

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
(Prov. di SASSARI)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

contro

Ruolo G.E.S. N° 53/2023

**RELAZIONE TECNICA  
DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA  
DOCUMENTAZIONE  
CATASTALE  
AUTORIZZAZIONI  
AMMINISTRATIVE**

**Il C.T.U.:**  
Arch. Anna Maria Muzzetto  
via Sicilia n°4  
07029 Tempio Pausania (Sassari)

**IL MAGISTRATO ISTRUTTORE**

**IL DIFENSORE DEL CREDITORE**

Data dell'incarico:  
28.02.2024

Data del deposito Relazione Tecnica:  
27.03.2025

Data del Rinvio:  
08.04.2025

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPPIO PAUSANIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA  
CONTRO

Con ordinanza del 28.02.2024 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Anna Maria Muzzetto, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** – *“Identificazione del bene”*

**Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente quelli mancanti o inidonei; **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 ritenute 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;

Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito *“positivo”* o *“attenzione”*, **mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell'incarico.**

**QUESITO N. 2** – *“Descrizione del bene”*

**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** – *“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”*

**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;

#### **QUESITO N. 4 – “Accatastamento”**

**Proceda**, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

#### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **QUESITO N. 6 – “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. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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 – “Gravami”**

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 – “Spese”**

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 – “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;

**QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Dica, solo 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 stimativa 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 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;

**QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

**Accerti** se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo)** e **quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando

espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

**QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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 – “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** di natura condominiale (segnalando se gli stessi 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 – “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 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.

**PREMESSA**

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto Il Verbale di sopralluogo, (*allegato alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

Gli immobili riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

“Comune di Palau (SS) gli immobili riportati al N.C.T. in Comune di Palau:

- Foglio 6 Particella 3014 Consistenza 01 are 50 centiare;
- Foglio 6 Particella 1771 Consistenza 9 ettari 18 are 47 centiare;
- Foglio 6 Particella 3601 Consistenza 1 ettaro 77 are 67 centiare;
- Foglio 6 Particella 3603 Consistenza 9 are 81 centiare;
- Foglio 6 Particella 3605 Consistenza 01 are 02 centiare;
- Foglio 6 Particella 3015 Consistenza 34 centiare;
- Foglio 6 Particella 3600 Consistenza 6 ettari 58 are 89 centiare;
- Foglio 6 Particella 3602 Consistenza 17 are 90 centiare;

- Foglio 6 Particella 3604 Consistenza 04 are 82 centiare;
- Foglio 6 Particella 3606 Consistenza 3 ettari 97 are 78 centiare.

Si precisa che:

- i terreni censiti in Catasto Fabbricati al Fg 6 mappali 3014 3015: aree di rispetto stradale e cimiteriale, sono state acquisite dal Comune di Palau nell'ambito di un procedimento espropriativo (decreto di occupazione d'urgenza n. 1 del 24/01/2002); **Pertanto, essendo tali aree oggetto di procedimento espropriativo, non sono vendibili e vengono stralciate dal compendio.**

- Dalla relazione notarile tuttavia risulta che tali mappali sono a tutt'oggi di proprietà della \_\_\_\_\_ e risultano catastalmente intestati a tutt'oggi a \_\_\_\_\_

### **QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”**

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

**Il pignoramento è stato trascritto in data 04.07.2023 ai nn. 7908 Reg. Gen. e 5735 Reg. Part., Uff. Giud. Unep del Tribunale di Tempio Pausania del 23 giugno 2023, rep. n. 473, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ a carico di \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:**

Comune di Palau:

- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3014;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 1771;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3601;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3603;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3605;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3015;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3600;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3602;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3604;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3606.

### **PROVENIENZA**

**1)nn. 14867/10323 del 17.12.2003 Atto di compravendita** del Notaio \_\_\_\_\_ del 2 dicembre 2003 rep. n. 120604/26574 con cui a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ sono pervenuti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati in NCT al Fg 6 particelle 1509, 1510, 2214, 2215, 2216, 3013 soppressi, che generano gli immobili di cui

alla procedura, e gli immobili riportati in NCT al Fg 6 mappali 3014 e 3015 di cui alla procedura da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

**2)nn. 1809/1581 del 23.04.1980** Atto di fusione di società per incorporazione del Notaio \_\_\_\_\_ del 25 marzo 1980 rep. n. 57859 con cui a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, è pervenuto da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile sito in Comune di Palau riportato in NCT al Fg 6 particelle 340 soppresso, che genera gli immobili di cui alla procedura.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 15492/2043 del 30.12.2003** Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Atto \_\_\_\_\_ del 15.12.2003, rep. n. 102425/27442 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, per capitale di € 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 1.800.000,00, a carico di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Comune di Palau:

- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 1509;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 1510;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 2214;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 2215;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 2216;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3013;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3014;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3015.

**nn. 6959/1243 del 30.05.2007** Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito Atto \_\_\_\_\_ del 22.05.2007, rep. n. 117844/37960 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, per capitale di € 1.250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 2.250.000,00, a carico di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Comune di Palau:

- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 1509;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 1510;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 2214;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 2215;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 2216;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3013;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 1771;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3015.
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3014.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 16 febbraio 2009 al n. 392 di annotazione ed iscrizione atto di proroga di apertura di credito
- In data 20 ottobre 2010 al n. 1695 di annotazione ed iscrizione atto di proroga di apertura di credito
- In data 23 settembre 2011 al n. 1658 di annotazione ed iscrizione atto di proroga
- In data 27 giugno 2012 al n. 858 di annotazione ed iscrizione atto di proroga di apertura di credito
- In data 5 giugno 2013 al n. 584 di annotazione ed iscrizione atto di proroga di apertura di credito
- In data 22 aprile 2014 al n. 489 di annotazione ed iscrizione atto di dilazione dei termini di rimborso di apertura di credito
- In data 14 dicembre 2016 al n. 1337 di annotazione ed iscrizione proroga di apertura di credito

**nn. 5836/565 del 18.05.2023 Ipoteeca Della Ricossione ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, atto del 9 maggio 2023 rep. n. 80/2023** iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania , a favore di

con sede in Padova, per capitale di € 386.868,62 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 773.737,24, a carico di con sede in per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Comune di Palau:

- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3014
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3015
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 1771
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3600
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3601
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3602
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3603
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3604
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3605
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3606

**nn. 7908/5735 del 04.07.2023 Verbale di pignoramento immobili del 23.06.2023** Ufficiale Giudiziario Unep del Tribunale di Siena, rep. n. 473, a favore di

con sede in con sede in , a carico di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Comune di Palau:

- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3014;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 1771;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3601;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3603;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3605;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3015;

- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3600;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3602;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3604;
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3606.

## **QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”**

### ***1. - Ubicazione:***

I terreni in oggetto di perizia si trovano in Comune di Palau nei pressi del Comparto Canale Liccia, sito su un ripido pendio coincidente con il versante Nord-Est della collinetta di Baragge e sovrastante il porto e l'abitato di Palau; più nello specifico, l'area in esame è posta nell'ultimo tratto della collinetta prima del Porto e risulta confinante con la via Capo d'Orso.

### ***1.a - COME RAGGIUNGERE GLI IMMOBILI DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:***

Dall'aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:

- Nella rotatoria prender l'uscita 2 su Via Loiri;
- Nella rotatoria prendere l'uscita 2 su Via Conca Onica;
- Nella rotatoria prender l'uscita 2 su Via Loiri;
- Tenere la destra poi la sinistra verso Palau;
- Tenere la sinistra poi continuare su Starda Maggiore Pietro Bonacossa;
- Tenere la sinistra su NSA411;
- Continuare su Strada Provinciale 4M sopraelevata Nord di Olbia;
- Nella rotatoria prende l'uscita 2 su Strada Provinciale 4M Sopraelevata Nord di Olbia;
- Nella rotatoria prendere l'uscita su Strada Statale 125 Orientale Sarda;
- Continuare su Viale Costa Smeralda;
- Nella rotatoria prendere l'uscita 1 su SS 133 di Palau;
- Girare a destra curva stretta su Via Baragge;
- Girare leggermente a sinistra : Via Baragge.

### **DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO**

Aeroporto di Olbia: 42,5 Km

Porto di Olbia: Km 39 ca.

### **PUNTI VENDITA E SERVIZI**

Servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili, ristoranti, negozi ecc. si trovano ad alcune centinaia di metri dall'immobile.

### **1.- Decrizione della zona:**

La zona di ubicazione dei terreni in oggetto si trova in prossimità del centro abitato di Palau, con splendida vista mare che spazia dalla veduta di: Porto Rafael, Spargi, Corsica, Budelli, Razzoli, Santa Maria, La Maddalena, Santo Stefano, Caprera, Bocche di Bonifacio.

Il lotto presenta una marcata acclività tale da renderlo visibile quasi interamente da valle. Il lotto è delimitato da recinzione, non sono presenti strade di accesso, presenta una vegetazione spontanea con affioramento di rocce, presenza di canali.

I terreni oggetto di perizia sono stati oggetto di Piano di Lottizzazione, in parte destinati a servizi pubblici, strutture per lo sport e il tempo libero, in parte ricadenti in zona di rispetto cimiteriale.

Le aree in oggetto ricadono in parte in zona urbanistica "C espansione" e in parte in zona di rispetto stradale e cimiteriale; in parte ricadono in zona G2, come da Certificato di Destinazione urbanistica allegato.

## CONFINI

I terreni in oggetto confinano a Est con mappale 2060, a Ovest con con Piano di Lottizzazione "Palau Sud-, Canale Liccia, a Nord con Strada Provinciale Palau-Capo Capo d'Orso a Sud con Strada Palau -Baragge."

