

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**R E L A Z I O N E   D I   C O N S U L E N Z A   T E C N I C A**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**N. 20/2016 del R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione:

**Dott.ssa Antonia Palombella**

Creditore Procedente  
**PIERGIORGIO NEGRI**  
Convenuto

Il C.T.U.  
***arch. Stefano Brandano***

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Antonia Palombella, al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 20/2016.

Lo scrivente CTU, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

1. Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
2. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul 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 dal ricevimento dell'incarico.
3. Provveda ad acquisire:
  - i) planimetria catastale;
  - ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
  - iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
  - iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
  - v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.
4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
5. Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni 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.

6. 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 (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

7. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: 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;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

10. Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o

riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

11. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

13. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

14. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

15. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

16. Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

17. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

19. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

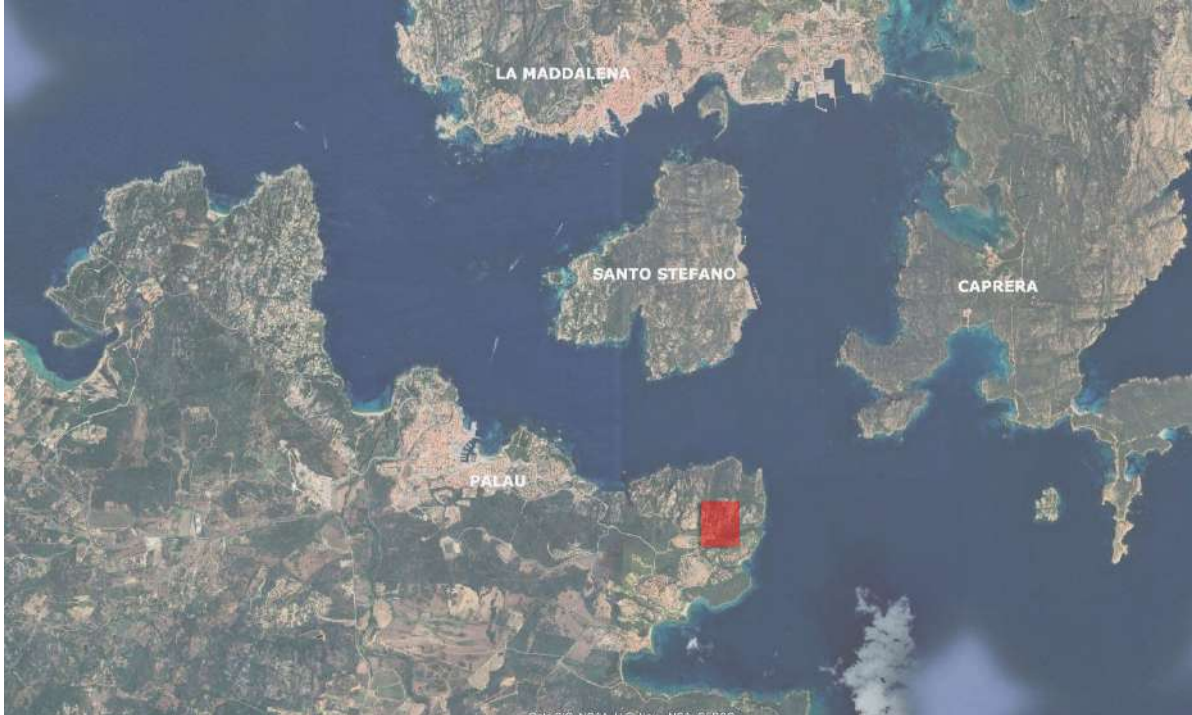
Tanto premesso, consultati gli atti e documenti depositati nel fascicolo telematico, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico ricevuto.

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

<b>RISPOSTA A QUESITO 1</b>
-----------------------------

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, mappe e visure catastali.

Per la provenienza si conferma quanto agli atti depositati nel fascicolo telematico e quanto meglio descritto nella la relazione notarile a firma Notaio Castelli in data 08/03/2016.



Ortofoto con indicazione (riquadro rosso) dell'ubicazione dei cespiti staggiti in riferimento al contesto territoriale Fonte Google Earth.

Trattasi di compendio immobiliare ubicato in Comune di Palau in località Capo D'Orso, come descritto di seguito:

-per la quota pari all'intero di proprietà

i beni che si elencano:

LOTTI DI TERRENO censiti al N.C.T. AL Foglio 7 per un totale di mq. 10.210

1. Part. 126 di consistenza pari a mq. 7 – R.D. € 0.01 - R.A. € 0.01
2. Part. 560 di consistenza pari a mq. 72 – R.D. € 0.01 - R.A. € 0.01
3. Part. 122 di consistenza pari a mq. 935 – R.D. € 0.01 - R.A. € 0.05
4. Part. 562 di consistenza pari a mq. 29 – R.D. € 0.01 - R.A. € 0.01
5. Part. 63 di consistenza pari a mq. 5212 – R.D. € 0.54 - R.A. € 0.27
6. Part. 64 di consistenza pari a mq. 3174 – R.D. € 0.33 - R.A. € 0.16
7. Part. 120 di consistenza pari a mq. 434 – R.D. € 0.04 - R.A. € 0.02
8. Part. 559 di consistenza pari a mq. 347 – R.D. € 0.04 - R.A. € 0.02

-per la quota pari all'intero di proprietà

, i beni che si elencano:

FABBRICATI censiti al N.C.T. AL Foglio 7 :

9. Part. 27, di consistenza pari a mq 37 – fabbricato diruto
10. Part. 552, di consistenza pari a mq 29 – Ente Urbano (fabbricato rudere)

-per la quota pari a 5/18 di proprietà

i beni che si elencano:

11. Part. 128 di consistenza pari a mq. 311 – R.D. € 0.03 - R.A. € 0.02

**RISPOSTA A QUESITO 2**

Redazione congiuntamente al custode del Modello di controllo

**RISPOSTA A QUESITO 3**

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; il compendio immobiliare risulta censito al Catasto tavolare del Comune di Palau, le planimetrie catastali e le mappe depositate consentono di individuare i beni.

Da accesso agli atti presso gli uffici preposti del Comune di Palau si sono estratti i certificati di destinazione urbanistica.

Sono state acquisite telematicamente le formalità che colpiscono i cespiti.

**RISPOSTA A QUESITO 4**

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del compendio immobiliare de quo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

**RISPOSTA A QUESITO 5**

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dagli opportuni rilievi in loco, si può affermare che non sussistono difformità o omissioni a carico delle visure catastali aggiornate e delle planimetrie catastali, pertanto non è necessario nessun aggiornamento.

**RISPOSTA A QUESITO 6**

Trattasi di società

**RISPOSTA A QUESITO 7**

Gli immobili di cui trattasi sono nel pieno possesso del convenuto. Non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro atti privati contratti di locazione in essere.

**RISPOSTA A QUESITO 8**

Non sono beni di provenienza successoria.

**RISPOSTA A QUESITO 9**

Non risulta sia stato emesso o trascritto un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**RISPOSTA A QUESITO 10**

Si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:

- TRASCRIZIONE del 05/11/2004 - Registro Particolare 7992 Registro Generale 11985 Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Repertorio 3127/1601 del 22/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 02/09/2013 - Registro Particolare 5198 Registro Generale 7009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 52883/2013 del 07/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- ISCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 952 Registro Generale 6127 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4436 del 16/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 29/09/2015 - Registro Particolare 1031 Registro Generale 6485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4803 del 15/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI INGIUNZIONE ESECUTIVA (ART. 186 TER CPC)
- ISCRIZIONE del 13/01/2016 - Registro Particolare 19 Registro Generale 194

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17983 del 21/09/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

- TRASCRIZIONE del 01/02/2016 - Registro Particolare 439 Registro Generale 632  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1845/2015 del 05/01/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Alla data della presente relazione non risultano trascritte presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania formalità in merito alla natura di cui ai punti che seguono:

- a) vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- b) vincoli o oneri, anche di natura condominiale, a carico dell'acquirente;
- c) formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati;
- d) diritti demaniali o usi civici.

**RISPOSTA A QUESITO 11**

I beni pignorati non fanno parte di condomini.

**RISPOSTA A QUESITO 12**

Gli immobili, ruderi, in base alle caratteristiche tecniche e tipologiche e secondo quanto appreso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palau, sono stati realizzati ante '67 e non sono agli atti provvedimenti di autorizzazione.

