



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE INTEGRATIVA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E.

Promossa da:

QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

2.00 - Consistenza.

Oltre a quanto già descritto nella perizia si precisa che:

Il lotto pignorato (mappale 1294) si trova in condizioni di interclusione assoluta, non avendo un accesso diretto alla pubblica via. Allo stato attuale, l'accesso avviene esclusivamente in via di fatto e per tolleranza dei proprietari dei mappali adiacenti (nn. 285, 168 e 1295), attraverso un camminamento pedonale collegato a via Su Terrabinu. Non si riscontrano servitù attive di passaggio trascritte a favore del fondo staggiato. Pertanto, l'attuale transito non costituisce un diritto opponibile a terzi e può essere revocato in qualsiasi momento. Ai fini del godimento del bene, l'aggiudicatario dovrà attivarsi per la costituzione di una servitù di passaggio.

QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Oltre a quanto già descritto nella perizia si precisa che:

oltre ai vincoli di natura urbanistica, paesaggistica e idrogeologica (PAI) precedentemente descritti al Quesito 5, resterà a carico esclusivo dell'aggiudicatario l'onere per la costituzione di una formale servitù di passaggio con i proprietari dei fondi serventi (mappali 285, 168 e 1295, o altri da individuarsi come via più breve o meno dannosa).

Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Oltre a quanto già descritto nella perizia si precisa che per la stima del terreno è stata effettuata un'indagine relativa al valore delle aree libere non edificabili (ZONA H) nel comune di Olbia, Località Rudalza - Cugnana - Porto Rotondo, rilevando un prezzo ordinario di mercato tra i € 25,00/mq e 30,00/mq.

Nel caso specifico si applica una decurtazione forfettaria prudenziale pari a circa il 15% sul valore ordinario di mercato, giustificata dalla combinazione dei seguenti fattori limitativi: Stato di interclusione assoluta del fondo e totale assenza di servitù di passaggio legalmente costituite (onere di regolarizzazione a carico dell'acquirente)

Valore di mercato base: mq 5.306,00 × € 28,00/mq = € 148.568,00

Abbattimento per interclusione (circa il 11%): € 15.868,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 148.568,00 - € 15.868,00 = € 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

Aggius lì, 06 ottobre 2026.

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