## CONSISTENZA

### *TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE*

Stato di  
consistenza

FG.	MAPPALI	HA	Are	Centiare	Proprietà
Foglio 6	3014		1	50	Erroneamente intestato in catasto: (acquisito dal Comune- non vendibile)
Foglio 6	1771	9	18	47	
Foglio 6	3601	1	77	67	
Foglio 6	3603		9	81	
Foglio 6	3065		1	02	
Foglio 6	3015			34	Erroneamente intestato in catasto: (acquisito dal Comune-non vendibile)
Foglio 6	3600	6	58	89	
Foglio 6	3602		17	90	
Foglio 6	3604		4	82	
Foglio 6	3606	3	97	78	
	<b>Totale superfici Lotto vendibile</b>	<b>21</b>	<b>86</b>	<b>36</b>	

**Totale: mq 218.636**

### **QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”**

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

**QUESITO N. 4 – “Accatastamento”**

Gli immobili in oggetto sono accatastati come di seguito:

In Comune di Palau al NCT:

- al Foglio 6 Particella 3014 superficie 150 mq Reddito.dom Euro.0,02 Reddito agr. Euro 0,01 qualità: incolto produttivo; **(acquisito dal Comune di Palau, in catasto intestato a**

- al Foglio 6 Particella 3015 superficie 34 mq Reddito.dom. Euro 0,02 Reddito agr. Euro 0,01 qualità: incolto produttivo; **(acquisito dal Comune di Palau, in catasto intestato a**

- al Foglio 6 Particella 1771 superficie 91.847 mq Reddito dom. Euro 9,49 Reddito agr. Euro 4,74 qualità: incolto produttivo;

- al Foglio 6 Particella 3600 superficie 65.889 mq Reddito dom. Euro 6,81 Reddito agr. Euro 3,40 qualità: incolto produttivo;

- al Foglio 6 Particella 3601 superficie 17.767 mq Reddito dom. Euro 1,84 Reddito agr. Euro 0,92 qualità: incolto produttivo;

- al Foglio 6 Particella 3602 superficie mq 1.790 Reddito dom. Euro 0,18 Reddito agr. Euro 0,09 qualità: incolto produttivo;

- al Foglio 6 Particella 3603 superficie mq 981 Reddito dom. Euro 0,10 Reddito agr. Euro 0,05 qualità: incolto produttivo;

- al Foglio 6 Particella 3604 superficie mq 482 Reddito dom. Euro 0,05 Reddito agr. Euro 0,02 qualità: incolto produttivo;

- al Foglio 6 Particella 3605 superficie mq 102 Reddito dom. Euro 0,01 Reddito agr. Euro 0,01 qualità: incolto produttivo;

- al Foglio 6 Particella 3606 superficie mq 39.778 Reddito dom. 4,11 Reddito agr. 2,05 qualità: incolto produttivo;

intestati a:

Diritto di proprietà per 1/1

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

Il terreno distinto in Catasto Terreni al Comune hanno ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

- Foglio 6 mappali 1771, 3602, 3605 e 3606: zona 'G2 (parchi, strutture per lo sport e il tempo libero)";
  - Foglio 6 mappali 3600 e 3604: zona "G2 (parchi, strutture per lo sport e il tempo libero)" e parte in zona di rispetto stradale e cimiteriale.
  - **Foglio 6 mappali 3014 e 3015: aree di rispetto stradale e cimiteriale, acquisite nell'ambito di un procedimento espropriativo (decreto di occupazione d'urgenza n° 1 del 24/01/2002);**
- che sulla base della **convenzione** a firma del dott. Michele Sanna, Segretario Generale del Comune di Palau, stipulata **in data 27 maggio 2013** Rep 1102, registrata all'Agenzia delle Entrate di Olbia il 06/06/2013 con il n° 386 serie 1, **da attuarsi entro dieci anni dalla stipula**, le aree site in questo Comune hanno la seguente destinazione urbanistica:
- Foglio 6 mappali 3601: parte in zona "C espansione" e parte in zona di rispetto stradale e cimiteriale;
  - Foglio 6 mappali 3603: in zona "C espansione"

*(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).*

### **QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

#### **STORIA DELLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE:**

- 1) PIANO DI LOTTIZZAZIONE TANCA ALTARA – Zona Urbanistica “C”**  
**Comune di Palau - Località Canale Licia – Deliberazione n. 11 del 02.04.2012**

#### **1.a -LA CONVENZIONE**

L'area di cui si tratta è stata oggetto di **Piano di Lottizzazione** delle aree ubicate in Comune di Palau, Località Canale Licia con **Convenzione** a firma del

Segretario Generale del Comune di Palau, stipulata **in data 27 maggio 2013** Rep 1102, registrata all'Agenzia delle Entrate di Olbia il 06/06/2013 con il n° 386 serie 1, **da attuarsi entro dieci anni dalla stipula** sul terreno di proprietà della

terreno ubicato in Comune di Palau distinto in Catasto Terreni al Fg 6 mappali 3601, 3603, 3604 e 3605 derivati tutti dal mappale 2397, per una superficie catastale complessiva di metriquadri 19.332 ed una superficie territoriale reale di Piano di Lottizzazione di metriquadri 15.134,28, confinante ad Est con residua proprietà della Società lottizzante e Comune di Palau, a Sud con residua proprietà della società lottizzante, ad Ovest con il Piano di Lottizzazione “Palau Sud Canale Licia”, a Nord con Strada Provinciale Palau-Capo d’Orso, salvo altri;

-Il Consiglio Comunale con **Deliberazione n. 5 del 21.05.2004 ha adottato ai sensi degli Artt. 20 e 21 della Legge Regionale 45/89 il Piano di Lottizzazione;**

-L’Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari in data 07.06.2004, con Determinazione n. 1029/2004 aveva espresso il parere ex art. 9 della legge Regionale 28/89;

- in data 29.03.2012 è pervenuta da parte della Provincia Olbia-Tempio Settore 5° Ambiente e Sostenibilità, la **Determinazione n. 233 del 23.03.2012** del Dirigente del Settore con la quale si determinava di escludere dalla procedura VAS il Piano in oggetto e si impartivano prescrizioni;

-in data 05.07.2012 era stato acquisito il **parere favorevole sul vincolo idrogeologico** da parte dell’Assessorato alla difesa dell’ambiente-Servizio Ispettorato Dipartimentale di Tempio Pausania;

**Approvazione Piano di Lottizzazione “Canale Licia” Comune di Palau**

-il Consiglio Comunale con **Deliberazione n. 11 del 02.04.2012 ha approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione Comparto “Canale Licia” zona C- proprietà – zona urbanistica “C” con il relativo schema di convenzione;**

-Il provvedimento di approvazione definitiva è stato pubblicato in data 23.05.2013 nel **Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna parte III – n. 23;**

- Il Comune di Palau aveva **autorizzato** ai sensi ed agli effetti dell’art. 21 della Legge Regionale del 22.12.1989, n. 45 e dell’art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e modificata dall’art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, il **Lottizzante ad attuare il Piano di Lottizzazione dei terreni siti in Palau in Località Canale Licia distinti in Catasto al fg 6 mappali 3601, 3603,3604 e 3605** derivati tutti dal mappale 2397, per una superficie catastale complessiva di metriquadri 19.332 ed una superficie territoriale reale di di Piano di Lottizzazione di metriquadri 15.134,28.

## 1.b -OGGETTO DEL PIANO

Il Programma di Fabbricazione del Comune di Palau aveva individuato a Sud dell'originario nucleo abitato e alle spalle del comparto denominato Palau Sud, un comparto di edilizia mista, denominato Canale Liccia.

Il comparto in oggetto, aveva originariamente una estensione elevata, l'area oggetto del Piano di lottizzazione risultava essere rimasta l'unica del comparto aventi le caratteristiche di zona C nel PdF : Zone residenziali permanenti di espansione, avente estensione totale di mq 15.134,28.

### DATI VOLUMETRICI DEL PROGETTO:

Nucleo n. 3 mc 1.379,50

Nucleo n. 4 mc 2.236,00

Nucleo n. 5 mc 8.591,38

Nucleo n. 6 mc 2.911,00

Totale volume residenziale mc **15.120,00**

Volume per servizi connessi con la residenza mc 4.320,00

Volume per attrezzature mc 2.216,00

Totale volume da realizzare mc 21.645,56

Totale oneri di urbanizzazione primaria € 120.526,87.

Tabella dati urbanistici adottati sul lotto

If mc/mq	H massima	R.C.max	R.i	Dc ml	Ds ml	l.p.
2	7,50	1/3	1/1	4	5,0	0,01

Tabella dati urbanistici dei singoli edifici posti sul lotto

Edifici	Mc totali	Mc per servizi alla residenza	Mc residenza	H. max ml	Sup. coperta mq
1	719,65	719,65		5,50	130,84
2	2.109,35	2.109,35		7,50	281,24
3	1.615,50	236,00	1.379,5	7,50	215,4
4	3.491,00	1.255,00	2.236,00	7,50	465,46
5	8.591,38		8.591,38	5,50	1.562,07
	2.911,00		2.911,00	5,50	529,27
<b>Totali</b>	<b>19.440,00</b>	<b>4.320,00</b>	<b>15.120,00</b>		<b>3.139,08</b>

## STORIA SITUAZIONE URBANISTICA

### 1) *Stato Progresso:*

- La destinazione prevista dal Programma di Fabbricazione (in vigore dal 9/03/1974) per quest'area era originariamente quella di zona residenziale permanente di espansione con indice pari a 2 mc/mq.
- Nell'anno 1983, causa errore cartografico, viene adottata una variante con deliberazione consiliare n. 26/83, secondo la quale l'area in oggetto viene ricompresa in zona E; dopo alterne vicende, l'allora proprietaria dell'area in oggetto, (la società \_\_\_\_\_) ottiene dal TAR l'annullamento di tale provvedimento e il ripristino della Zona C, mediante la sentenza n. 34A/95 del 15/03/1995.
- La zona in oggetto, era separata dal cimitero comunale, mediante una fascia di terreno, sempre appartenente alla stessa proprietà, e gravata da vincolo di rispetto cimiteriale. Con DPGR n. 5/152 del 4/11/1998 veniva definitivamente espropriata una parte del suddetto terreno, e precisamente l'area distinta in catasto al Fg. 6, mapp. 2398 di ha 0.13.68, per l'ampliamento del cimitero comunale; ciò comportava uno spostamento della zona di rispetto cimiteriale sulla porzione dell'area in oggetto, a vocazione edificatoria. Sulla questione, l'allora proprietaria società \_\_\_\_\_ ricorreva in cassazione per la determinazione degli oneri da corrispondere da parte del Comune di Palau alla società stessa.
- In data 18/08/1975 viene approvato il DPGR n. 278 che riduce la zona di rispetto cimiteriale: da un raggio di 200 ml dal confine, come indicato all'art. 11 delle norme di attuazione del Programma di Fabbricazione, viene ridotto a un raggio di 50 ml dal confine.

### 2) *Stato alla data della presentazione del Piano di lottizzazione:*

- l'area aveva ripreso la destinazione urbanistica originariamente prevista nel Programma di Fabbricazione, cioè Zona C residenziale permanente di espansione.
- Inoltre, in virtù degli espropri attuati dal DPGR n. 5/152 del 4/11/1998, ed in virtù del DPGR n. 278 del 18/08/1975, una parte dell'area in questione, pari a mq 4.925,28, è gravata da vincolo cimiteriale.

## MORFOLOGIA DEL LUOGO

La particolare **qualità panoramica** aveva consentito di proporre la costruzione di residenze permanenti con le stesse caratteristiche delle residenze turistiche. **Il terreno in oggetto ha infatti valori panoramici eccezionali: l'intero arcipelago maddalenino e le coste della Corsica costituiscono lo scenario su cui si affaccia; si tratta di un'estensione dell'abitato, con la massima accentuazione delle caratteristiche panoramiche e visuali.**

La particolare conformazione dell'area, posta in declivio, consentiva inoltre la vista panoramica indistintamente a tutte le residenze inserite nel piano, locali commerciali ed edifici pubblici, su qualsiasi livello.

## IL PROGETTO

Per quanto riguardava la struttura generale dello sviluppo, il progetto prevedeva la concentrazione della cubatura in un unico nucleo con accesso diretto dalla strada principale, ma facilmente collegabile con le vie di piano delle lottizzazioni limitrofe già eseguite.

Il nucleo unico si suddivideva in quattro corpi indipendenti fra di loro ma accomunati da un unico schema organico-volumetrico.

La localizzazione delle aree pubbliche risultava perfettamente inserita all'interno dello schema urbanistico delle parti private con facilità di fruizione da parte di tutto l'abitato e con le stesse caratteristiche di panoramicità delle altre unità edilizie; inoltre, le aree destinate a *standard* avvolgevano i nuclei costruiti costituendo un tessuto continuo di interesse ed uso pubblico connesso alle aree attigue ed alla viabilità principale.

## CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Il piano di sistemazione, prevedeva un unico lotto sul quale andavano ad insediarsi quattro diverse tipologie edilizie.

La scelta progettuale si orientava su una struttura di tipo orizzontale, che si estendeva sul sito senza mai prevaricare sul paesaggio, ma entrando a farne parte, con volumi equilibrati e linee essenziali; il posizionamento a gradoni dei quattro corpi di fabbrica, rendeva la sistemazione meno invasiva e contemporaneamente permetteva la fruibilità del paesaggio a tutte le residenze.

I volumi edificati sorgevano nel verde di un parco naturale, dalle dimensioni di 4.150 mq, (questi comprendevano anche l'originario limite di edificabilità relativo al rispetto cimiteriale) attrezzato con percorsi e giardini, comprendenti essenze tipiche dei luoghi, che contribuivano a dare maggiore integrazione al complesso;

## AREE PUBBLICHE

L' area di dotazione pubblica era prevista dagli standards.

Standards previsti per un insediamento di 216 abitanti

Supefici minime previste secondo il parametro 1 superficie/abitante		Superfici proposte
Attrezzature Comunitarie:	mq 1.404,00	mq 1.436,00
Parcheggi:	mq 540,00	mq 540,00
Verde attrezzato:	mq 1.404,00	mq 1.989,00
<b>Totale</b>		<b>3 951,00</b>

## URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Viabilità e parcheggi;
- Viabilità di accesso: Consisteva in un unico tratto che consentiva l'allacciamento alla esistente strada principale denominata via Capo d'Orso della viabilità di distribuzione dell'area.
- Data la particolare posizione del lotto, non si rendevano necessari altri interventi di viabilità d'accesso. Alcuni tratti di viabilità di distribuzione, collegavano i quattro corpi di fabbrica ai due accessi dello sviluppo.
- Rete di distribuzione idrica;
- Rete fognaria;
- Raccolta acque meteoriche;
- Impianto elettrico;
- Illuminazione pubblica;
- Rete telefonica.