**RISPOSTA A QUESITO 13**

Sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica, ottenuto con richiesta prot. 8335 del 16/04/2025, rilasciato il 28/04/2025, i lotti di terreno sono classificati come segue dallo strumento urbanistico vigente:

- **Foglio 7 Mappali 126, 560, 122, 562, 552, 64, 120, 559, 128:**  
zone a nuclei di concentrazione edilizia nella zona agricola, frazioni e centri minori o per impianti di pubblica utilità";
- **Foglio 7 Mappale 63:**  
- parte in zona "E1 di rispetto dei caratteri morfologici esistenti";

- parte in “zone a nuclei di concentrazione edilizia nella zona agricola, frazioni e centri minori o per impianti di pubblica utilità”;
- parte in zona F, in area Standard del P di L. convenzionato "Golfo delle Saline", sub comparto D, destinata in parte ad “*attrezzature collettive convertibili in verde*” e in parte a “*verde pubblico*”.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i suddetti terreni sono riportate nella normativa allegata secondo le previsioni degli articoli 14 e 15 delle N.T.A. del Piano di Fabbricazione.

Si certifica inoltre che

- i suddetti terreni **NON** ricadono nelle aree percorse da incendi;
- i suddetti terreni **NON** ricadono nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- i suddetti terreni ricadono nelle aree sottoposte a vincolo PAI in: aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) (Art.34 Capo III Titolo III delle N.T.A. del P.A.I.);
- In base al Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla Giunta Regionale in data 05/09/06, con delibera n. 36/7, detti terreni ricadono nell’ambito del Paesaggio Costiero n. 17 “Gallura Nord Orientale” all’interno della fascia costiera di cui agli artt. 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano e gli interventi attuabili, previa verifica di cui agli artt. 23, 26 e 29, sono quelli disciplinati dagli artt. 11, 12, 15 e 83 delle stesse.

Si precisa ancora che l’intero territorio Comunale ricade in ambito soggetto a Vincolo Paesaggistico per effetto del D.M. del 12.05.1966 emanato ai sensi della L. 29.06.1939, n° 1497.

**RISPOSTA A QUESITO 14**

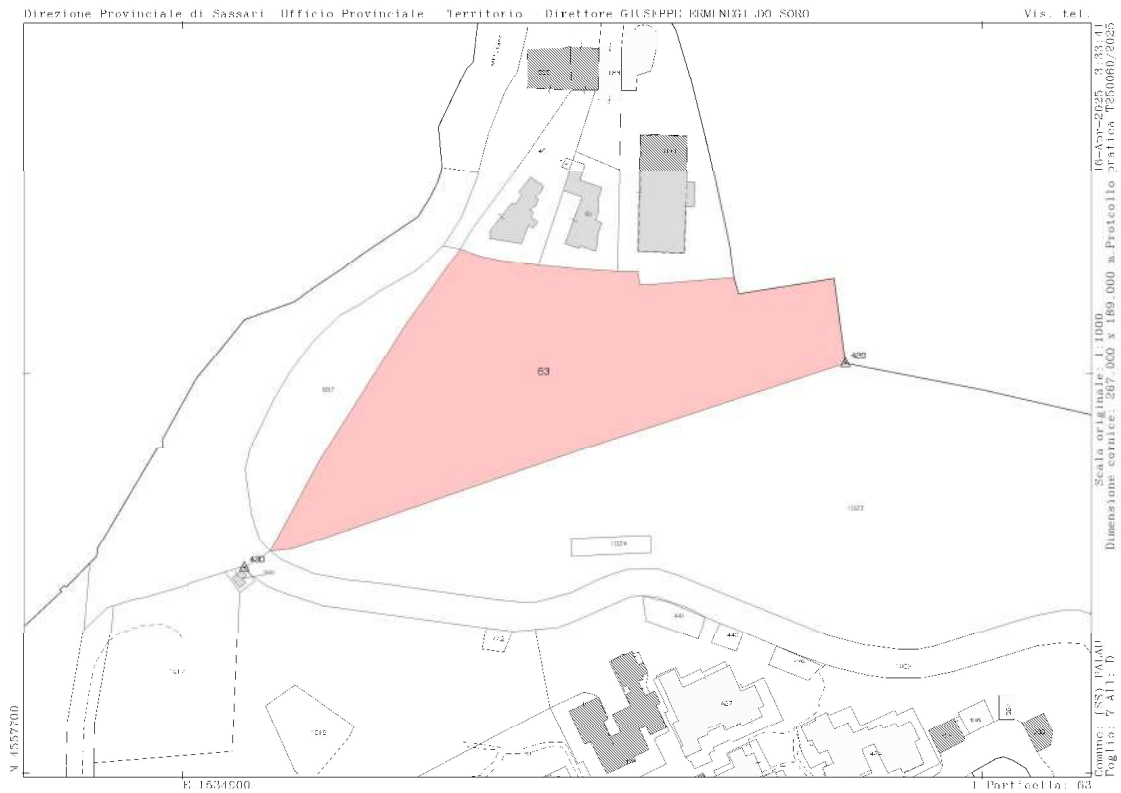
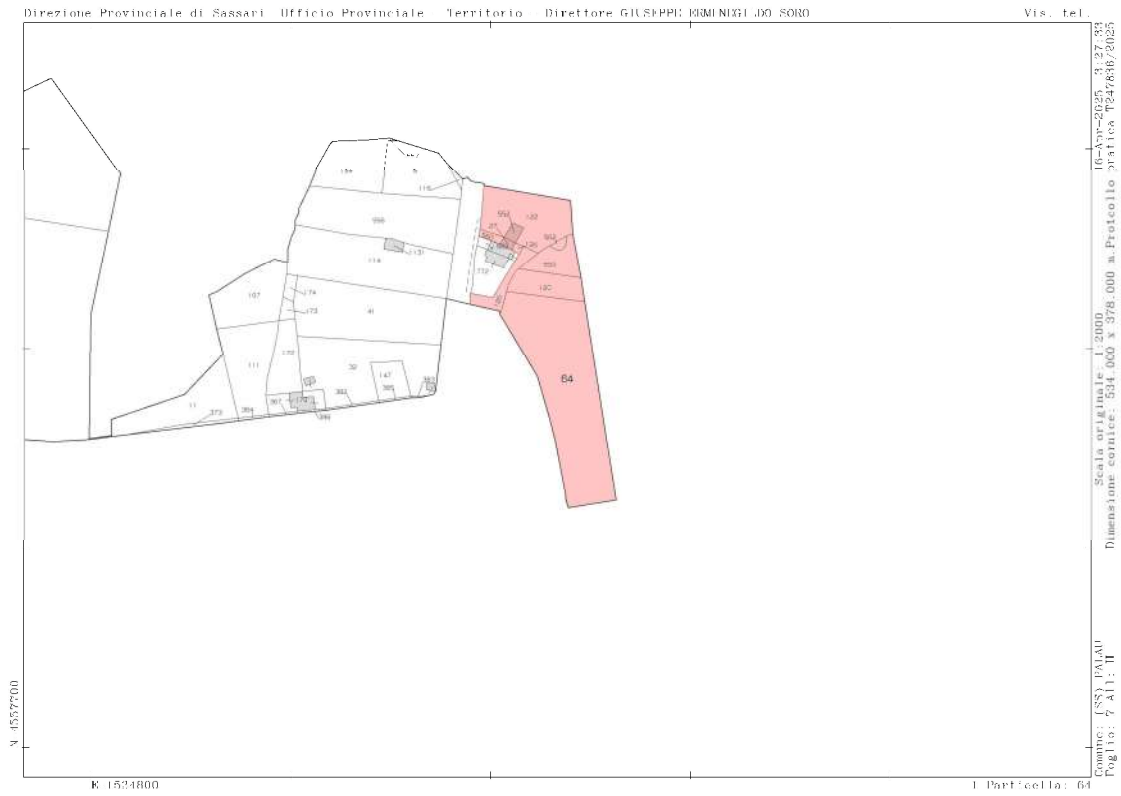
Non è presente impianto alcuno.

**RISPOSTA A QUESITO 15**

Il compendio immobiliare in oggetto è pignorato per l'intero diritto di proprietà per i lotti di terreno censiti al N.C.T. al Foglio 7 Particelle 126, 560, 122, 562, 63, 64, 120 e 559.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA nella R.G.E. n° 20/2016



Individuazione delle particelle del Foglio

**RISPOSTA A QUESITO 17**

Di seguito riporto una descrizione del territorio, ove il bene è inserito, dal sito istituzionale Sardegna Turismo: <https://www.sardegnaturismo.it/it/luoghi/nord-est/palau>

“Palau è Una famosa località turistica della costa settentrionale della Sardegna, in Gallura, a due passi dalla Costa Smeralda e porto d’imbarco per l’arcipelago maddalenino.

Acque azzurre e limpide e rocce scolpite la rendono unica. Palau è incastonata in un’insenatura riparata dalla tramontana, a fianco all’esclusiva Costa Smeralda e di fronte all’incantevole parco dell’arcipelago della Maddalena. La vita del borgo, nato a fine XIX secolo e abitato da quattromila residenti in inverno e da decine di migliaia di turisti d’estate, si muove intorno a turismo e porto.

