

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 49/2018

Relazione di consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati

### CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

### CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

### TERZO:

[REDACTED]

### CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:

[REDACTED]

### DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

### DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

### Esperto incaricato

Geom. Laura Pischedda  
Via Giuseppe Mazzini n.20  
07028 Santa Teresa Gallura (SS)  
Tel.: 0789/623856 - 334/5893722



## INDICE

Premessa

Documentazione acquisita e organizzazione della relazione peritale

Dati immobile

Cronologia delle principali operazioni peritali

- Introduzione:
  - Rilievo fotografico
- Risposta ai quesiti peritali;
- Stima analitica dell'immobile
- Conclusioni del processo estimativo



**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. R.G. E. 49/2018 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Laura Pischedda, nato a Tempio Pausania il 01/06/1985, C.I. n AV7799443, C.F. PSC LRA 85H41 L093O, P.IVA 02291110902, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il numero 3209, con studio in Santa Teresa Gallura alla via Giuseppe Mazzini n.20, Tel:0789/623856 – 334/5893722, con atto di nomina del 10/05/2024 e accettazione del 14/05/2024 ha ricevuto l'incarico dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania (*dott.ssa Antonia Palombella*) di procedere alla stima degli immobili distinti al N.C.T.:

- Foglio 10 mappali 983 – 985 – 1443 – 1534 siti nel comune di Olbia (SS) frazione San Pantaleo in Via Mura Alvata e Via Zara Vicolo C [REDACTED]  
[REDACTED]

- Foglio 10 mappale 649 sito nel comune di Olbia (SS) frazione San Pantaleo via Pompei angolo via Treviso ([REDACTED])

- Foglio 17 mappali 2 – 7 - 46 – 66 – 67 – 68 – 69 siti nel comune di Olbia (SS) frazione San Pantaleo in Località Stazzu Manzoni ([REDACTED])  
[REDACTED]

oggetti della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.



## **Dati identificativi dell'immobile oggetto di stima**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e di stima sono siti nella Frazione di San Pantaleo del Comune di Olbia (SS) e sono così individuati:

- [REDACTED]
- DATI TOPONOMASTICI: Terreni siti ad Olbia (SS) fraz. San Pantaleo
  - DATI CATASTALI: N.C.T.: Foglio 10 mappali 983 - 985 - 1443 - 1534  
Foglio 17 mappali [REDACTED] - [REDACTED] - 46 - 66 - 67 - 68 - 69

- [REDACTED]
- DATI TOPONOMASTICI: Terreno sito ad Olbia (SS) fraz. San Pantaleo
  - DATI CATASTALI: N.C.T.: Foglio 10 mappale 649



## **CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:**

- 10/05/2024:** nomina esperto;
- 13/05/2024:** ricezione PEC di nomina;
- 14/05/2024:** inviata PEC di giuramento di rito-verbale di accettazione di incarico di stima;
- 18/05/2024:** accessi alla documentazione depositata nel fascicolo telematico e presa visione della documentazione e degli indirizzi degli interessati;
- 15/06/2024:** inviata PEC al rappresentante legale per acconto spese;
- 18/08/2024:** inviata PEC di sollecito al rappresentante legale per acconto spese;
- 01/09/2024:** deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Antonia Palombella;
- 09/09/2024:** ricezione PEC dal tribunale di Tempio P. per assegnazione termini versamento in acconto;
- 17/09/2024:** ricezione versamento fondo spese peritali;
- 19/09/2024:** ricezione PEC dal rappresentante legale con i dati per emissione e invio fattura;
- 24/09/2024:** inviata fattura elettronica via PEC al rappresentante legale;
- 08/10/2024:** ricezione PEC dal legale rappresentante dei terzi intervenuti per informazioni sul deposito acconto;
- 15/10/2024:** inviata PEC al legale rappresentante dei terzi intervenuti per confermare il deposito acconto;
- 06/11/2024:** ricezione PEC dal tribunale di Tempio P. per rinvio d'ufficio dell'udienza al 10/12/2024;
- 09/11/2024:** inviata PEC ai rappresentanti legali per comunicazione data di sopralluogo;
- 12/11/2024:** inviata PEC al Comune di Olbia per richiesta di accesso agli atti;
- 20/11/2024:** inizio e fine sopralluogo eseguito presso i cespiti staggiti siti nel Comune di Olbia a San Pantaleo;
- 06/12/2024:** inviata PEC con richiesta in bollo di Certificato di Destinazione Urbanistica e versamento al Comune di Olbia;
- 06/12/2024:** deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Antonia Palombella;
- 09/12/2024:** ricezione PEC dal Tribunale di Tempio P. per concessione deposito perizia entro il 10/03/2025;
- 09/12/2024:** ricezione PEC dal Tribunale di Tempio P. per rinvio dell'udienza al 18/03/2025;
- 16/12/2024:** ricezione Certificato di Destinazione Urbanistica via PEC dal comune di Olbia;
- 18/12/2024:** accesso e copia documentazione presso il Comune di Olbia;
- 27/01/2025:** aggiornamento ipotecario presso la conservatoria fino alla data del 24/01/2025;
- 17/02/2025:** inviata PEC al rappresentante legale per comunicazione data nuovo sopralluogo;
- 25/02/2025:** inizio e fine secondo sopralluogo eseguito presso i cespiti pignorati siti nel Comune di Olbia a San Pantaleo in Via Mura Alvata, previa comunicazione in data 17/02/2025;
- 02/03/2025:** inviata PEC al Comune di Olbia per richiesta di nuovo accesso agli atti;
- 04/03/2025:** deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Antonia Palombella;
- 06/03/2025:** ricezione PEC dal Tribunale di Tempio P. per rinvio dell'udienza al 10/06/2025;
- 02/04/2024:** nuovo accesso presso il Comune di Olbia;
- 03/04/2025:** ricezione nota di riscontro accesso agli atti del Comune di Olbia;



## **INTRODUZIONE:**

Il sottoscritto esperto, insieme al Geom. [REDACTED] incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, in data 20/11/2024, nella Frazione di San Pantaleo del Comune di Olbia, dava inizio alle operazioni peritali di accesso agli immobili oggetto di stima, previa comunicazione, al difensore dei debitori esecutati e al difensore del creditore pignorante, tramite PEC del 09/11/2024 (*V. cartella 1 allegato 3*). In tale giorno, alle ore 10:30, dopo aver dato atto che oltre al sottoscritto CTU e al geom. [REDACTED] era presente il sig. [REDACTED] incaricato dal [REDACTED] [REDACTED] si è dato inizio alle operazioni peritali, effettuando preliminarmente la ricognizione dei luoghi e proseguendo con i rilievi fotografici: dei mappali 649 - 985 - 1443 - 1534 distinti nel NCT al Foglio 10, dei mappali 2 - 7 - 46 - 66 - 67 - 68 - 69 distinti al NCT al Foglio 17, siti nel comune di Olbia in Frazione San Pantaleo. Detti mappali si presentano come appezzamenti di terreno incolti, con una folta vegetazione di macchia mediterranea e rocce; privi di manufatti e senza possibilità alcuna di poter accedervi né in auto né a piedi poiché sprovvisti di percorsi e camminamenti interni. Per tale motivo non è possibile stabilire con certezza l'assoluta corrispondenza con gli estratti di mappa. Alcuni si presentano delimitati, solo in alcuni punti, da muretti a secco, mentre solo il mappale 649 risulta delimitato, come da autorizzazione n. 270/2009, da recinzione metallica romboidale in prossimità della strada; tale concessione è stata rilasciata dal Comune di Olbia in data 11/11/2009. Il suddetto sopralluogo è stato ultimato alle ore 12:30.

In data 25/02/2025 il sottoscritto esperto, insieme al Geom. [REDACTED] [REDACTED] ha eseguito un secondo sopralluogo nel cespite distinto nel NCT al Foglio 10 mappale 983, il quale si presenta come appezzamento di terreno intercluso, incolto, accessibile per mezzo di una stradina di campagna molto stretta e dissestata; all'interno del cespite staggito, delimitato da muretti a secco per tre lati e confinante a Est con un monte granitico tipico della zona, insistono grandi alberi di olivastro e macchia mediterranea. Proseguendo per circa 300 m sul percorso interno si evince un fabbricato che non è indicato nell'estratto di mappa catastale né risultano autorizzazioni o concessioni negli archivi del Comune di Olbia.

In data 18/12/2024 e, successivamente, in data 02/04/2025, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Olbia dove, a seguito di regolare accesso alla documentazione amministrativa, si è potuto prendere visione delle pratiche tecnico-amministrative relative ad alcune delle particelle pignorate, nonché verificare l'assenza di documenti inerenti al fabbricato edificato sull'immobile censito nel NCT al Foglio 10, mappale 983. (*V. Cartella 2 Allegato 2*).



## Rilievo fotografico San Pantaleo:



Foto aerea via Pompei / via Treviso: foglio 10 mappale 649





Ortofoto con sovrapposizione catastale - foglio 10 mappale 649



## Rilievo fotografico San Pantaleo:



Foto aerea Via Zara Vicolo C / Via Mura Alvata: foglio 10 mappali 983 - 985 - 1443 - 1534



Ortofoto con sovrapposizione catastale - foglio 10 mappali 983 - 985 - 1443 - 1534



Documentazione fotografica foglio 10 mappale 983 con accesso dal mappale 1437 (altra proprietà)



Documentazione fotografica foglio 10 mappali 985 - 1443 - 1534

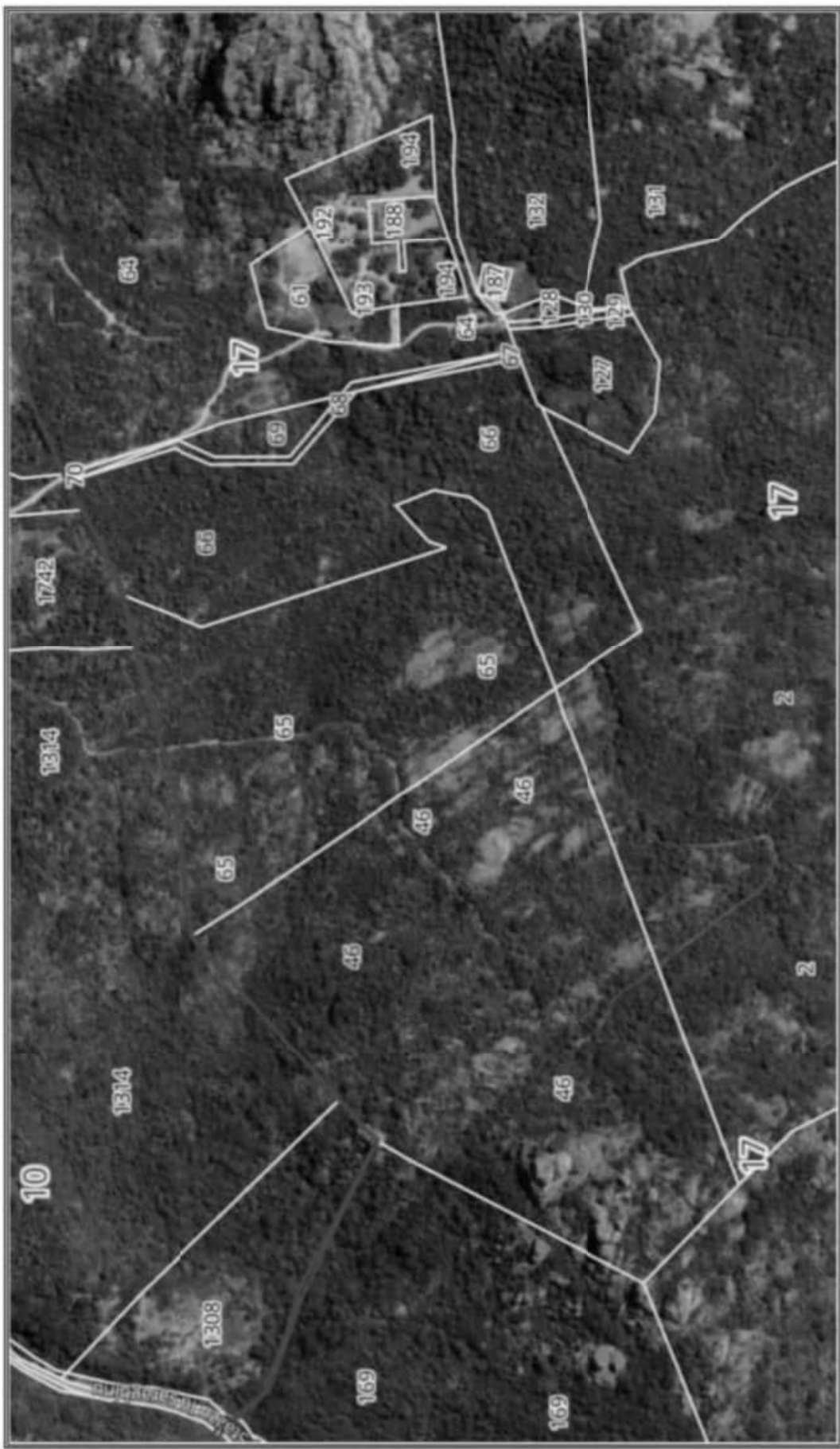


**Rilievo fotografico San Pantaleo:**



Foto aerea Località Stazzu Manzoni: foglio 17 mappali 2 - 7 - 46 - 66 - 67 - 68 - 69





Ortofoto con sovrapposizione catastale - foglio 17 mappali 46 - 66 - 67 - 68 - 69 evidenziati in giallo





## RISPOSTE AI QUESITI PER:

### **Quesito n. 1- VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E DATI CATASTALI**

*“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 vent'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;”*

#### **Risposta al quesito n.1**

Come prima attività, l'esperto ha verificato la completezza della documentazione estrapolata: dal catasto (V.cartella 2 allegato 5), dalla Conservatoria dei RRII e dal fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Dai certificati notarili del 09/05/2018, redatto [REDACTED] e del 09/08/2023 redatto dal [REDACTED] si è accertato e verificato che:

- i dati catastali ivi indicati coincidono con quelli riportati nell'estratto di mappa, estrapolato dal catasto;

- [REDACTED] divenuta unica proprietaria, di un immobile sito nel Comune di Olbia in Frazione San Pantaleo alla via Pompei, distinto nel Nuovo Catasto Terreni di Sassari al Foglio 10 mappale 649, in forza dell'atto di compravendita a rogito del [REDACTED] 14/03/2008 Rep. n. 67842, debitamente trascritto a Tempio Pausania in data 14/04/2008 ai nn. 4324/2800;

- [REDACTED] in forza d'atto per mutamento di denominazione a rogito del Notaio [REDACTED] 30 luglio 2008 rep. n.51411, debitamente trascritto a Tempio Pausania in data 8 agosto 2008 ai nn.9397/6266, è divenuta unica proprietaria, degli immobili siti nel Comune di Olbia in Frazione San Pantaleo:

- in Via Zara Vicolo C e Via Mura Alvata, distinti nel NCT al Foglio 10:

- mappale 1534 in forza dell'atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data 18/07/2008 Rep. n. 68695, debitamente trascritto a Tempio Pausania in data 05/08/2008 ai nn. 9016/5983;
- mappali 983 - 985 - 1443 in forza dell'atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data 18/07/2008 Rep. n.68695, debitamente trascritto a Tempio Pausania in data 05/08/2008 ai nn. 9015/5982;

- in Località Stazzu Manzoni, distinti nel NCT al Foglio 17:

- mappali [REDACTED] - [REDACTED] - 46 - 66 - 67 - 68 - 69 in forza dell'atto di compravendita a rogito del Dr Fabio Papaccio in data 24/06/2008 Rep. n.68501, debitamente trascritto a Tempio Pausania in data 17/07/2008 ai nn.8133/5389



