



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 6/2025

Promossa da:

Contro:

Il Giudice

Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio

(_____)

E.I. n°6/2025
(creditore) contro

(debitore)



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2025

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 19/08/2025, io sottoscritta _____, iscritta all'Ordine degli Architetti di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 6/2025, promossa dalla _____ contro la _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 17/11/2025 e 12/12/2025 mi recavo in Comune di Palau nella Loc. Porto Rafael in Via Baia di Nelson n. 9, unitamente al mio ausiliario Geom. _____, dove identificavamo i cespiti caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali etc.) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.



QUESITO UNO

- 1) 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 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 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;

Immobile 1 – Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9 - Villa

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestata alla _____, la quale è divenuta proprietaria mediante Atto di Compravendita Rep. 251 del 14.01.2020 Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **TRASCRIZIONE del 11/01/2019** - Registro Particolare 177 Registro Generale 437 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 224794/85739 del 28/12/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **TRASCRIZIONE del 20/01/2020** - Registro Particolare 359 Registro Generale 656 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 251/215 del 14/01/2020 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 18/02/2021** - Registro Particolare 189 Registro Generale 1543 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 534/452 del 17/02/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. **TRASCRIZIONE del 13/03/2025** - Registro Particolare 2037 Registro Generale 2673 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2454 del 08/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Il Cespite risulta sito in Comune di Palau in Loc. Porto Rafael nella Via Baia di Nelson n. 9, e successivamente all'accatastamento da me redatto e autorizzato dall'Ill.mo Giudice in data 10.01.2026, risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 1**: Comune di Palau - Foglio 3 Mappale 1406 Sub 9 (Ex Sub 8);

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9 - Terreno

Il terreno caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestato alla _____, la quale è divenuta proprietaria mediante Atto di Compravendita Rep. 251 del 14.01.2020 Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **ISCRIZIONE del 06/05/2008** - Registro Particolare 891 Registro Generale 5110 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 4126/1203 del 23/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
2. **ISCRIZIONE del 06/05/2008** - Registro Particolare 892 Registro Generale 5111 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 4126/1203 del 23/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
3. **TRASCRIZIONE del 02/09/2008** - Registro Particolare 6668 Registro Generale 10076 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10903/3823 del 04/08/2008 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA';
4. **TRASCRIZIONE del 02/09/2008** - Registro Particolare 6669 Registro Generale 10077 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10903/3823 del 04/08/2008 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE;
5. **TRASCRIZIONE del 26/05/2016** - Registro Particolare 2833 Registro Generale 4060 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 635/2016 del 29/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



1. **TRASCRIZIONE del 11/01/2019** - Registro Particolare 177 Registro Generale 437
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 224794/85739 del 28/12/2018 ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **TRASCRIZIONE del 20/01/2020** - Registro Particolare 359 Registro Generale 656
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 251/215 del 14/01/2020 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 18/02/2021** - Registro Particolare 189 Registro Generale 1543 Pubblico
ufficiale _____ Repertorio 534/452 del 17/02/2021 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. **TRASCRIZIONE del 13/03/2025** - Registro Particolare 2037 Registro Generale 2673
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2454 del 08/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta sito in Comune di Palau in Loc. Porto Rafael nella Via Baia di Nelson n. 9, ed è censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 2**: Comune di Palau - Foglio 3 Mappale 1407;



QUESITO DUE

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd 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;

Immobile 1 e 2 – Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere una unità immobiliare residenziale indipendente (Villa), realizzata su quattro distinti livelli (Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo) e un terreno di pertinenza esclusiva della stessa, ubicati sulla Via Baia di Nelson n. 9, in zona extraurbana rispetto al Paese di Palau.

L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Permesso di Costruire n. 20/1970 del 21.04.1970;
2. Domanda di Concessione n. 44/88 del 29.08.1988;
3. Concessione Edilizia n. 65/99 del 03.12.1999;
4. Concessione Edilizia n. 70/00 del 21.11.2000 – Voltura
5. Concessione Edilizia n. 96/02 del 06.12.2002 – Variante
6. Concessione Edilizia n. 02/04 del 02.01.2004 – Proroga
7. Concessione Edilizia n. 14/05 del 09.03.2005 – Voltura
8. Autorizzazione Edilizia n. 19/07 del 17.05.2007
9. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/13 del 14.05.2013
10. Duap n. 654/13 del 19/11/2013
11. Comunicazione Inizio Attività n. 586/13 del 24.10.2013



12.Duap n. 520/14 del 08/09/2014

13.Dichiarazione Agibilità Prot. 1521 del 26.01.2015

14.Dua n. 258/20 del 27.08.2020

Successivamente all'accatastamento approvato da me redatto, autorizzato dall'Ill.mo Giudice con giusta istanza del 10.01.2026, l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. in Comune di Palau al Foglio 3 mappale 1406 Sub 9 (Ex Sub 8), mentre il terreno adiacente risulta censito al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 1407, come meglio specificato nel quesito n. 1.

La località Porto Rafael è una rinomata area residenziale e turistico-ricettiva situata nel territorio del Comune di Palau (SS), nella porzione nord-orientale della Sardegna, affacciata sull'arcipelago di La Maddalena. L'area si colloca a breve distanza dal centro abitato di Palau (circa 3 km) ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità comunale e provinciale. Porto Rafael si caratterizza per un contesto paesaggistico di elevato pregio, tipico della costa gallurese, con morfologia collinare, affioramenti granitici naturali, macchia mediterranea e ampie visuali panoramiche sul mare. La zona rientra in un ambito di tutela ambientale e paesaggistica, con edificazione controllata e a bassa densità. Il tessuto edilizio è prevalentemente costituito da unità immobiliari residenziali di tipologia villa o villino, spesso dotate di spazi esterni pertinenziali (giardini, terrazze, verande), inserite armonicamente nel paesaggio. Le costruzioni presentano generalmente caratteristiche architettoniche coerenti con lo stile locale, con finiture di medio-alto livello, anche se con epoche di realizzazione eterogenee. La zona è prevalentemente destinata a residenza stagionale e di pregio, con limitata presenza di servizi di prossimità interni al comprensorio; tuttavia, il centro di Palau offre tutte le principali infrastrutture e servizi (attività commerciali, ristorazione, servizi pubblici, porto turistico e collegamenti marittimi).



L'unità immobiliare è composta come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 1

PIANO Interrato

- Cantina
- Locale Pompe
- Locale Tecnico Piscina
- Ingresso
- Vasca di Compenso

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo con cucina a vista
- Disimpegno
- Ripostiglio
- Stireria
- Lavanderia
- Guardaroba
- Bagno
- Locale Tecnico (Sotto Tettoia)
- n. 2 Verande
- Tettoia
- n. 2 Terrazzi
- Vuoto Sanitario
- Piscina
- Corte di pertinenza esclusiva

PIANO Primo

- n. 4 Camere da Letto
- n. 3 Bagni
- Cabina Armadio
- Portico



- Veranda
- n. 5 Terrazzi
- n. 3 Aiule

PIANO Secondo

- n. 2 Terrazzi

Immobile 2

PIANO Terra

- Terreno Mappale 1407

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** In parte tetto a padiglione con sovrastante posa di tegole tipo coppo e in parte copertura piana calpestabile;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile rasato.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in Gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Finestre e Porte Finestre.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presenti pompe di calore.
- **Impianto di riscaldamento:** presenti pompe di calore.



L'immobile, il quale risulta completato presumibilmente intorno alla metà degli anni 2000, si presenta in discreto stato di conservazione come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Altresì sono presenti alcune macchie di umidità nella zona soggiorno – pranzo – cucina, derivanti dalla cattiva manutenzione del terrazzo calpestabile sovrastante.

QUESITO TRE

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - 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;

Immobile 1 e 2 – Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Si precisa che l'identificativo catastale dell'immobile a destinazione residenziale, successivamente all'accatastamento approvato da me redatto e autorizzato dall'Ill.mo Giudice con giusta istanza del 10.01.2026, è stato modificato come di seguito esposto:

Comune di Palau al Foglio 3 mappale 1406 Sub 9 (Ex Sub 8);



QUESITO QUATTRO

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Immobile 1 – Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

In seguito al sopralluogo effettuato in data 12.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risultava conforme rispetto alla planimetria catastale in atti e più precisamente:

1. Mancato inserimento in Mappa Catastale della Piscina – Piano Terra
2. Piccole Modifiche ai muri divisorii interni – Piano Terra e Piano Primo
3. Modifica ad alcuni infissi interni ed esterni – Piano Terra e Piano Primo
4. Modifiche alle scale di collegamento tra interno ed esterno – Piano Terra
5. Ampliamento superfici delle verande – Piano Terra
6. Realizzazione Locale Tecnico all'interno della tettoia utilizzata come parcheggio coperto – Piano Terra
7. Chiusura portico di collegamento tra le camere da letto – Piano Primo
8. Variazione di Destinazione d'Uso del locale Stireria e Lavanderia in Camera e Bagno – Piano Terra

Per quanto concerne le opere in difformità verificate rispetto alla planimetria catastale in atti dal 30.10.2014, meglio descritte dal punto 1 al punto 6, si precisa che le stesse possono essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità.

Per i motivi sopra riportati si è proceduto, successivamente all'autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo Giudice con giusta istanza del 10.01.2026, alla presentazione di una nuova planimetria catastale conforme allo stato di fatto, la quale è stata approvata con Prot. SS0017405 del 05.02.2026.



Per quanto concerne le difformità riportate nei punti 7 e 8, le stesse non potranno essere sanate in quanto non conformi alle normative edilizie del Comune di Palau.

Il bene all'attualità, successivamente alle pratiche redatte dalla sottoscritta e autorizzate dall'Ill.mo Giudice, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Palau così come di seguito riportato:

Immobile 1:

- Foglio 3 Mappale 1406 Sub 9, Cat. A/7, Classe 2, Vani 11, Sup. Catastale Mq 446, rendita catastale € 2.613,27 – Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo.



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0017405 del 04/02/2026
 Comune di Palau
 Via Baia Di Nelson

civ. 9

Compilata da:
 Pellegrino Antonella
 Iscritta all'albo:
 Architetti
 Prov. Sassari

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 3
 Particella: 1406
 Subalterno: 9

N. 967

Scala 1: 200

n. 1

Data: 05/02/2026
 Totale schede: 3
 Ultima planimetria: 05/02/2026

1406/81 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G
 Totale schede: 3 - Documento di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

PIANO INTERRATO
 H= 2,00 mt

Carina

Vasca di compenso

locale pompe

locale tecnico piscina

Ingr.

PIANO TERRA

Veranda
 H=2,70

Cucina pranzo soggiorno
 H=2,80

Veranda

Pozzo luce

Vuoto centrale

H=2,75

Bagno
 H=2,58

Guardaroba
 H=2,58

Sirena
 H=2,58

Lavanderia
 H=2,45

Dis.
 H=2,38

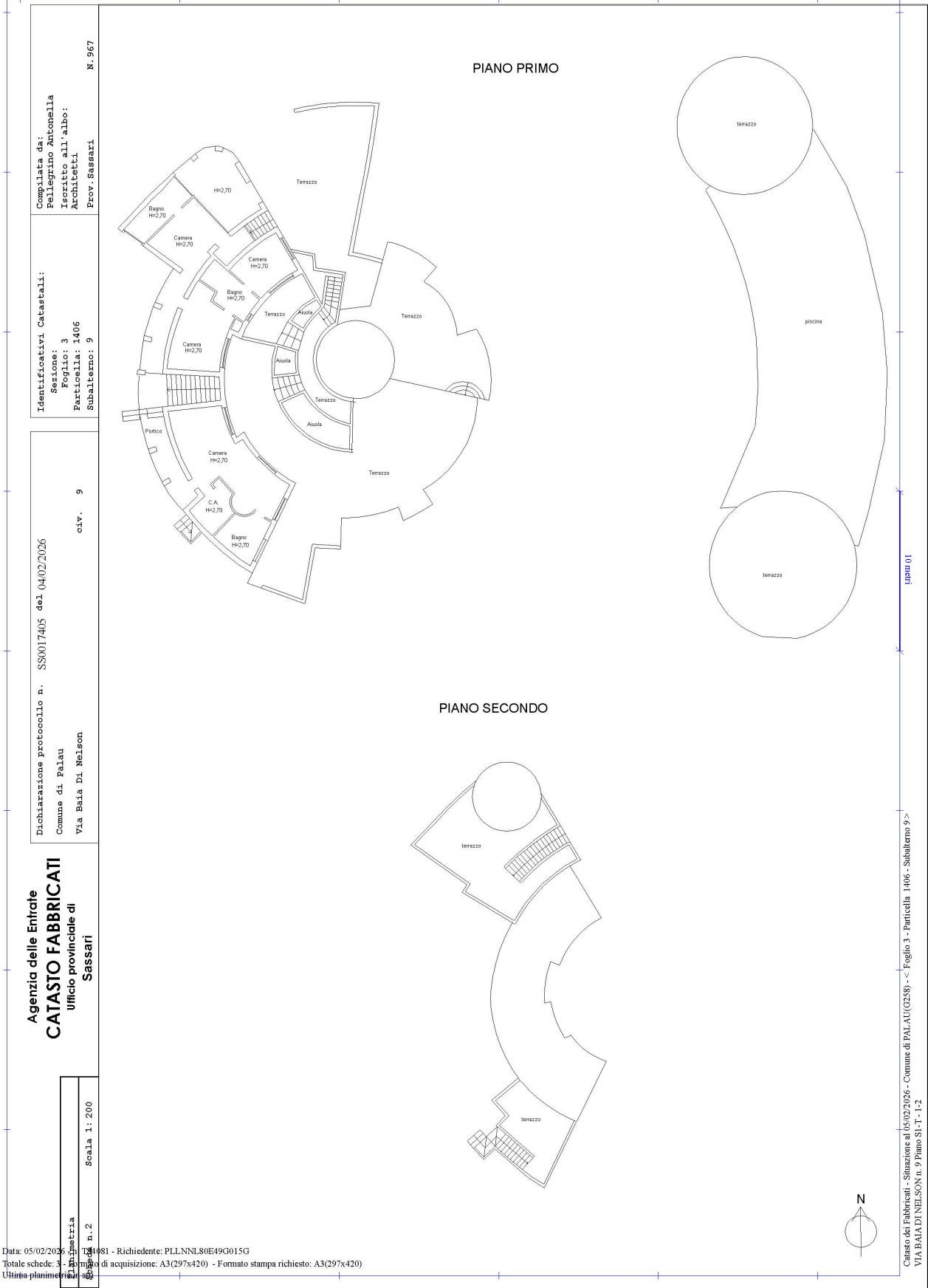
Rip.
 H=2,33

Tettoia

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2026 - Comune di PALAU (0258) - < Foglio 3 - Particella 1406 - Subalterno 9 >
 VIA BAIADI NELSON n. 9 Piano S1-T-1,2

Data: 05/02/2026 - n. T84081 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G

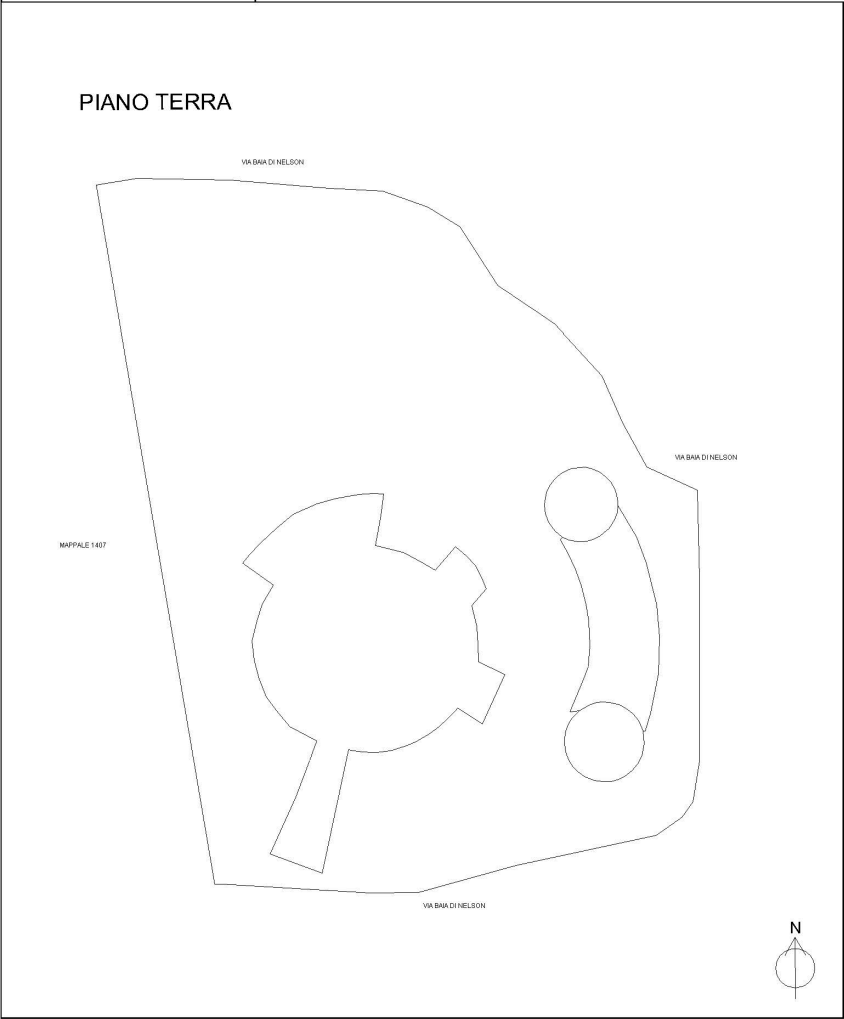


Data: 05/02/2026 - n. T84081 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Planimetria
Scheda n. 3 Scala 1:500

Dichiarazione protocollo n. SS0017405 del 04/02/2026	
Comune di Palau	
Via Baia Di Nelson	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pellegrino Antonella
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 1406	Architetti
Subalterno: 9	Prov. Sassari N. 967



Data: 05/02/2026 - n. T84081 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2026 - Comune di PALAU (G538) - < Foglio 3 - Particella 1406 - Subalterno 9 >
VIA BAI DI NELSON n. 9 Piano S1-1 - 1,2

E.I. n°6/2025
(creditore) contro (debitore)