Vicino al paese, su un promontorio granitico modellato dal tempo, compare una scultura naturale che sembra plasmata da un artista: è la roccia dell’Orso, simbolo di Palau, col capo rivolto verso il mare. Il geografo Tolomeo (II secolo d.C.) attesta la sua conoscenza fin dall’Antichità: gli antichi marinai lo usarono come punto di riferimento.

Il paesaggio di Capo d’Orso è affascinante e interessante, grazie a tombe in tafone e resti di età neolitica. Nei fondali di fronte giacciono relitti di varie epoche”.

Il capo domina Palau dall’alto, e il panorama incredibile, che si apre agli occhi dello spettatore, arriva alle isole dell’Arcipelago della Maddalena, in particolare a La Maddalena e Caprera.

Tra le spiagge da visitare nell’immediato intorno, meritano menzione la spiaggia di Cala Capra, quella di Vena Longa, di Cala di Lepre e le saline.

I beni oggetto di disanima distano circa 4 km dal centro di Palau; circa 53 km da Tempio Pausania sede del Tribunale, circa 120 da Sassari capoluogo di Provincia, circa 40 chilometri da Olbia. In linea d’aria dista circa 500 metri dalla linea di battigia della spiaggia di Punta Cardinalino.

In diversi sopralluoghi, identificati i lotti, ho preso atto della consistenza e della qualità dei cespiti ascritti alla procedura.



Come si evince dalle foto che seguono la folta vegetazione rende inaccessibili i lotti per ampi tratti.



Gli accessi avvengono direttamente dalla Via Roccia dell'Orso.

La freccia rossa indica l'accesso diretto alle particelle 560 e 122 mentre la freccia gialla indica l'accesso allo stradello ascrivito alla procedura per 5/18 di proprietà, questo censito alla particella 128 del Foglio 7.

Descrizione dei beni

Terreni censiti al NCT al Foglio 7 Particelle 126, 560, 122, 562, 63, 64, 120, 559 e 128

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da porzioni di terreno contigue e contraddistinta al N.C.T. del Comune di Palau al Foglio 7 Particelle 126, 560, 122, 562, 63, 64, 120 e 559 le cui consistenze sommano a metri quadrati 10.210, ricadente in zone a nuclei di concentrazione edilizia nella zona agricola, frazioni e centri minori e pertanto con potenzialità edificatoria e, per la sola Part. 63, in parte in zona F, in area Standard del P di L. convenzionato "Golfo delle Saline", sub comparto D, come da strumento urbanistico comunale, e in parte in zona "E1 di rispetto dei caratteri morfologici esistenti.

Oltre allo stradello di accesso, pignorato per 5/18 censito alla particella 128.

L'area in esame, raggiungibile dalla Via Roccia dell'Orso, risulta ineditata e si presenta come terreno incolto.



Accesso diretto alle particelle 560 e poco più avanti alla 122 dalla Via Roccia dell'Orso.

La porzione di collina de quo si presenta orograficamente con mediocre pendio verso sud est che scende da circa 69 metri a circa 53 metri sul livello del mare; si gode di una vista mozzafiato sulla costa che degrada verso il mare in uno dei luoghi del nord sardegna più suggestivi, dista circa 500 mt in linea d'aria dal mare. All'interno dell'area in esame sono presenti alcune emergenze granitiche e la vegetazione è costituita da essenze arboree tipiche della macchia mediterranea.



Stradello di accesso, pignorato per 5/18 censito alla particella 128.

Per la valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si descrivono schematicamente le alcune peculiarità in riferimento a: ubicazione, accessibilità, giacitura, conduzione e recinzioni, esposizione e panoramicità, fertilità e vegetazione.

- Accessibilità

L'accessibilità avviene abbastanza agevolmente dalla via Roccia dell'Orso e dallo stradello Part. 12, tranne che per la Part.63; all'interno non ci sono percorsi e, anche a causa della folta vegetazione risultano per ampi tratti inaccessibili.

- Giacitura

Leggero declivio.

- Conduzione e recinzione

Il bene al momento del sopralluogo non risultava condotto od utilizzato in alcun modo. La recinzione è in per alcuni tratti in muretti a secco e per altri con rete metallica; visibile solo in alcuni settori e al confine con altre ditte.

- Esposizione e panoramicità

Esposto principalmente a sud est, ha nel complesso ha ottima panoramicità verso il mare.