## 2) PIANO DI LOTTIZZAZIONE

– Zona Urbanistica “G2.0”

**Comune di Palau - Località Canale Liccìa – Delibera n. 8 del 30.04.2015**

### II PROGETTO

L'intervento in oggetto prevedeva la realizzazione di un parco pubblico e di una zona alberghiera (Volume alberghiero 12.000 mc) in località Baragge con cessione al Comune da parte del lottizzante di un ampio compendio coperto da vegetazione, situato all'interno della zona G2.0 dello strumento urbanistico vigente, da destinare a parco urbano.

Nell'Accordo di Programma e per effetto della variante urbanistica, l'area individuata risultava classificata nello strumento urbanistico in zona G2.0 a seguito della Delibera del C.C. n. 51 del 22/12/2008, con i seguenti indici e parametri:

Superficie dell'intervento			mq,	199.304
Superficie a parco pubblico			mq.	157.736
Superficie intervento alberghiero			mq.	41.568
I.t. = 0.073			mc./mq.	
Volume alberghiero			mc.	12.000
D.C.			ml.	5,00
H. max			ml.	6,00
R.C.			mq./mq.	50%

**Dati catastali:** Fg 6 mappali 1771,3600,3602,3606 per una superficie catastale di mq 10.000.

**Dati urbanistici:** G2.0 del P.d.F. di Palau

**L'Accordo di programma** tra Regione Sardegna e Comune di Palau Delibera del C.C. n. 51 del 22.12.2008 stabiliva che la trasformazione dei terreni a scopo edificatorio doveva essere sottoposta all'approvazione di un piano urbanistico attuativo previsto con gli indici riportati nella tabella di cui sopra.

#### **IL PROGETTO**

Il progetto riguardava una struttura alberghiera caratterizzata da una architettura di tipo estensivo con edificazione di diversi edifici distribuiti sul terreno con interposta vegetazione, percorsi pedonali e veicolari.

Per quanto riguarda lo sviluppo generale della struttura alberghiera, il progetto ne prevedeva la realizzazione in vari corpi di fabbrica per usufruire della possibilità di una maggiore aderenza alla quota naturale del terreno.

Una fascia di verde privato fra l'edificatorio e l'area a parco era di salvaguardia, anche per la presenza del compluvio del canale de La Licia che da monte sversa attorno all'area cimiteriale e sotto la via Capo d'Orso.

Per quanto concerne la posizione degli edifici, il piano poneva attenzione affinché la cresta collinare non venisse occultata dai nuovi volumi, privilegiando la edificazione degli stessi ad un solo piano.

#### **SUCCESSIVI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

Con nota n. 8628 del 13.05.2015 **Il PdL** – zona urbanistica “G2.0”  
Comune di Palau località Canale Licia – Delibera C.C. n. 8 del 30.04.2015,  
veniva trasmesso dall'Amministrazione Comunale (ns. prot. 22701 del 20.05.2015 al  
**Servizio Tutela del Paesaggio e Vigilanza per le Province di Sassari e Olbia**

**Tempio** che prendeva atto che il piano attuativo era conseguente a un accordo di programma tra Regione e Comune di Palau — firmato in data 15.12.2008 e approvato con decreto del Presidente della Regione n.15 del 23.01.2009 - volto a creare le condizioni amministrative e i presupposti urbanistici necessari e coerenti agli interventi proposti, tra i quali ricadeva l'intervento in oggetto che prevedeva la **realizzazione di un parco pubblico e di una zona alberghiera** (Volume alberghiero 12.000 mc) in località Baragge con **cessione al Comune da parte del lottizzante di un ampio compendio coperto da vegetazione.**

Rilevato che con la **delibera C.C. n. 8/2015 il Comune di Palau aveva nuovamente adottato il piano di lottizzazione in oggetto** modificato a seguito accoglimento delle osservazioni dell'Ufficio Tutela del Paesaggio;

Richiamata la precedente nota n.37819 del 27.06.2015 recante osservazioni alla prima proposta di piano di lottizzazione

L'ufficio Tutela del Paesaggio rilevava quanto segue:

*“a.-L'area di intervento è vincolata sotto il profilo paesaggistico in quanto:*

*-area di notevole interesse pubblico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 (DM 12.05.1966 pubblicato su GU 197 del 09.08.1966 avente ad oggetto "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio di Palau”*

*b-bene paesaggistico regionale ex art 143, c. 1, lett. d, D. Lgv 42/2004 (NTA del PPR - art. 17, c. 3.' lett.a) fascia costiera – lett.b) sistemi a baie e promontori);*

*Risulta inoltre classificata nella carta dell'uso del suolo come "ID 3231: macchia mediterranea" (nel PPR: "Aree naturali e subnaturali- macchia, dune e aree umide”),*

*- è caratterizzata da discreta acclività (con pendenza media del 27%) ed è collocata in posizione estremamente visibile da punti di normale accessibilità da terra e da mare:*

*c.-Riguardo quanto segnalato con le osservazioni nella nota n.37819 del 27.06.2015 si era rilevato:*

*“1.-Sono state sviluppate le tipologie edilizie sulla base dei servizi alberghieri previsti e specificata la localizzazione degli stessi all'interno del piano.*

*2.-Gli interventi che riguardano l'area alberghiera - rispetto alla prima versione del piano di lottizzazione nella quale mancava totalmente la rappresentazione dettagliata sia degli edifici che della viabilità, dei parcheggi, delle opere di sistemazione del terreno, ecc. – risultano adeguatamente configurati negli elaborati di progetto e consentono di valutare meglio il reale impatto delle trasformazioni;*

*3.-É prevista una bretella di connessione con la zona C limitrofa di “Palau sud“ che funge da viabilità secondaria,*

*4.-Le norme tecniche di attuazione sono state integrate con indicazioni volte al raggruppamento di obiettivi di qualità architettonica degli interventi edilizi (art.65,*

*lett.b, NTA del PPR). Appare tuttavia necessario approfondire la disciplina del verde in applicazione degli art.64, lett. g; e 65. Lett.c).*

*5.- Causa le elevate pendenze e la morfologia complessa dei luoghi resta inalterato l'impatto della viabilità di accesso alla lottizzazione (collegamento con via Capo d'orso) e dei parcheggi: in fase di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere di urbanizzazione dovrà essere attentamente valutato se effettuare l'interramento dei parcheggi come proposto nel piano di lottizzazione.*

*L'impatto dei volumi edilizi, distribuiti in maniera piuttosto uniforme lungo la strada interna risulta in parte attenuato dalla diversificazione delle altezze degli edifici: la gran parte dei volumi risulta poco visibile da valle in quanto situati nella depressione del terreno sotto via Baragge; per i fabbricati previsti nella parte sommitale del lotto è prevista una tipologia a un solo piano fuori terra al fine di contenere l'impatto visivo dell'intervento”.*

Si riteneva comunque necessario intervenire con delle sistemazioni a verde che mitigasse l'impatto dell'edificazione.

**Si riteneva inoltre necessario verificare l'ammissibilità dell'intervento alla luce del mutato quadro normativo a seguito dell'entrata in vigore della LR 8/2015.**

Sulla base di tali considerazioni si formulavano le seguenti osservazioni:

*“1.-Le norme tecniche di attuazione devono essere integrate con la disciplina per gli impianti di verde pubblico e privato a carattere ornamentale in applicazione degli art.64, lett. g) e 65, lett.c NTA PPR*

*2.-Dovrà essere elaborata una tavola esemplificativa dell'applicazione della suddetta disciplina del verde a una a più aree del comparto in cui sia mostrato in particolare come la vegetazione si integri agli edifici in progetto*

*3.-Stante la modifica del quadro normativo a seguito dell'entrata in vigore della LR 8/2015, preliminarmente all'adozione definitiva codesta amministrazione comunale dovrà verificare le condizioni di ammissibilità dell'intervento sulla base della normativa vigente e con particolare riferimento all'art.15 NTA del PPR e all'ar.41, c.4, LR 8/2015, dandone atto nella delibera del Consiglio Comunale.*

*Tali osservazioni sono rese in applicazione di quanto previsto dall'art. 25, c. 2 della direttiva n. 1 dell'Assessore della Pubblica Istruzione, approvata con DGR n. 45/7 del 15.10.1998; il Comune dovrà esaminarle e recepirne i contenuti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 20 LR 45/1989. Il piano, definitivamente adottato, dovrà essere trasmesso allo scrivente Servizio ai fini dell'approvazione ex art. 9, c. 5, della LR 28/1998”.*

## CONCLUSIONI

Dalle ricerche svolte dal C.T.U. risulta che all'Accordo di programma tra Regione e Comune di Palau non è seguita alcuna deliberazione;

-Vista la datazione della stipula del Piano di Lottizzazione (27.05.2013), che prevede l'attuazione entro dieci anni dalla stipula;

-Vista l'attuale destinazione Urbanistica che pone parte delle aree del compendio in oggetto in zona C, potenzialmente edificabili, previa presentazione di nuovo Piano di Lottizzazione;

-Considerato che in questo momento non risulta attuabile la presentazione di nuovo Piano attuativo in quanto il **Piano Urbanistico Comunale (PUC) risulta essere in elaborazione e dunque non vigente,**

ne discende pertanto che eventuali sviluppi della potenzialità edificatoria insieme alla futura destinazione urbanistica sono connessi alle determinazioni che il PUC vorrà assumere per detto compendio.

### QUESITO N. 7 – “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

### QUESITO N. 8 – “Spese”

Non sussistono quote condominiali non pagate.

### QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in un **unico LOTTO:**

**Compendio costituito dai seguenti terreni siti in Comune di Palau, Via Baragge, censiti al N.C.T. del Comune di Palau come indicato nella seguente tabella:**

TERRENI	FG.	MAPPALI	HA	Are	Centiare	Valore stimato a corpo €
	Foglio 6	1771	9	18	47	
	Foglio 6	3601	1	77	67	
	Foglio 6	3603		9	81	
	Foglio 6	3065		1	2	
	Foglio 6	3600	6	58	89	
	Foglio 6	3602		17	90	
	Foglio 6	3604		4	82	
	Foglio 6	3606	3	97	78	
<b>Intero LOTTO</b>						<b>€ 550.000,00</b>

**Confinante** a Est con mappale 2060, a Ovest con con Piano di Lottizzazione “Palau Sud-, Canale Liccia, a Nord con Strada Provinciale Palau-Capo Capo d’Orso a Sud con Strada Palau -Barage.”

**Valore stimato: € 550.000,00**

**QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Gli immobili in oggetto sono pignorati per la quota di 1/1.

**QUESITO N.11 – “Stato del bene”**

1 – Attualmente i terreni in oggetto sono **liberi**

**QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

**QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”**

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

**QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte,

- vista la destinazione urbanistica delle aree in oggetto;
- considerato che l’area è sottoposta a vincolo PAI “hi4” pericolosità idraulica molto elevata;
- considerata la prossimità al centro urbano;
- considerata la panoramicità del luogo;
- considerate le previsioni di piano e le potenzialità future.

si ritiene che:

**Il valore più probabile del compendio costituito dai seguenti terreni siti in Comune di Palau censiti come segue:**

al Foglio 6 Particella 1771 superficie 91.847 mq;

- al Foglio 6 Particella 3600 superficie 65.889 mq;

- al Foglio 6 Particella 3601 superficie 17.767 mq;

- al Foglio 6 Particella 3602 superficie mq 1.790;

- al Foglio 6 Particella 3603 superficie mq 981;

- al Foglio 6 Particella 3604 superficie mq 482;

- al Foglio 6 Particella 3605 superficie mq 102;

- al Foglio 6 Particella 3606 superficie mq 39.778;

della superficie complessiva **di mq 218.636**

è stato stimato a corpo in € 550 .000,00;

**Pertanto il valore di mercato risulta di € 550.000,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

- “Consulente Immobiliare” – Informazione specializzata de “Il Sole 24 ORE”;

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

- Zonizzazione urbanistica;
- la localizzazione;
- pregio ambientale e panoramicità;
- previsioni di piano;
- occupazione dell'immobile.

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata alla \_\_\_\_\_ all'Avv. \_\_\_\_\_ (per il Creditore precedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania, 27.03.2025

Arch. Anna Maria Muzzetto

*Si allegano:*

*1.- Verbale di sopralluogo;*

*2. -Documentazione Catastale in Comune di Palau:*

*- Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16;*

*- Comune di Palau:*

- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3014;*
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 1771;*
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3601;*
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3603;*
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3605;*
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3015;*
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3600;*
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3602;*
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3604;*
- riportato al NCT al Foglio 6 Particella 3606.*

*3.- Planimetrie catastali terreni scala 1:1000;*

*4. - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:*

*Piano di Lottizzazione zone C:*

- Convenzione n.1102 del 27.05.2013;*
- Delibera CC n. 11 del 2.04.2012;*
- Delibera del CC. N. 26 del 30.11.2015*
- Tav. 2 Planimetrie;*
- Tav. 3 Planimetrie Lotto posizionamento strutture alberghiere quote altimetriche;*
- Tav. 4 Planimetrie Lotto posizionamento strutture alberghiere zonizzazione;*
- Tav. 20 NTA coordinate ed integrate.*
- 

*Piano di Lottizzazione zone G:*

- Schema di Convenzione dicembre 2014;*
- Delibera CC n. 11 del 2.04.2012;*
- Delibera del CC. N. 26 del 30.11.2015*
- Tav. 2 Planimetrie;*
- Tav. 3 Planimetrie Lotto posizionamento strutture alberghiere quote altimetriche;*
- Tav. 4 Planimetrie Lotto posizionamento strutture alberghiere zonizzazione;*
- Tav. 20 NTA coordinate ed integrate.*
- Relazione paesaggistica – Accordo di programma.*

*5.- Certificato di Destinazione Urbanistica;*

6.- *Documentazione fotografica;*

7.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare  
Ruolo G.E.S. n°53/2023;*

8.- *Fatture e ricevute spese.*