercato, con particolare riferimento ai valori del nuovo, utili per la determinazione del valore al metro quadro dell'unità di nuova realizzazione e per il valore complessivo della volumetria residua.

Tabella 4. Prezzi immobili sul mercato			
Bilocale nuovo	55 mq	199'000 €	3'618 €/mq
Quadrilocale nuovo	132 mq	472'000 €	3'575 €/mq
Bilocale nuovo	70 mq	258'000 €	3'686 €/mq
Prezzo medio del nuovo in vendita		3'615 €/mq	

Calcolo del valore unitario di mercato unità sub 2, 4

Comparando i dati acquisiti tramite le indagini compiute è evidente una omogeneità del valore medio al metro quadro per gli immobili residenziali ubicati nella zona, che oscilla tra i 2'253 €/mq delle vendite concluse (tab.1) e i 2'100 €/mq dei valori OMI (tab.2). Il Borsino Immobiliare riporta un valore medio notevolmente inferiore ai valori medi delle altre rilevazioni e pari a 1'832 €/mq (tab. 3).

Gli immobili nuovi vengono immessi sul mercato ad un valore medio di 3'615 €/mq (tab.4).

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di poter assumere come valore medio da porre a base della stima, la media tra i valori massimo e minimo

rilevati ed espressi in tab.1, tab.2, tab.3 e tab.4.

Avremo perciò Valore medio al metro quadro ($2'253 \text{ €/mq} + 2'100 \text{ €/mq} + 1'832 \text{ €/mq} + 3'615 \text{ €/mq}$) $/4 = 2'450,00 \text{ €/mq}$. il valore appare congruo, anche in considerazione che, condizioni generali a parte, si tratta di un immobile con 3 unità immobiliari libero su tutti i lati, disposto su lotto di grandi dimensioni utilizzato a giardino, dotato di spazi liberi da utilizzarsi a parcheggio, posto in area semiperiferica, ma in immediata vicinanza a servizi e vie di collegamento.

Le unità immobiliari ai sub 2 e 4 andranno deprezzate di un coefficiente dovuto alla vetustà (art.20 legge 392/78). Essendo state autorizzate con la legge sul condono edilizio del 1985 (L 47/85), per anno di realizzazione si assumerà il 1984

Unità immobiliari al sub 2, 4 e 5 (BCNC): coefficiente di degrado dovuto alla vetustà 28%. Lo stato di conservazione per le due unità si può considerare buono (art.21 legge 392/78), perciò il coefficiente relativo sarà pari ad uno.

Il valore al metro quadro per le unità **sub 2 e 4** sarà quindi $2'450,00 \text{ €/mq} \times 78\% \times 1 = \mathbf{1'911,00 \text{ €/mq}}$

Per la sola unità al **sub 3**, di recente realizzazione, non sarà applicato il coefficiente di vetustà. Avremo quindi che il valore al metro quadro sarà di **2'450,00 €/mq**

Valore del volume residuo sul lotto

Il lotto di terreno allo stato attuale possiede una volumetria residua di 504.39 mc.

La valutazione del valore del volume edificabile viene effettuata con metodo indiretto o analitico, facendo riferimento al valore di trasformazione.

Questo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima.

Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (V_{mf}), si procede alla determinazione analitica dei costi necessari per realizzare la costruzione (K_c). Oltre ai costi, bisognerà tenere conto del profitto dell'iniziativa imprenditoriale (R). Il valore di stima dell'area (V_a) risulterà pertanto determinato dalla differenza: $V_a = V_{mf} - K_c - R$.

Il valore finale dell'area sarà pertanto: $V_a = (V_{mf} - K_c - R)$

La valutazione viene effettuata attuando i criteri ed i valori medi che seguono:

prezzo medio di cessione di edilizia residenziale nuova per la tipologia ad appartamento (valore del nuovo in vendita tab.4)	€ 3'615,00 €/mq
costo di costruzione di un fabbricato residenziale	€ 2'500,00 €/mq
Profitto o utile dell'imprenditore	25% del valore di mercato del fabbricato

* I metri quadri realizzabili con una volumetria di 504,39 mc saranno calcolati considerando un'altezza media di calcolo a piano di 3.00 metri (270 cm di interpiano più 30 cm di solaio)

Metri quadri realizzabili *	$504,39 \text{ mc} / 3.00 \text{ m} = 168.13 \text{ mq}$
Valore di mercato Vmf	$168.13 \text{ mq} \times 3'615,00 \text{ €/mq} = 607'790,00 \text{ €}$
Costo di costruzione Kc	$168.13 \text{ mq} \times 2'500,00 \text{ €/mq} = 420'325,00 \text{ €}$
Utile dell'imprenditore R	$607'790,00 \text{ €} \times 25\% = 151'948,00 \text{ €}$
$Va = (Vmf - Kc - R)$	$607'790,00 \text{ €} - 420'325,00 \text{ €} - 151'948,00 \text{ €} = 35'517,00 \text{ €}$

Il valore della volumetria residua così determinato sarà deprezzato di una percentuale del 15% in quanto si tratta comunque di un volume vincolato sul lotto dalla presenza dell'edificio attualmente esistente e delle norme PAI che comunque ne limitano la libertà di costruzione.

$$35'517,00 \text{ €} - (35'517,00 \text{ €} \times 0.15) = 30'189,45 \text{ €}$$

Valore del Volume Residuo € 30'189,45

VALORE DELL' IMMOBILE

Unità immobiliari censite al foglio 30, mappale 5927, sub 2, 4, 5:

Valore al metro quadro € 1'911,00 x 178.92 mq = 341'916,00 €.

Unità immobiliare censita al foglio 30, mappale 5927, sub 3

Valore al metro quadro € 2'450,00 x 63.29 mq = 155'061,00 €.

Valore della volumetria residua sul lotto 30'189,00 €

Il valore totale sarà quindi: 341'916,00 + 155'061,00 + 30'189,00 =
527'166,00 €

Al valore così determinato andranno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica delle unità immobiliari in ragione di € 11'860,18.

Avremo quindi: 527'166,00 € - 11'860,18 € = **515'306,00 €**

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO UNICO

Intero immobile censito al foglio 30, mappale 5927, sub 2, 3, 4, 5

PREZZO BASE: = 515'306,00€.

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°37 pagine inclusa la presente e 12 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 17/07/2026

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli