



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE  
IMMOBILIARE n. / R.G.E.

Promossa da:

**Esecuzione Immobiliare n. 20/2025  
contro**

### **1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.**

Nell'Udienza del 8 marzo 2026, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

### **2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.**

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

#### **Quesito n°1**

*Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

#### **Quesito n°2**

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

---

*principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

### **Quesito n°3**

*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:*

*Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

*Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

### **Quesito n°4**

*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;*

### **Quesito n°5**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

### **Quesito n° 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;*

### **Quesito n° 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;*

### **Quesito n° 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;*

---

**Quesito n° 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;*

**Quesito n° 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;*

**Quesito n° 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;*

**Quesito n° 12**

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

**Quesito n° 13**

*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;*

**Quesito n° 14**

*Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del*

---

*procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

#### **MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.**

A seguito dell'incarico conferitomi in data **8.03.2023**, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig., il sottoscritto CTU in data 18.05.2026 comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22.05.2026.

In data **22.05.2026**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di Olbia, Località "Rudalza", terreno distinto al Foglio 3, Part. 1294 (ex F. 3 Part. 1103), per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Martino Di Beltulu, si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

In data **22.07.2026** il sottoscritto inviava tramite pec, (Settore Urbanistica), al Comune di Olbia la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica, relativa al terreno identificato al Foglio 3, Part. 1294 (ex F. 3 Part. 1103).

In data **28.07.2026** il Dirigente dell'area tecnica settore urbanistica, inviava tramite Pec al sottoscritto il Certificato di destinazione urbanistica, relativa al terreno identificato al Foglio 3, Part. 1294 (ex F. 3 Part. 1103)

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 3: Verbale Operazioni Peritali. Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

---

## **RISPOSTE AI QUESITI.**

### **QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"**

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

### **L'immobile risulta pignorato per l'intero.**

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria Agenzia allegato 5).

### **1.02. Comune di Olbia:**

#### **Terreno distinto all'NCT Foglio 3:**

Mappale 1294 incolt prod di ha 00.53.06, derivante dal mappale 1103 di ha 00.60.11. (superficie variata con riordino fondiario del 16.04.2014), ex mappale 15 di ha 00.60.25.;

**Confina:** con i mappali 1296, 1295, 24, 287, 1080, 117, 72 e con altro allegato;

*Correttamente intestato in visura catastale*

### **1.03 – Visura Ipotecaria Ventennale**

#### **ATTUALI PROPRIETARI**

per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

La soprascritta, , divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dell'immobile sito nel Comune di Olbia, località "Rudalza" e precisamente, terreno ricadente in parte in zona "F Turistica" ed in parte in zona "H di pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico - formante unico corpo della superficie complessiva di metri quadrati 18.799 (acquista più immobili) circa, confinante nell'insieme con con proprietà della società, e con proprietà, **distinto all'NCT alla sezione A del Foglio 3 mappale 1103**, di ha 00.60.11., in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data, con numero di repertorio

**Atto correttamente volturato in Catasto.**

---

La società, con sede in, codice fiscale, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, del terreno sito nel Comune di Olbia, Località "Rudalza", rientrante in zona "F " del vigente piano di fabbricazione del predetto Comune, della superficie complessiva di ha 07.04.00., confinante nell'insieme con proprietà del" e con vie pubbliche, salvo altri, tra cui il terreno distinto all'NCT foglio 3 mappale 15 di ha 00.60.25., in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 06.07.1993, con, rogante , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data, dalla società con sede in Olbia partita.

Atto correttamente volturata in Catasto.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal **21.07.1993** a tutto il **10.06.2026**, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiaria, avvenuta in data per iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data ai nn., a favore della, con sede, codice fiscale e la, con sede in Roma, , contro la società con sede, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, e come debitore non datore la su diversi immobili siti nel Comune di Olbia, tra cui il terreno distinto nell'**NCT** alla sezione Olbia del **foglio 3 mappale 1103** di ha 00.60.11.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data, con numero Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data a favore della con sede in – contro,, con sede in Alghero, codice fiscale, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto nell'NCT alla sezione **Olbia del foglio 3 mappale 1294** di ha **00.53.06**.

---

## **QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"**

### **2.01 - Ubicazione**

Il terreno oggetto di stima è situato nel comune di Olbia, località nel Golfo di Cugnana.

L'area oggetto di perizia è ubicata in una zona Turistica nelle vicinanze del Borgo di Porto Rotondo; questo centro si raggiunge agevolmente così come le vie di comunicazione verso il territorio; i più importanti centri limitrofi - Olbia ed Arzachena - distano rispettivamente 15 Km e 30 Km, percorrendo la SS 125 Orientale Sarda ed ivi si possono trovare alcuni dei servizi necessari (scuole, luoghi di culto, farmacie, negozi al dettaglio). Il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è quello tipico di una zona fortemente antropizzata. Attualmente il terreno non è edificabile.

L'immobile, oggetto della Causa è meglio identificato negli elaborati cartografici (allegato 1), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinti attualmente in Catasto Terreni al:

- **Foglio 3 e più precisamente:**

Terreno, mappale 1294 di mq 5.306,00 classe 1, Incolto Produttivo, Reddito Dominicale Euro 0,82 Reddito Agrario Euro 0,27;

### **2.00 - Consistenza.**

Il terreno ha una forma trapezoidale allungata, mq 5.306,00, con andamento scosceso, è ricoperto per lo più da macchia mediterranea e roccia, con vista sul mare lato Est.

L'accesso al terreno che risulta intercluso tra altri mappali è stato possibile tramite un camminamento del complesso residenziale adiacente al n. 2 sulla via Su Terrabinu, e nell'atto di proprietà non viene citata alcuna servitù di passaggio.

## **QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"**

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano l'immobile oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione del bene.

---

#### **QUESITO n. 4 - " Accatastamento "**

Non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

#### **QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "**

L'immobile distinto in catasto terreni al Comune di Olbia sezione di Olbia al Foglio 3 Mappale 1294 (ex 1103) di mq. 5.306 è stato classificato con la seguente destinazione urbanistica (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n. 6):

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

Zona "F" Turistica (art. 30 delle Norme di Attuazione).

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

Zona H2 di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 93 delle norme di attuazione).

Una parte dell'immobile è oggetto delle norme e vincoli della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte idraulica adottata con deliberazione di C.C. n. 94 del 27/09/2023, con deliberazione di adozione preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 3 del 29/01/2024 e di approvazione definitiva n. 19 del 28/10/2024, approvata con Decreto regionale n. 152 del 19/12/2024 pubblicato sul Buras del 02/01/2025, classificata in prevalenza in Zona HI4 a pericolosità idraulica molto elevata (art. 27 delle norme di attuazione del PAI).

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

L'immobile ricade in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 e in aree di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (beni paesaggistico ambientali ex art. 136 - 143 D.lgs. 42 /2004).

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011.

L'immobile è compreso 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.

Attualmente il terreno non è edificabile.

---

#### **QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"**

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto, **non è presente nessun immobile si tratta di un area con destinazione agricola incolta.**

#### **QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"**

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

#### **QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"**

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 21.07.1993 a tutto il 10.06.2026, non risultano trascritti altri pignoramenti.

Dalle verifiche effettuate il lotto sono liberi da oneri condominiali e consortili.

#### **QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"**

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, relazionata ai quesiti precedenti che si possa considerare una razionalizzazione della vendita, predisponendo **n. 1 lotto**, essendo un'unica particella catastale, e della situazione riscontrata precedentemente descritta e cioè:

##### **LOTTO n. 01:**

##### **Comune di Olbia**

Foglio 3 e più precisamente:

- **Terreno**, mappale 1294 di mq 5.306,00 classe 1, Incolto Produttivo, Reddito Dominicale Euro 0,82 Reddito Agrario Euro 0,27;

#### **QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"**

Con la procedura esecutiva promossa da contro l'immobile in parola **risulta pignorato per intero**, pertanto, poiché il debitore è proprietario per intero degli immobili sopra descritti, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessita di divisione.

#### **QUESITO n. 11 - " Stato del bene"**

Il terreno al momento dell'accesso, risulta libero.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati.

#### **QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"**

Gli immobili lotto n. 1 sono di proprietà di una società e non risultano occupati

#### **QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"**

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 21.07.1993 a tutto il 10.06.2026, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiaria, avvenuta in data, con numero di repertorio, rogante Notaio iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di

---

Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data ai nn., a favore della con sede in Sovicille, codice fiscale e.", con sede, codice fiscale, contro la società", con sede in Alghero, codice fiscale, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, e come debitore non datore la, con sede in Cornuda, codice fiscale, su diversi immobili siti nel Comune di Olbia, tra cui il terreno distinto nell'NCT alla sezione Olbia del

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data, con numero di repertorio rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data ai nn., a favore della con sede, codice fiscale – contro, la con sede, codice fiscale per ragioni pari a 1/1 di proprietà, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto nell'NCT alla sezione Olbia del foglio 3 mappale 1294 di ha 00.53.06.

## **QUESITO n. 14 - " Determinazione del valore"**

### **13.01 – Scelta del criterio di stima.**

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano gli immobili, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare i beni sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio

indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili possono essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

### **Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.**

Per la stima del terreno è stata effettuata un'indagine relativa al valore degli immobili residenziali nel comune di Olbia, Località Rudalza - Cugnana - Porto Rotondo per aree libere non edificabili ZONA H nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del Comune di OLBIA (SS) e le agenzie immobiliari all'interno dell'area in oggetto Cugnana Rudalza Porto Rotondo, considerando la posizione e l'appetibilità per gli immobili confinanti il prezzo medio di mercato è pari a € 25,00 metro quadro.

La superficie catastale del lotto viene pertanto moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 25 €/mq) per ottenere il costo complessivo del lotto pari: a mq 5.306,00 x Euro 25,00 = €. 132.650,00 in cifra tonda 132.700,00.

**VALORE DI STIMA SINTETICA =..... €. 132.700,00**  
**(CENTOTRENTADUEMILASETTECENTO/00 Euro)**

### **SINTESI VALUTATIVA**

#### **LOTTO n. 01:**

#### **Terreno Comune di Olbia**

Foglio 3, mappale 1294 di mq 5.306,00 classe 1, Incolto Produttivo, Reddito Dominicale Euro 0,82 Reddito Agrario Euro 0,27;

Valore Complessivo = ..... €. **132.700,00**

**Valore Quota 1/1 della proprietà=..... €. 132.700,00**

### **6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.**

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei diversi valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali.

---

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

---

**Aggus li, 07 agosto 2026.**

Il C.T.U.  
(arch. Duilia Bottasso)

\*\*\*\*\*

Alla presente relazione, si allegano:

|            |                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------|
| Allegato 1 | Elaborati grafici                                      |
| Allegato 2 | Documentazione Fotografica                             |
| Allegato 3 | Verbale Operazioni Peritali                            |
| Allegato 4 | Visure e Schede Catastali;                             |
| Allegato 5 | Relazione ipotecaria ventennale(Agenzia Simona Santu), |
| Allegato 6 | Certificato Destinazione Urbanistica;                  |

\*\*\*\*\*