Alla data del 9 maggio 2018, come da relazione notarile del Notaio [REDACTED] negli immobili di proprietà [REDACTED], risultavano gravare le seguenti formalità meglio descritte nelle citate relazioni notarili:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 4 agosto 2009 ai nn.8803/1375, a favore della [REDACTED] per la complessiva somma di € 2.200.000,00 di cui € 1.100.000,00 per capitale, in forza del mutuo in data 31 luglio 2009 n.70912 rep. e n.27890 fasc. del notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania, a carico, oltre ad altri mappali, di tutti i mappali descritti nella relazione;
- Trascrizione in data 28 luglio 2010 ai nn.8539/5058, relativa alla domanda giudiziale per risoluzione di contratto in data 16 luglio 2010 n.1926/2010 rep. Tribunale di Olbia, a favore [REDACTED] a carico dei terreni censiti al foglio 17 mappali 2,7,66,67,68,69, descritti nella relazione;
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 03/08/2017 ai nn.6751/1022, a favore [REDACTED] per la complessiva somma di € 90.000,00 di cui € 50.000,00 per capitale, in forza del decreto ingiuntivo in data 16/07/2015 Rep. n.13343 del Tribunale di Roma, a carico, oltre che ad altri mappali, del solo immobile censito nel NCT al foglio 10 mappale 649 descritto nella relazione
- Trascrizione in data 28 marzo 2018 ai nn.2654/1873, a favore della [REDACTED] in forza dell'atto di verbale di pignoramento immobili in data 1° febbraio 2018 n.164 rep. Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Tempio Pausania.

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Tempio Pausania, alla data del 24/01/2025 sulle relazioni Notarili redatte dal Notaio [REDACTED] in data 09/05/2018 e dal Notaio [REDACTED] in data 09/08/2023, relative agli immobili di seguito indicati, si è accertato e verificato che:

Immobile sito nel Comune di Olbia di piena proprietà [REDACTED]

- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 10 mappale 649 incolto produttivo di mq 2185 reddito dominicale €0,23 reddito agrario € 0,11

Immobili siti nel Comune di Olbia di piena proprietà [REDACTED]

- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 10 mappale 983:
  - porzione AA pascolo di mq 5960 reddito dominicale €1,54 reddito agrario €1,54
  - porzione AB pascolo arboreo di mq 11706 - R.D. €15,11 R.A. €12,09
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 10 mappale 985 pascolo arboreo di mq 480 reddito dominicale € 0,62 reddito agrario € 0,50
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 10 mappale 1443 pascolo arboreo di mq 2150 reddito dominicale €2,78 reddito agrario €2,22
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 10 mappale 1534 pascolo arboreo di mq 1243 reddito dominicale €1,60 reddito agrario €1,28
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 17 mappale 46:
  - porzione AA pascolo arboreo di mq 75844 R.D. € 97,93 R.A. € 78,34
  - porzione AB incolto produttivo di mq 51374 R.D. € 5,31 R.A. € 2,65
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al [REDACTED]



- [REDACTED]
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 17 mappale 66 pascolo arboreo di mq 37974 reddito dominicale € 49,03 reddito agrario € 39,22
  - immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 17 mappale 67 pascolo arboreo di mq 280 reddito dominicale € 0,36 reddito agrario € 0,29
  - immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 17 mappale 68 pascolo arboreo di mq 737 reddito dominicale € 0,95 reddito agrario € 0,76
  - immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 17 mappale 69 pascolo arboreo di mq 2177 reddito dominicale € 2,81 reddito agrario € 2,25
  - immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al [REDACTED]
- [REDACTED]

Esperate le opportune indagini presso l'Agenzia Delle Entrate, Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a far data dal 09 maggio 2018, a tutto il giorno 24 gennaio 2025, non risultano variazioni rispetto alle certificazioni redatte: dal Notaio [REDACTED] in data 09/05/2018 e dal Notaio [REDACTED] in data 09/08/2023

Come da indagini catastali, effettuate in data 06/11/2024, i beni oggetto di espropriazione immobiliare, risultano attualmente censiti come di seguito:

Comune di Olbia sezione Nuchis:

NCT foglio 10 mappale 649

NCT foglio 10 mappale 983 - 985 - 1443 - 1534

NCT foglio 17 mappali 46 - [REDACTED] - 66 - 67 - 68 - 69 - [REDACTED]

I dati catastali accertati ed acquisiti dal Catasto, corrispondono a quelli contenuti nella documentazione ipocatastale, presente nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare (V. Cartella 2 allegato 5), all'aggiornamento ipotecario, effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 24/01/2025, (V cartella 2 allegato 6) e al certificato di destinazione urbanistica (V. cartella 2 allegato 4) rilasciato dal Comune di Olbia in data 16/12/2024.

## **Quesito n.2- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

*"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 alla zona (centri commerciali, farmacie, spazi verdi, negozi al dettaglio), alla distanza del centro della città e delle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

### **Risposta al quesito n.2**

**Immobili siti nel Comune di Olbia – Frazione di San Pantaleo.**

1. Terreni censiti nel NCT al Foglio 17 mappale [REDACTED] mappale 46 di mq 127.218, mappale 66 di mq 37.974, mappale 67 di mq 280, mappale 68 di mq 737, mappale 69 di mq 2.177 situati nel comune di Olbia nella frazione di San



Pantaleo in Località Stazzu Manzoni, sono raggiungibili passando dal centro abitato del borgo e percorrendo la via Pompei sino a via Stazzu Manzoni la quale dopo circa 250 m continua come strada sterrata per altri 250 m circa fino ad arrivare al primo cespite staggito. Gli immobili oggetto di causa, si presentano come appezzamenti di terreno non recintati e caratterizzati non solo da una folta macchia mediterranea, alberi ad alto fusto e arbusti, ma anche, per una buona parte, da terreno roccioso caratteristico della zona granitica. I terreni infatti sono situati nella fascia rocciosa del percorso naturalistico che porta a Monti Cugnana.

2. Terreno censito nel NCT al Foglio 10 mappale 649 di mq 2.185 situato nel comune di Olbia nei pressi del centro urbano della frazione di San Pantaleo alla fine di via Pompei angolo Via Treviso. Si presenta come lotto di terreno scosceso, incolto, ricco di vegetazione spontanea, di arbusti e alberi che ne impossibilitano l'accesso. All'esterno, l'immobile oggetto di causa, si presenta con una recinzione di tipo metallica e romboidale, danneggiata in alcuni punti e mancante in altri. La stessa è stata autorizzata dal Comune di Olbia con rilascio di autorizzazione n.270/2009 in data 11/11/2009. Nell'archivio comunale non risultano altre comunicazioni in merito. Si fa presente che durante il sopralluogo si è potuto notare che in alcuni punti, adiacente la recinzione all'interno del cespite, sono stati rinvenuti resti di materiali di risulta.

Il cespite ubicato alla fine del centro urbano, confina a nord con la via Treviso, ad est con la via Pompei, mentre a sud e ovest con terreni di altra proprietà.

3. Terreni censiti nel NCT al Foglio 10:

- a) mappale 983 di mq 17.666, appezzamento di terreno con caratteristiche in parte semirocciose e in parte verdeggianti con piante arboree ad alto fusto tipo olivastri e arbustive tipo macchia mediterranea, è situato a ridosso di una parete rocciosa tipica della zona. Al cespite si accede tramite una strada di campagna denominata Via Mura Alvata che collega il suddetto lotto alla strada provinciale 73, strada che dal borgo di San Pantaleo arriva alla città di Olbia.

Il cespite staggito si presenta come terreno intercluso con accesso da altra proprietà tramite un cancello di metallo situato sulla Via Mura Alvata. All'interno, una stradina stretta e un po' dissestata, che attraversa quasi tutto il mappale costeggiata da macchia mediterranea e alberi di olivastro, porta ad un fabbricato realizzato in blocchi di cemento 20x20x40, intonaco liscio per esterni e con copertura ad una falda leggermente inclinata realizzata con lastre ondulate di fibrocemento, per le quali non è possibile, per lo scrivente, accertare se la lavorazione sia in fibre di amianto o con materiali ecologici. L'unico modo per confermare la presenza di amianto è eseguire un test di laboratorio presso ditte specializzate che si occupano della rimozione e smaltimento del prodotto.

Tale manufatto si presenta come unico fabbricato di forma rettangolare di ml 13,50 x ml 4,50 (mq 60,75) con altezza media interna di ml 2,95 (mc 179,21) composto da: 2 locali chiusi con porte di metallo poste nella parete esposta a sud-ovest e da un ampio spazio coperto, chiuso solo su tre lati (nord, nord-est e sud) con delle aperture tipo finestrelle nella parte superiore della parete esposta a nord-est con accesso sulla parte esposta a sud-ovest. Al suo interno il fabbricato si presenta intonacato con intonaco civile liscio, e nella parte aperta si possono evincere manufatti di cemento molto simili a trogoli caratterizzati da chênènèlle murate (anelli di ferro sostenuti da un gancio che servono per legare gli animali da tiro). Il fabbricato è situato a una distanza di ml 5,20 dal mappale adiacente posto a sud-ovest e ml 18,60 dal confine con la parete rocciosa posta a Est.

Inoltre poco più avanti sulla strada si evince un manufatto di pietra dismesso e senza copertura né cancelli che ricorda uno spazio tipo una vecchia stalla o un ovile. Alla luce di quanto sopra esposto il fabbricato sembrerebbe essere a tutti gli effetti una stalla per il ricovero degli animali.

Nonostante nella documentazione estrapolata dal catasto non risultasse nessun fabbricato, mentre lo scrivente eseguiva delle verifiche sul sito Urbimap (sito che mette a disposizione foto aeree con la possibilità, tra le altre cose, di sovrapporre mappe catastali e piani



urbanistici comunali), per estrapolare delle ortofoto da poter allegare alla presente relazione, ha riscontrato la presenza di un fabbricato che sorgeva nel mappale in oggetto. Pertanto, visto che dal primo sopralluogo tale manufatto non era stato rilevato, si è provveduto ad effettuare un secondo sopralluogo esclusivamente nel mappale 983, accertandone la destinazione d'uso. Successivamente, lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti all'ufficio preposto del Comune di Olbia e previo appuntamento, in data 02/04/2025 si è recato presso gli uffici per eseguire, congiuntamente al responsabile del procedimento, ulteriori verifiche su possibili autorizzazioni o concessioni anche in sanatoria o di condono, inerente il fabbricato sopra descritto, ma non è stato trovato alcun documento che riguardasse tale manufatto. (V. cartella 2 allegato 2)

Inoltre secondo il Piano Urbanistico Comunale e il Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia, tale mappale ricadrebbe interamente in **Zona "H2"** di salvaguardia paesaggistico ambientale per le Norme di Attuazione previste dal PUC e in **Zona "H"** ritenuta zona di pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico, di interesse naturale e di inedificabilità per le Norme di Attuazione previste dal P. d. F.

Alla luce di quanto descritto si potrebbe dichiarare che il fabbricato sia stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e pertanto ritenerlo totalmente abusivo e non sanabile.

- b) mappale 985 di mq 480, mappale 1443 di mq 2.150 e mappale 1534 di mq 1.243, situati lungo via Zara Vicolo C a pochi metri dal campo sportivo, si presentano come lotti ricchi di vegetazione ad alto fusto e macchia mediterranea, delimitati solo in parte da muri a secco posti a confine lungo la strada e in parte non recintati.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, eccetto il mappale 983, nessuno dei cespiti staggiti presentano manufatti edilizi o presenza di fabbricati.

### **Quesito n.3- VERIFICHE DI CONFORMITA' TRA GLI ATTI DEPOSITATI E LA REALTA'**

*"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numeri civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- 1. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- 2. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- 3. 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; "*

### **Risposta al quesito n.3**

La descrizione attuale dei beni pignorati risulta essere conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento. Per completezza di esposizione si riporta la descrizione di cui ai punti precedenti:

*1. L'immobile pignorato censito nel NCT al foglio 10 mappale 649 ubicato nel Comune di Olbia in Frazione San Pantaleo, si presenta come appezzamento di terreno incolto con presenza di macchia mediterranea sottobosco e alcuni alberi ad alto fusto, confinante con altri terreni di altra proprietà, con via Pompei e con via Treviso.*

*2. I cespiti pignorati censiti nel NCT al foglio 10 mappale 985 - 1443 - 1534 ubicati nel Comune di Olbia nella Frazione di San Pantaleo, si presentano come porzioni di terreno con presenza di macchia mediterranea sottobosco e alcuni alberi ad alto fusto, confinanti tra loro, con via Zara Vicolo C e con altra proprietà;*



*Il mappale 983 invece si presenta come appezzamento di terreno semiroccioso abbastanza pianeggiante con presenza di macchia mediterranea. Trattasi di lotto intercluso che confina con terreni di altre proprietà.*

*3. I cespiti staggiti censiti nel NCT al foglio 17 mappali 2-7-46-66-67-68-69, si presentano come appezzamenti di terreno adiacenti tra loro con presenza di rocce granitiche, macchia mediterranea, sottobosco e alberi ad alto fusto. Confinano con terreni di altra proprietà e con la strada sterrata che collega la Località Stazzu Manzoni con Punta Arathena e Monti Cugnana Verde, meta di molti escursionisti.*

#### **Quesito n. 4- CONFORMITA' CATASTALI**

*“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;”*

#### **Risposta al quesito n.4**

1. Gli immobili staggiti siti nel Comune di Olbia in Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 10 mappali 649 - 983 - 985 - 1443 - 1534, foglio 17 mappali 2 - 7 - 46 - 66 - 67 - 68 - 69 risultano conformi e regolarmente accatastati, pertanto non necessitano di alcuna variazione e/o nuovo accatastamento, si allega estratto di mappa (V. cartella 2 allegato 5).

#### **Quesito n.5- STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

*“Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”*

#### **Risposta al quesito n.5**

Dal certificato di destinazione urbanistica n°588/2024, redatto dall’ufficio “Settore Pianificazione e Gestione del Territorio” del Comune di Olbia in data 11/12/2024 (V.cartella 2 allegato 4), e rilasciato via PEC in data 16/12/2024 gli immobili oggetto della presente procedura, distinti in catasto terreni al Comune di Olbia sezione di Nuchis al Foglio 10 Mappali 983 di mq. 17.666 - 985 di mq. 480 - 1443 di mq. 2.150 - 1534 di mq. 1.243 - 649 di mq. 2.185 e al Foglio 17 Mappali 46 di mq. 127.218 - 2 di mq. 142.477 - 66 di mq. 37.974 - 67 di mq. 280 - 68 di mq. 737 - 69 di mq. 2.177 - 7 di mq. 79.864, sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

1. la 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 la Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all’esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva, classificano gli immobili distinti nel NCT al:

- Foglio 10 Mappali 983 di mq. 17.666 - 649 di mq. 2.185 e al Foglio 17 Mappali 46 di mq. 127.218 - 2 di mq. 142.477 - 66 di mq. 37.974 - 67 di mq. 280 - 68 di mq. 737 - 69 di mq. 2.177 - 7 di mq. 79.764 in Zona “H” DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse naturale e di inedificabilità (art. 14 delle Norme di Attuazione);
- Foglio 10 Mappali 985 di mq. 480 - 1443 di mq. 2.150 - 1534 di mq. 1.243 in Zona “E” AGRICOLA (art. 28 delle Norme di Attuazione);



2. il 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, classifica gli immobili distinti nel NCT al:

- Foglio 10 Mappali 983 di mq. 17.666 - 985 di mq. 480 e al Foglio 17 Mappali 46 di mq. 127.218 - 2 di mq. 142.477 - 66 di mq. 37.974 - 67 di mq. 280 - 68 di mq. 737 - 69 di mq. 2.177 - 7 di mq. 79.864 in Zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione).
- Foglio 10 Mappale 1534 di mq. 1.243 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 10 Mappali 649 di mq. 2.185 - 1443 di mq. 2.150 in Zona E5.c agricola (art. 83 delle Norme di Attuazione).

Una parte ricade in fascia di tutela di 150 metri dei corsi d'acqua (bene paesaggistico ambientale ex D.lgs. n°42/2004) nella carta degli "ambiti interessati da tutela – beni paesaggistici ambientali" del suddetto piano urbanistico comunale.

Una parte ricade in areale di tutela di secondo perimetro di bene storico – stazzo inserito nel repertorio B.U.R.A.S., nella carta degli ambiti interessati da tutela – beni storico culturali – stazzi del suddetto piano urbanistico comunale.

Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.30ter delle norme tecniche Attuazione del P.A.I. regionale.

Gli immobili ricadono in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (bene paesaggistico ambientale ex D.lgs. n° 42/2004) e in area soggetta a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267/23 art.1.

Una piccola parte è oggetto delle norme e i vincoli della Variante al Programma di Fabbricazione adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 11 del 02/03/2016 avente oggetto: approvazione studio di maggior dettaglio ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I. del territorio extraurbano parte idraulica, 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 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.

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.

In base a quanto prescritto nel certificato di destinazione urbanistica: nelle Varianti Generali del Programma di Fabbricazione, nel Piano Urbanistico Comunale e negli articoli delle Norme di Attuazione del Comune di Olbia:



- per gli immobili ricadenti nella Zona E – Agricola, la superficie minima d'intervento è, in via generale, stabilita in ha 1 per l'edificazione di fabbricati residenziali, oltre agli altri vincoli, mentre per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici la superficie minima è di ha 0,50.  
Nella fattispecie dei mappali staggiti, censiti al foglio 10 che ricadono in tutto o in parte in Zona E – Agricola, non è possibile l'edificazione perché la loro superficie è minore di 1 ettaro.
- Tutti gli altri immobili ricadono in zona H – di pregio naturalistico geomorfologico e paesaggistico (di interesse naturale e di inedificabilità) e zona H2 – di salvaguardia paesaggistico ambientale, pertanto non è prevista l'edificazione.

#### **Quesito n.6- VERIFICA CONFORMITA'**

*“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;”*

#### **Risposta al quesito n.6**

Gli immobili staggiti si presentano tutti come appezzamenti di terreno conformi alle planimetrie estrapolate dall'Ufficio del Catasto, tutti completamente inedificati, eccetto il mappale 983 che presenta al suo interno un fabbricato realizzato senza alcuna licenza edilizia, né con pendenti istanze di sanatoria da ultimare né con possibilità alcuna di addivenire ad una sanatoria. (V. Rilievo Fotografico)

#### **Quesito n.7- VERIFICHE CENSUARIE**

*“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;”*

#### **Risposta al quesito n.7**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico, e risultano essere di proprietà dei debitori.



#### **Quesito n.8- SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE**

*“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;”*

#### **Risposta al quesito n.8**

I beni pignorati non producono spese annue fisse di gestione o di manutenzione, trattasi di appezzamenti di terreno ricoperti prevalentemente da bosco e macchia mediterranea e rocce granitiche.

#### **Quesito n.9- IDENTIFICAZIONE CONFINI E FRAZIONAMENTO**

*“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;”*

#### **Risposta al quesito n.9**

I cespiti pignorati si presentano come appezzamenti di terreno, alcuni ricadenti in zona di interesse naturalistico e di inedificabilità mentre altri ricadenti in zona agricola, con obbligo di superficie minima di ha 1 per l'eventuale richiesta di edificazione.

I suddetti mappali ricadenti in zona agricola hanno una superficie inferiore a ha 1 ciascuno, pertanto si esclude la loro divisibilità.

#### **Quesito n.10- SCISSIONE IMMOBILE IN SINGOLI LOTTI**

*“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 la determinazione degli eventuali conguagli di 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.t. dall'art. 846c.c. e dalla L. 2 giugno 1940, n. 1078;”*

#### **Risposta al quesito n.10**

Gli immobili staggiti, siti nel Comune di Olbia nel borgo di San Pantaleo, sono pignorati per l'intero e non si ritiene, pertanto, necessario valutare la loro divisibilità.

#### **Quesito n.11- VERIFICHE DI LOCAZIONE**

*“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;*"

#### **Risposta al quesito n.11**

Gli immobili risultano essere liberi da persone e cose e non risultano trascritti contratti di locazione.

#### **Quesito n.12- VERIFICHE DI OCCUPAZIONE**

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

#### **Risposta al quesito n.12**

Gli immobili risultano essere liberi da persone e cose.

#### **Quesito n.13- VINCOLI**

*"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 sull'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;"*

#### **Risposta al quesito n.13**

A tutto il giorno 24/01/2025 gli immobili oggetto di esecuzione risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Dal fascicolo dell'esecuzione risulterebbe in corso una causa di opposizione di terzo (ex art 619 c.p.c. [REDACTED]) (V. cartella 2 allegato 7)

#### **Quesito n.14- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

*"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, in fine, 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 bene."*

#### **Risposta al quesito n.14**

Il valore di mercato degli immobili è stato determinato sulla scorta delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio del Comune di Olbia, relativamente ad immobili siti nella Frazione di San Pantaleo aventi simili caratteristiche, tenendo altresì conto della loro posizione,



della superficie totale dei terreni, delle richieste di mercato, sull'interesse di acquisto dei confinanti e sulla base di dati di acquisto di immobili simili nella stessa zona, in relazione alla bellezza naturalistica del luogo.

Tenuto conto di quanto esposto, il valore di mercato dei beni pignorati, viene stimato in:

3,50 €/mq per le zone H di pregio naturalistico geomorfologico e paesaggistico

4,50 €/mq per le zone E agricole.