- Fertilità e vegetazione

Il terreno, da analisi a vista, non è mai stato coltivato e questo si desume anche dalla sua conformazione ricca di rocce affioranti. Nelle parti dove il terriccio è riuscito a sedimentare, ha prodotto una rigogliosa macchia mediterranea media e medio-bassa.







Fabbricati censiti al NCT al Foglio 7 Particelle 27 e 552

Il fabbricato è costituito da due particelle unite al N.C.T. del Comune di Palau al Foglio 7 Particelle 27 e 559 le cui consistenze sommano a metri quadrati 66.

L'accesso avviene direttamente dalla via roccia dell'Orso o tramite lo stradello comune, pignorato per 5/18, censito alla particella 128.

Il fabbricato di forma regolare, capo schiera di un compendio residenziale in linea, è realizzato con muratura in pietra di campo poi intonacata. La copertura è a doppio spiovente con manto in coppi e canali. Il fronte principale è sull'asse est-ovest. La posizione consente la vista di panorami che si aprono verso la campagna e a est verso la costa, Come si evince dalle foto trattasi di fabbricato in stato di abbandono e pericolante; privo di serramenti e dei collegamenti alle reti pubbliche di adduzione idrica fognaria ed elettrica.



**RISPOSTA A QUESITO 18**

I fabbricati esistenti non sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**RISPOSTA A QUESITO 19**

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, non offre immobili comparabili; infatti non si è a conoscenza di recenti compravendite di beni analoghi appartenenti a quel mercato con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

Le particelle oggetto di causa sono confinanti fra loro come risultato di frazionamenti precedenti e riordino fondiario. Al fine di conservare buone potenzialità urbanistico-edilizie (previste dalle N.T.A), e quindi un valore omogeneo di tutte le particelle si consiglia la vendita in un unico lotto, anche in considerazione della natura accidentata del terreno, della dimensione di alcune particelle.

L'edificazione vi è consentita mediante intervento edilizio diretto e nel limite dell'indice di fabbricabilità pari a  $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$  (cfr Art 14 delle NTA).

Per raffronto, si sono considerati anche i valori venali in comune commercio delle aree edificabili precisati dal Comune di Palau che per la zona di nostro interesse sono indicati in € 375,00 al metro cubo.

Gli elementi che influenzano il valore di un'area si sostanziano, come è noto, principalmente nei fattori elencati:

1. fattore territoriale/posizionale: influenza del valore in funzione della ubicazione territoriale;
2. fattore urbanistico: influenza del valore in funzione dello strumento urbanistico adottato;
3. fattore oneri concessori: costo degli oneri concessori.

In linea generale, il più probabile valore di mercato da determinare corrisponde, nell'estimo, a quel prezzo che una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, sarebbe disposta a pagare alla data di stima per ottenerne la proprietà.

Per i terreni edificabili suscettibili di trasformazione economicamente conveniente, il procedimento ordinariamente utilizzato si fonda sul valore di trasformazione, che considera il bene oggetto di stima come fattore dalla quale produzione, tramite l'investimento di un certo capitale, può conseguirsi il prodotto edilizio finito e commerciabile.

Tuttavia nel caso specifico, in mancanza di troppi dati certi, dall'indagine conoscitiva prodotta dallo scrivente, in contraddittorio con agenzie immobiliari attive nella zona, colleghi liberi professionisti e imprese, è emerso in ogni caso che un'eventuale compravendita possa e debba avvenire a corpo.

Per quanto rilevato il più probabile valore di mercato dei beni ascritti alla procedura RGE n° 20/2016, vendibili in unico lotti distinti, diventa:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di lotti di terreno edificabili  
al NCT al Foglio 7 Particelle 126, 560, 122, 562, 63, 64, 120, 559 e 128  
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 10.210,00

Piena proprietà di fabbricati ruderi  
al NCT al Foglio 7 Particelle 27 e 552  
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 66

Proprietà per 5/18 di stradello di accesso  
al NCT al Foglio 7 Particella 128  
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 311

**V= €. 300.000,00**

Diconsi EURO TRECENTOMILA/00

Il “prezzo di mercato” per i Lotti di vendita, sopra descritto, è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui gli immobile sono inseriti, quindi il valore sopraindicati può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

*La relazione si completa dei seguenti allegati:*

- ALL. 1 - U. T. DEL COMUNE DI PALAU - CDU
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE VARIA

Si resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania, 24.06.2025

Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano