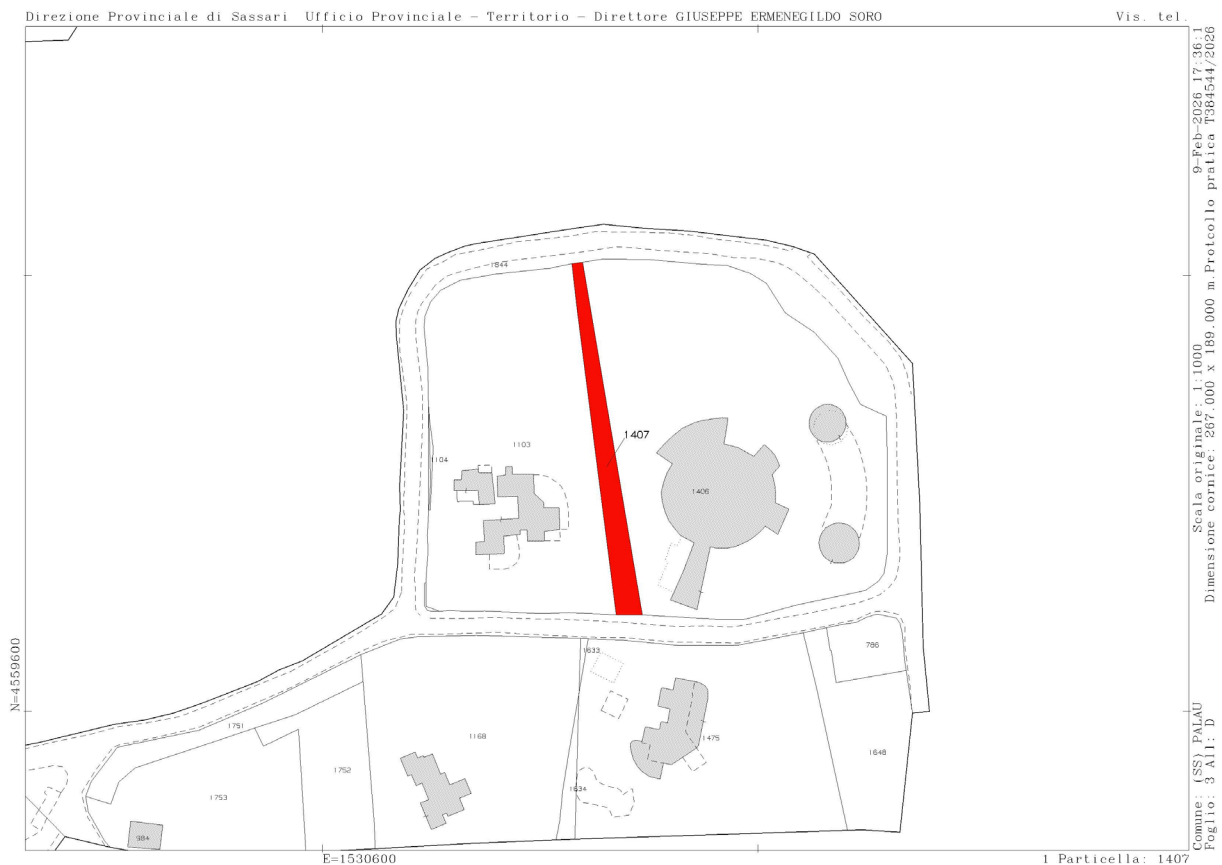
Immobile 2 – Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

In seguito al sopralluogo effettuato in data 12.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso risulta un terreno di pertinenza esclusiva dell'immobile residenziale censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Mappale 1406 Sub 9 (Ex Sub 8).

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.T. nel Comune di Palau così come di seguito riportato:

Immobile 2:

- Foglio 3 Mappale 1406, Qualità Pascolo, Classe 4, Superficie Mq 345, Reddito Domenicale € 0.18 e Reddito Agrario € 0.09 – Piano Terra.



QUESITO CINQUE

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Immobile 1-2 – Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Palau nella Via Baia di Nelson n. 9 in Loc. Porto Rafael.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del suddetto Comune si evince che l'area in cui insistono gli immobili, ricadono all'interno del Piano di Fabbricazione vigente nella Zona F2 – Zona Turistica.

QUESITO SEI

- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Immobile 1– Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Palau mediante comunicazione via pec Prot. n. 24061 del 18.11.2025, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Permesso di Costruire n. 20/1970 del 21.04.1970;
2. Domanda di Concessione n. 44/88 del 29.08.1988;
3. Concessione Edilizia n. 65/99 del 03.12.1999;
4. Concessione Edilizia n. 70/00 del 21.11.2000 – Voltura
5. Concessione Edilizia n. 96/02 del 06.12.2002 – Variante
6. Concessione Edilizia n. 02/04 del 02.01.2004 – Proroga

E.I. n°6/2025
(creditore) contro (debitore)



7. Concessione Edilizia n. 14/05 del 09.03.2005 – Voltura
8. Autorizzazione Edilizia n. 19/07 del 17.05.2007
9. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/13 del 14.05.2013
10. Duap n. 654/13 del 19/11/2013
11. Comunicazione Inizio Attività n. 586/13 del 24.10.2013
12. Duap n. 520/14 del 08/09/2014
13. Dichiarazione Agibilità Prot. 1521 del 26.01.2015
14. Dua n. 258/20 del 27.08.2020

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme all'ultima autorizzazione edilizia riportata nel punto 12, e più precisamente:

1. Piccole Modifiche ai muri divisorii interni – Piano Terra e Piano Primo
2. Modifica ad alcuni infissi interni ed esterni – Piano Terra e Piano Primo
3. Modifiche alle scale di collegamento tra interno ed esterno – Piano Terra
4. Ampliamento superfici delle verande – Piano Terra
5. Realizzazione Locale Tecnico all'interno della tettoia utilizzata come parcheggio coperto – Piano Terra
6. Chiusura portico di collegamento tra le camere da letto – Piano Primo
7. Variazione di Destinazione d'Uso del locale Stireria e Lavanderia in Camera e Bagno – Piano Terra

Per quanto concerne la difformità citate nei punti 6 e 7, non possono essere regolarizzate in quanto vanno in contrasto con la normativa urbanistica del Comune di Palau, e dunque dovranno essere riportate allo stato autorizzato.

I costi per la rimozione degli infissi presenti nel portico al piano primo saranno i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:



1. Rimozione infissi esterni Portico Piano Primo

€ 1.500,00

Mentre per quanto consta invece le difformità riportate dai punti dall'1 al 5, le stesse possono essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità e i costi relativi, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, saranno i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 3.000,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	<u>€ 3.650,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che il cespite risulta in possesso dell'Agibilità Prot. 1521 del 26.01.2015, il quale dovrà essere aggiornato successivamente alla regolarizzazione delle opere difformi sopra esposte.

Immobile 2– Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

All'interno del terreno censito al N.C.T. al Foglio 3 Mappale 1407 non è presente alcun fabbricato.

Si precisa che il cespite risulta area di pertinenza esclusiva dell'immobile 1.

QUESITO SETTE

- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Immobile 1-2– Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.



QUESITO OTTO

- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Immobile 1-2– Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva risultano facenti parte del consorzio denominato 'Punta Sardegna e Porto Rafael'.

Lo stesso ha provveduto ad inviarmi la situazione contabile inerente i cespiti caduti all'interno della procedura esecutiva.

Dal documento di sintesi inviato si evince che la _____ non risulta avere pendenze con il consorzio sopra citato.

Per quanto concerne le quote annuali di gestione, le stesse ammontano circa a € 3.000,00 - € 3.500,00 annui

QUESITO NOVE

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobile 1

- Villa Foglio 3 Mappale 1406 Sub 9

Immobile 2:

- Terreno Foglio 3 Mappale 1407



QUESITO DIECI

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Immobile 1-2– Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

La _____ è proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Immobile 1-2– Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

Gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà della _____, come meglio riportato nel quesito 1, per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla proprietà.



QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Immobile 1– Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Palau in Via Baia di Nelson n.9 nella Loc. Porto Rafael e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- 300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;
- Baie / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Sistemi a baie e promontori, piccole isole e falesie;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:



1. **TRASCRIZIONE del 11/01/2019** - Registro Particolare 177 Registro Generale 437
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 224794/85739 del 28/12/2018 ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **TRASCRIZIONE del 20/01/2020** - Registro Particolare 359 Registro Generale 656
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 251/215 del 14/01/2020 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 18/02/2021** - Registro Particolare 189 Registro Generale 1543 Pubblico
ufficiale _____ Repertorio 534/452 del 17/02/2021 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. **TRASCRIZIONE del 13/03/2025** - Registro Particolare 2037 Registro Generale 2673
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2454 del 08/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile 2– Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Palau in Via Baia di Nelson n.9
nella Loc. Porto Rafael e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più
precisamente:

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- 300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei
300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs.
42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis –
comma 1, lett. a)
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs.
42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;
- Baie / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 -
Sistemi a baie e promontori, piccole isole e falesie;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi
elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:



1. **ISCRIZIONE del 06/05/2008** - Registro Particolare 891 Registro Generale 5110 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 4126/1203 del 23/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
2. **ISCRIZIONE del 06/05/2008** - Registro Particolare 892 Registro Generale 5111 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 4126/1203 del 23/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
3. **TRASCRIZIONE del 02/09/2008** - Registro Particolare 6668 Registro Generale 10076 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10903/3823 del 04/08/2008 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA';
4. **TRASCRIZIONE del 02/09/2008** - Registro Particolare 6669 Registro Generale 10077 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10903/3823 del 04/08/2008 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE;
5. **TRASCRIZIONE del 26/05/2016** - Registro Particolare 2833 Registro Generale 4060 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 635/2016 del 29/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. **TRASCRIZIONE del 11/01/2019** - Registro Particolare 177 Registro Generale 437 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 224794/85739 del 28/12/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
6. **TRASCRIZIONE del 20/01/2020** - Registro Particolare 359 Registro Generale 656 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 251/215 del 14/01/2020 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
7. **ISCRIZIONE del 18/02/2021** - Registro Particolare 189 Registro Generale 1543 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 534/452 del 17/02/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
8. **TRASCRIZIONE del 13/03/2025** - Registro Particolare 2037 Registro Generale 2673 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2454 del 08/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



QUESITO QUATTORDICI

- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.



Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare delle zone in cui insistono i beni caduti all'interno della procedura esecutiva, i prezzi afferenti sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.



Immobile 1-2– Comune di Palau, Via Baia di Nelson n. 9

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile sito in Palau nella Via Baia di Nelson n. 9 in Loc. Porto Rafael una valutazione unitaria di 6.200 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali**IMMOBILE 1****Villa – Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	296,81	1,00	296,81	€ 6.200,00	€ 1.840.222,00
Cantina	37,61	0,40	15,04	€ 6.200,00	€ 93.272,80
Veranda	155,63	0,50	77,82	€ 6.200,00	€ 482.453,00
Portico	52,08	0,40	20,83	€ 6.200,00	€ 129.158,40
Tettoia	66,81	0,35	23,38	€ 6.200,00	€ 144.977,70
Terrazzo	451,22	0,35	157,93	€ 6.200,00	€ 979.147,40
Piscina	173,00	0,50	86,50	€ 6.200,00	€ 536.300,00
Locali Tecnici	67,44	0,15	10,12	€ 6.200,00	€ 62.719,20
Vuoto Sanitario	54,68	0,10	5,47	€ 6.200,00	€ 33.901,60
Cortile	3.759,55	0,05	187,98	€ 6.200,00	€ 1.165.460,50
TOTALE					€ 5.467.612,60
A detrarre costi accertamento di conformità					€ 3.650,00
A detrarre costi rimozione infissi portico piano primo					€ 1.500,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 5.462.462,60

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 5.500.000,00 (diconsi Euro cinquemilionicinquecento/00)



RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

La parte Creditrice (UBS Europe SE) rappresentata dagli Avv. _____, hanno mosso alcune osservazioni che di seguito saranno dibattute di seguito e più precisamente:

PUNTO 1

Si riporta:

1 - *la metodologia adottata nella perizia è fondata sull'analisi di "dati desunti da elementi economici conosciuti" dal CTU, "interviste ad operatori immobiliari" nonché il "sito dell'Agenzia dell'Entrate mediante i valori Omi della zona (relazione, p. 26);'*

2 - *tuttavia, "non è stato esplicitato il criterio estimativo adottato" rispetto ai dati indicati dal CTU, né "risultano riportati i dati ricavati" (inclusivi i dati reperiti presso l'OMI) e "non è stato fornito alcun dato puntuale del mercato immobiliare" (doc. 17);*

In merito alla suddetta osservazione si dichiara che il criterio di stima corrisponde fedelmente a quanto riportato già all'interno del quesito n.14. Infatti la banca dati delle transazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), oltre a tenere conto delle stesse transazioni immobiliari, tengono conto anche della zona in cui avvengono, diversificandole per ubicazione, categoria e stato conservativo.

Successivamente si è provveduto ad indagare sul possibile valore di mercato mediante informazioni reperite con i tecnici del luogo e professionisti del mercato immobiliare della zona, il quale trova sostanziale riscontro con i valori presenti all'interno degli Omi, per gli immobili classificati come 'Villino'.



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: PALAU

Fascia/zona: Suburbana/PUNTA SARDEGNA PORTO RAFAEL

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2600	3600	L	10,8	15	L
Ville e Villini	NORMALE	4900	6800	L	20,4	28,3	L

Ovviamente, in fase di indagine, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, il quale è stato verificato in fase di sopralluogo e riportato in maniera esaustiva all'interno del quesito n. 2 di questo elaborato peritale.

Un altro parametro di cui si è tenuto conto e che ha determinato il valore di mercato del compendio immobiliare è lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso immobile.

Anche se lo stesso risulta in buono stato di conservazione generale, non si può non tener conto del periodo di realizzazione dello stesso (anni 70 e successive ristrutturazioni e varianti), fattore che non può esigere l'utilizzo di un valore di mercato €/Mq pari alle nuove costruzioni.

Inoltre dal sopralluogo effettuato sono emerse diverse criticità e più precisamente:

1- nel solaio della zona living si evincono copiose infiltrazioni d'acqua, presumibilmente a causa della vetusta impermeabilizzazione del terrazzo scoperto sovrastante, le quali hanno portato a numerosi scrostamenti di intonaco e tinteggiatura, come si evince dalla documentazione fotografica sotto allegata.



Solaio Soggiorno Pranzo Cucina



Solaio Soggiorno Pranzo Cucina



Solaio Soggiorno Pranzo Cucina



Solaio Soggiorno Pranzo Cucina



2- nel solaio della veranda, nella zona limitrofa al pozzo luce, si evincono scrostamenti di intonaco e tinteggiatura dovuti presumibilmente all'ammaloramento dell'impermeabilizzazione del terrazzo scoperto sovrastante, come si evince dalla documentazione fotografica sotto allegata.

Solaio Veranda



3- la piscina presente risulta in evidente stato di abbandono, infatti la stessa dovrà essere sottoposta a importante ristrutturazione, anche dal punto di vista strutturale. Nelle porzioni di immobili adiacenti si evincono copiose tracce di umidità, dovute presumibilmente a difetti strutturali che non permettono alla stessa piscina di essere stagna senza perdite d'acqua. Infatti nella cantina adiacente oltre allo scrostamento dell'intonaco nel solaio, dovuto alla vetusta impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante, si evincono numerose macchie di umidità nelle pareti confinanti proprio con la piscina.

Le stesse problematiche si sono riscontrate nella zona adibita a Locale Tecnico della stessa, confinante con la vasca di compenso.



Piscina



Piscina



Piscina



Piscina



E.I. n°6/2025
(creditore) contro

(debitore)



Cantina



Cantina



Locale Tecnico



PUNTO 2

Si riporta:

1 – *inoltre, i valori O.M.I. relativi alle ville nella zona in cui è inserito l'immobile oscillano tra Euro 4.900/m2 ed Euro 6.800/m2, ma ricomprendono immobili ubicati anche in aree "più interne e meno pregiate";*

Come meglio descritto nella risposta alle osservazioni all'interno del Punto 1, i valori OMI sono divisi per tipo di immobile e ubicazione. Il codice di zona E5 del Comune di Palau tratta solo immobili presenti il Loc. Porto Rafael e Loc. Punta Sardegna, zone di pregio della parte Nord/Est della Sardegna dove la tipologia prevalente presente è quella di Ville e Villini, le quali però non fanno parte della Costa Smeralda, come si riporta nella bozza delle osservazioni di Prelios allegate alle note di perizia.

Si precisa che tutte le aree facenti parte di questa Zona, all'interno del Comune di Palau, sono da intendersi di particolare pregio, senza alcuna distinzione.

Inoltre si vuole rimarcare come gli stessi Omi non sono valori di mercato unici e determinanti al fine di stima, ma vengono utilizzati solo come base di partenza al fine



di compararli con altre ricerche effettuate nel campo immobiliare.

PUNTO 3

1 - *“il contesto competitivo di riferimento risulta circoscritto alle ville ubicate in prossimità del mare, dotate di vista panoramica, significativo pregio architettonico e servizi pertinenti qualificanti”, che “collocano gli immobili nel segmento ‘luxury’ della zona [...] con dinamiche di mercato non assimilabili al comparto residenziale ordinario”;*

2 - *“infine, “il range di mercato rilevato nel 2025 per immobili di elevato standing si colloca tra € 11.100 e € 13.500/mq” e che dalle “più recenti compravendite relative a ville classificate in categoria A/7, riscontrati nel territorio di Palau tra luglio 2024 e maggio 2025” emergono “valori compresi tra 8.035 €/mq e 12.016 €/mq”.*

In merito alla suddetta osservazione si precisa che tutte le caratteristiche dell'immobile sono state riportate in maniera approfondita ed esaustiva all'interno del Quesito 2, e che le stesse sono state basilari al fine della valutazione del compendio caduto all'interno della procedura esecutiva.

Le stesse caratteristiche e soprattutto lo stato conservativo, possono essere diversi per ogni tipologia di immobile anche in presenza della stessa categoria catastale.

Le relazioni di stima allegate alle osservazioni con Doc. 14, 15 e 16, non tengono conto dello stato in cui si presenta l'immobile all'attualità, come meglio descritto nella documentazione fotografica allegata nel **PUNTO 2.**

Inoltre all'interno delle stesse perizie valutative sono presenti volumi che non sono mai stati regolarizzati dalla proprietà, e che allo stato attuale sono stati ‘tombati’ dalla stessa perché non conformi alle normative urbanistiche del Comune di Palau, e dunque non sanabili e contestualmente non presenti all'interno della valutazione immobiliare.

Infine si è verificato il prezzo di vendita dello stesso immobile mediante l'atto di Ripetizione per Atto Pubblico di contratto di Compravendita con Rep. n. 251 del 14.01.2020, Rogante l'Avv. _____, con il quale la debitrice acquista dalla Soc. Tavernaro Srl.

Lo stesso risulta riportato pari a € 6.022.500 oltre Iva, il quale trova sostanziale riscontro con la stima presente all'interno del Quesito 14.

Successivamente all'atto è stata presentata una sola pratica edilizia, Dua 258/2020 del



27.08.2020, la quale prevedeva la realizzazione di un parapetto in ferro battuto da posizionarsi nel terrazzo scoperto posto al piano primo.

Altresì non vi è alcuna traccia di pratiche edilizie al fine di provvedere ad effettuare lavori di ristrutturazione all'interno dell'immobile, il quale presumibilmente dalla data del rogito all'attualità non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione importante, ma solo ad interventi 'tampone'.

Per quanto sopra esposto si conferma il valore di mercato meglio riportato all'interno del Quesito n. 14, il quale risulta pari a **€ 5.500.000,00**.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 38 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 06.03.2026

Il Tecnico



ALLEGATI

IMMOBILE 1 e 2 – Lotto 1

- **ALLEGATO A:**
 - Ispezioni Ipotecarie
 - Atto di Compravendita
 - Comunicazione Consorzio dei proprietari di Punta Sardegna e Porto Rafael
- **ALLEGATO B:**
 - Tipo Mappale Approvato
 - Visure Catastali
 - Planimetria Catastale
 - Ricevuta avvenuto accatastamento
 - Mappa catastale
- **ALLEGATO C:**
 - Permesso di Costruire n. 20/1970 del 21.04.1970;
 - Domanda di Concessione n. 44/88 del 29.08.1988;
 - Concessione Edilizia n. 65/99 del 03.12.1999;
 - Concessione Edilizia n. 70/00 del 21.11.2000 – Voltura
 - Concessione Edilizia n. 96/02 del 06.12.2002 – Variante
 - Concessione Edilizia n. 02/04 del 02.01.2004 – Proroga
 - Concessione Edilizia n. 14/05 del 09.03.2005 – Voltura
 - Autorizzazione Edilizia n. 19/07 del 17.05.2007
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/13 del 14.05.2013
 - Duap n. 654/13 del 19/11/2013
 - Comunicazione Inizio Attività n. 586/13 del 24.10.2013
 - Duap n. 520/14 del 08/09/2014 ed elaborati grafici
 - Dichiarazione Agibilità Prot. 1521 del 26.01.2015
 - Dua n. 258/20 del 27.08.2020
- **ALLEGATO D:**
 - Documentazione Fotografica