Si procede al calcolo analitico del più probabile valore di mercato dei beni esposti nel punto 2 della presente relazione, tenendo conto che normalmente il P.U.C. approvato sovrasta il Pdf, ma che di fatto il P.U.C. è solo stato adottato con delibera del C.C. e non è ancora stato approvato dalla Regione, pertanto vigono le norme di salvaguardia che consistono nell'applicazione delle norme più restrittive:

1. l'immobile [REDACTED] sito nel Comune di Olbia in via Pompei - Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 10 mappale 649 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 2.185, classificato incolto produttivo, viene stimato con un valore di mercato di:

- $3,50 \text{ €/mq} \times 2185 \text{ mq} = 7.647,50 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **7.700,00 €**

2. l'immobile, [REDACTED], sito nel Comune di Olbia in via Mura Alvata – Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 10 mappale 983 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 17.666, classificato pascolo e pascolo arboreo, viene stimato con un valore di mercato di:

- $3,50 \text{ €/mq} \times 17666 \text{ mq} = 61.831,00 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **62.000,00 €**

Per quanto riguarda il fabbricato, realizzato nel mappale 983, così come descritto al punto 3 lettera a) del quesito 2, ritenuto non soggetto a sanatoria edilizia, nel caso in cui venisse emesso provvedimento di rimessa in pristino dello stato dei luoghi, con conseguente demolizione e smaltimento di inerti, si andrebbe incontro ad una spesa di circa 50,00 €/mc salvo altri oneri di smaltimento rifiuti speciali pericolosi, pertanto la spesa sarebbe di circa:

- $50,00 \text{ €/mc} \times 179,21 \text{ mc} = 8.960,50 \text{ €}$  salvo oneri di smaltimento rifiuti speciali pericolosi.

3. l'immobile, [REDACTED] sito nel Comune di Olbia in via Zara Vicolo C – Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 10 mappale 985 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 480, classificato pascolo arboreo, viene stimato con un valore di mercato di:

- $3,50 \text{ €/mq} \times 480 \text{ mq} = 1.680,00 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **1.700,00 €**

4. l'immobile, [REDACTED] sito nel Comune di Olbia in via Zara Vicolo C – Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 10 mappale 1443 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 2.150, classificato pascolo arboreo, viene stimato con un valore di mercato di:

- $4,50 \text{ €/mq} \times 2150 \text{ mq} = 9.675,00 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **9.700,00 €**



5. l'immobile, [REDACTED] sito nel Comune di Olbia in via Zara Vicolo C – Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 10 mappale 1534 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 1.243, classificato pascolo arboreo, viene stimato con due valori di mercato distinti in  $\frac{1}{2}$  ciascuno perché ricadente su due zone (zona E e zona H):

- $4,50 \text{ €/mq} \times 621,50 \text{ mq} = 2.796,75 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **2.800,00 €**
- $3,50 \text{ €/mq} \times 621,50 \text{ mq} = 2.175,25 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **2.200,00 €**

Si stima un importo totale di **5.000,00 €**

6. l'immobile, [REDACTED] sito nel Comune di Olbia in Località Stazzu Manzoni – Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 17 mappale 46 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 127.218, classificato pascolo arboreo e incolto produttivo, viene stimato con un valore di mercato di:

- $3,50 \text{ €/mq} \times 127218 \text{ mq} = 445.263,00 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **445.300,00 €**

7. l'immobile, [REDACTED] sito nel Comune di Olbia in Località Stazzu Manzoni – Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 17 mappale 66 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 37.974, classificato pascolo arboreo, viene stimato con un valore di mercato di:

- $3,50 \text{ €/mq} \times 37974 \text{ mq} = 132.909,00 \text{ €}$  si arrotonda per difetto a **132.900,00 €**

8. l'immobile, [REDACTED] sito nel Comune di Olbia in Località Stazzu Manzoni – Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 17 mappale 67 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 280, classificato pascolo arboreo, viene stimato con un valore di mercato di:

- $3,50 \text{ €/mq} \times 280 \text{ mq} = 980,00 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **1.000,00 €**

9. l'immobile, [REDACTED] sito nel Comune di Olbia in Località Stazzu Manzoni – Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al foglio 17 mappale 68 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 737, classificato pascolo arboreo, viene stimato con un valore di mercato di:

- $3,50 \text{ €/mq} \times 737 \text{ mq} = 2.579,50 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **2.600,00 €**

10. l'immobile, [REDACTED] sito nel Comune di Olbia in Località Stazzu Manzoni – Frazione San Pantaleo, censito nel NCT al 17 mappale 69 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 2177, classificato pascolo arboreo, viene stimato con un valore di mercato di:

- $3,50 \text{ €/mq} \times 2177 \text{ mq} = 7.619,50 \text{ €}$  si arrotonda per eccesso a **7.700,00 €**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si procede con la divisione dei mappali in lotti di vendita:

**Lotto 1**

Foglio 10 mappale 649 di mq 2.185 per un importo stimato di € 7.700,00

**Lotto 2**

Foglio 10 mappale 983 di mq 17.666 per un importo stimato di € 62.000,00

**Lotto 3**

Foglio 10 mappale 985 di mq 480 valore stimato € 1.700,00, mappale 1443 di mq 2.150 valore stimato € 9.700,00, mappale 1534 di mq 1.243 valore stimato € 5.00,00;  
per un importo totale stimato di € 16.400,00

**Lotto 4**

Foglio 17 mappale 46 di mq 127.218 valore stimato € 445.300,00

**Lotto 5**

Foglio 17 mappale 66 di mq 37.974 valore stimato € 132.900,00, mappale 67 di mq 280 valore stimato € 1.000,00, mappale 68 di mq 737 valore stimato € 2.600,00, mappale 69 di mq 2.177 valore stimato € 7.700,00;  
per un importo totale stimato di € 144.200,00

[REDACTED]

[REDACTED]

