TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 128/2016

Promossa da:

_____

Contro:

_____

Il Giudice
Dott._____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Arch. _____)

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2016

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 27/10/2025, io sottoscritta Arch. _____, 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. 128/2016, promossa dalla _____ contro i Sig.ri _____ e _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 17.12.2025 mi recavo in Comune di Palau nel Vicolo Bortigiadas n. 5 e nella Via Bortigiadas n. 15 e 17, 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 ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

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, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestata ai Sig.ri _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, e _____, nata a _____ il _____ C.F. _____, i quali in regime di comunione dei beni ne sono divenuti proprietari mediante atto di compravendita Rep. 67867 del 18.03.2008 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 14/12/2007** - Registro Particolare 9259 Registro Generale 14976 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67055/24978 del 20/11/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 2228 Registro Generale 3557 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67867/25608 del 18/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 539 Registro Generale 3558 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67868/25609 del 18/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

4. **TRASCRIZIONE del 30/05/2016** - Registro Particolare 2885 Registro Generale 4156 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 696/2016 del 05/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta sito in Comune di Palau in Vicolo Bortigiadas n. 5, ed è censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 1**: Comune di Palau - Foglio 6 Mappale 3540 Sub 5;

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M. 3540 S 9.

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestata ai Sig. _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, e _____, nata a _____ il _____ C.F. _____, i quali in regime di comunione dei beni ne sono divenuti proprietari mediante atto di compravendita Rep. 67867 del 18.03.2008 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 14/12/2007** - Registro Particolare 9259 Registro Generale 14976 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67055/24978 del 20/11/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 2228 Registro Generale 3557 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67867/25608 del 18/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 539 Registro Generale 3558 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67868/25609 del 18/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. **TRASCRIZIONE del 30/05/2016** - Registro Particolare 2885 Registro Generale 4156 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 696/2016 del 05/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Il Cespite risulta sito in Comune di Palau in Via Bortigiadas n. 15, e successivamente alla variazione catastale da me redatta, risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 2**: Comune di Palau - Foglio 6 Mappale 3540 Sub 9;

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M. 3540 S 10.

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva risulta essere ad oggi intestata ai Sig. _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, e _____, nata a _____ il _____ C.F. _____, i quali in regime di comunione dei beni ne sono divenuti proprietari mediante atto di compravendita Rep. 67867 del 18.03.2008 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 14/12/2007** - Registro Particolare 9259 Registro Generale 14976 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67055/24978 del 20/11/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 2228 Registro Generale 3557 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67867/25608 del 18/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 539 Registro Generale 3558 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67868/25609 del 18/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. **TRASCRIZIONE del 30/05/2016** - Registro Particolare 2885 Registro Generale 4156 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 696/2016 del 05/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Il Cespite risulta sito in Comune di Palau in Via Bortigiadas n. 17, e successivamente alla variazione catastale da me redatta, risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile 3**: Comune di Palau - Foglio 6 Mappale 3540 Sub 10;

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 l
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;

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere tre unità immobiliari di cui due a destinazione residenziale e una a destinazione non residenziale, dislocati su due distinti livelli (Piano Terra e Piano Interrato), ubicati rispettivamente sulla Via Bortigiadas n. 15/17 e Vicolo Bortigiadas n. 5, in zona centrale del Comune di Palau.
L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 57/83 del 20.04.1983;
2. Concessione Edilizia n. 6/06 del 18.01.2010;
3. Agibilità n. ED02305F del 29.04.2010;

L'immobile a destinazione non residenziale risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Palau al Foglio 6 Mappale 3540 Sub 5, mentre gli immobili a destinazione residenziale, successivamente alla pratica catastale da me redatta e approvata dagli

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

uffici competenti, risultano censiti al N.C.E.U. al Foglio 6 Mappale 3540 Sub 9 e 10, come meglio specificato nel quesito n. 1.

La zona in cui insistono i cespiti caduti all'interno della presente procedura esecutiva risulta centrale rispetto al Comune di Palau, località costiera situata nel settore nord-orientale della Sardegna, in provincia di Sassari, affacciata sull'arcipelago della La Maddalena. L'area in cui ricade la via Bortigiadas e vicolo Bortigiadas è caratterizzata da un contesto prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia, tipico dei centri turistici costieri della Gallura. La zona presenta fabbricati di tipologia mista, comprendenti abitazioni unifamiliari, villette a schiera e piccoli complessi condominiali, spesso destinati sia a residenza stabile sia a uso stagionale/turistico. Dal punto di vista urbanistico, l'intorno è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete viaria locale, allacci alle utenze, illuminazione pubblica), mentre i servizi di maggiore rilevanza (attività commerciali, strutture ricettive, servizi pubblici e amministrativi) risultano concentrati nel centro urbano di Palau, facilmente raggiungibile in pochi minuti. La posizione risulta favorevole sotto il profilo paesaggistico e ambientale, e nelle vicinanze si trovano rinomate località balneari e punti di interesse turistico, tra cui la Roccia dell'Orso, elemento di forte richiamo naturalistico. In termini di accessibilità, la zona è collegata alla viabilità principale tramite strade comunali che consentono il collegamento con le arterie provinciali e con i centri limitrofi della Gallura, garantendo un discreto livello di fruibilità sia per residenti sia per flussi turistici.

Le unità immobiliari sono composte come di seguito riportato, e più precisamente:

Immobile 1 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

PIANO Interrato

- n. 1 Box Auto

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto piano con soprastanti altri fabbricati a destinazione residenziale.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti in cemento industriale.
- **Servizi Igienici:** non presenti.
- **Infissi esterni:** Basculante in alluminio.
- **Infissi interni:** non presenti.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** non presente.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

L'immobile, il quale risulta di recente edificazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di conservazione;

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.9.

PIANO Terra

- n. 1 Soggiorno Pranzo
- n. 1 Angolo Cottura a Vista
- n. 1 Camera
- n. 1 Bagno
- n. 1 Disimpegno
- n. 2 Cortili

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto piano con soprastanti altri fabbricati a destinazione residenziale.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in ceramica.
- **Servizi Igienici:** presenti in ceramica.
- **Infissi esterni:** in legno.
- **Infissi interni:** in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico sanitario sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** impianto condizionamento presente.
- **Impianto di riscaldamento:** impianto di riscaldamento con pompe di calore.

L'immobile, anche se risulta di recente edificazione, si presenta in sufficiente stato di conservazione come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M.3540 S.10.

PIANO Terra

- n. 1 Soggiorno Pranzo
- n. 1 Cucina
- n. 3 Camere
- n. 2 Bagno
- n. 1 Disimpegno
- n. 2 Cortili

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto piano con soprastanti altri fabbricati a destinazione residenziale.
- **Finiture esterne:** intonaco di tipo civile.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti in parte ceramica e in parte parquet, mentre i rivestimenti sono in ceramica.
- **Servizi Igienici:** presenti in ceramica.
- **Infissi esterni:** in legno.
- **Infissi interni:** in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico sanitario sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** impianto condizionamento presente.
- **Impianto di riscaldamento:** impianto di riscaldamento con pompe di calore.

L'immobile, il quale risulta di recente edificazione, si presenta in discreto stato di conservazione come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

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;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Immobile 1 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

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

Infatti lo stesso non è sito in Via Bortigiadas n. 15/17 ma in Vicolo Bortigiadas n. 5.

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.9.

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

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M.3540 S.10.

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

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, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale in atti depositata in data 15.01.2008.

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Palau così come di seguito riportato:

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Immobile 1:

- Foglio 6 Mappale 3540 Sub 5, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza Mq 19, Sup. Catastale Mq 23, rendita catastale € 70,65 – Piano Interrato;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Data: 16/12/2025 - n. T116184 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0012695 del 15/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palau

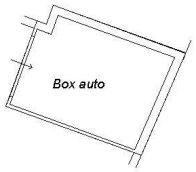
Via Bortigiadas civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pirina Leonardo
Foglio: 6	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 3540	
Subalterno: 5	Prov. Sassari N. 2006

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta piano interrato

H=mt. 2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2025 - Comune di PALAU(G258) - < Foglio 6 - Particella 3540 - Subalterno 5 >
VIA BORTIGIADAS n. 15-17 Piano S1

N

Ultima planimetria in atti

Data: 16/12/2025 - n. T116184 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.9.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale in atti depositata in data 15.01.2008.

Il bene all'attualità, successivamente alla variazione catastale da me redatta e approvata con Pratica n. SS0046292 del 30.03.2026, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Palau così come di seguito riportato:

Immobile 2:

- Foglio 6 Mappale 3540 Sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Vani 3, Sup. Catastale Mq 53, rendita catastale € 511,29 – Piano Terra;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Data: 30/03/2026 - n. T116086 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0046292 del 27/03/2026

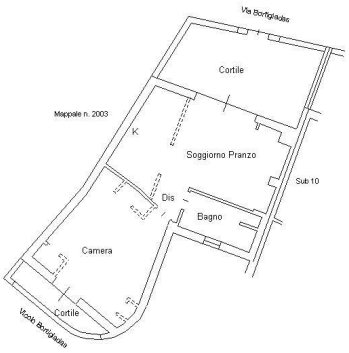
Comune di Palau

Via Bortigiadas civ. 15

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pellegrino Antonella
Foglio: 6	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 3540	
Subalterno: 9	Prov. Sassari N. 967

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA
H 2.70 MT





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2026 - Comune di PALAU(G258) - < Foglio 6 - Particella 3540 - Subalterno 9 >
VIA BORTIGIADAS n. 15 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2026 - n. T116086 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M.3540 S.10.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17.12.2025, presso il cespite oggetto di pignoramento, ho potuto accertare che lo stesso non risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale in atti depositata in data 15.01.2008.

Il bene all'attualità, successivamente alla variazione catastale da me redatta e approvata con Pratica n. SS0046292 del 30.03.2026, risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Palau così come di seguito riportato:

Immobile 3:

- Foglio 6 Mappale 3540 Sub 10, Cat. A/2, Classe 2, Vani 6,5, Sup. Catastale Mq 133, rendita catastale € 1.107,80 – Piano Terra;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Data: 30/03/2026 - n. T116087 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0046292 del 27/03/2026

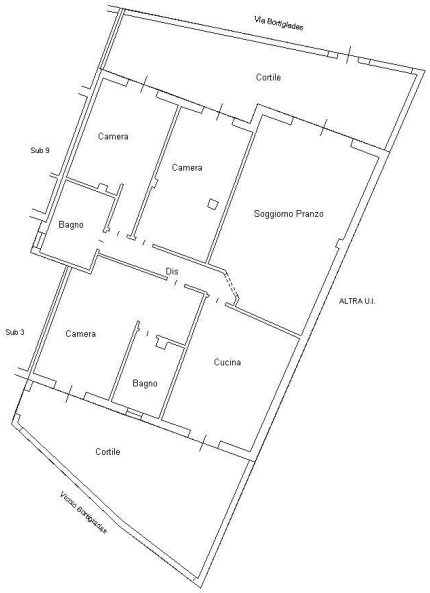
Comune di Palau

Via Bortigiadas civ. 17

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pellegrino Antonella
Foglio: 6	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 3540	Prov. Sassari N. 967
Subalterno: 10	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA
H 2.70 MT





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2026 - Comune di PALAU(G258) - < Foglio 6 - Particella 3540 - Subalterno 10 >
VIA BORTIGIADAS n. 17 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2026 - n. T116087 - Richiedente: PLLNNL80E49G015G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

QUESITO CINQUE

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

Immobile 1 – 2 – 3 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 e Via Bortigiadas 15-17.

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Palau in parte in Vicolo Bortigiadas n. 5 e Via Bortigiadas n. 15/17.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del suddetto Comune si evince che l'area in cui insiste l'immobile, ricade nel Piano di Fabbricazione vigente nella Zona A – Centro Urbano.

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 pet 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 pet il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Palau mediante comunicazione via pec Prot. n. 26013 del 30.12.2025, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 57/83 del 20.04.1983;
2. Concessione Edilizia n. 6/06 del 18.01.2010;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Immobile 1 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite risulta conforme alle autorizzazioni edilizie sopra citate.

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.9.

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

1. Alcune modifiche ai muri divisori interni;
2. Differenze nel posizionamento degli infissi interni ed esterni;

Per quanto concerne le difformità sopra riportate, le stesse possono essere sanate mediante idonea pratica di Scia in Sanatoria e costi sono i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

- Progetto Scia in Sanatoria € 1.500,00
- Diritti Comunali € 150,00
- Oneri in Sanatoria € 500,00

Totale **€ 2.150,00**

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M.3540 S.10.

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

1. Realizzazione di un portico nel cortile comunicante con la cucina;
2. Alcune modifiche ai muri divisori interni;
3. Differenze nel posizionamento degli infissi interni ed esterni;

Per quanto concerne le difformità sopra riportata nel punto 1, la stessa non potrà essere regolarizzata perché in contrasto con le normative urbanistiche del Comune di Palau.

I costi per la messa in pristino risultano i seguenti:

- Demolizione Tettoia in Legno **€ 800,00**

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Per quanto concerne invece le difformità riportate nei punti 2 e 3, le stesse possono essere sanate mediante idonea pratica di Scia in Sanatoria e costi sono i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

- Progetto Scia in Sanatoria € 1.500,00
- Diritti Comunali € 150,00
- Oneri in Sanatoria € 500,00

Totale **€ 2.150,00**

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che l'intero compendio risulta in possesso del Certificato di Agibilità n. ED02305F rilasciato in data 29.04.2010, il quale dovrà essere aggiornato successivamente alla regolarizzazione delle opere difformi sopra esposte.

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 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.9.

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M.3540 S.10.

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

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 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di alcun condominio o consorzio.

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.9.

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di alcun condominio o consorzio.

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M.3540 S.10.

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di alcun condominio o consorzio.

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 permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobile 1

- Box Auto Foglio 6 Mappale 3540 Sub 5 – Piano Interrato

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Lotto n. 2

Immobile 2:

- Abitazione Foglio 6 Mappale 3540 Sub 9 – Piano Terra

Lotto n. 3

Immobile 3:

- Abitazione Foglio 6 Mappale 3540 Sub 10 – Piano Terra

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 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

I Sig.ri _____ e _____ sono proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento pro quota pari a ½ ciascuno, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.9.

I Sig.ri _____ e _____ sono proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento pro quota pari a ½ ciascuno, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M.3540 S.10.

I Sig.ri _____ e _____ sono proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento pro quota pari a ½ ciascuno, 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 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dei Sig.ri _____ e _____, pro quota pari a ½ ciascuno.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla proprietà, la quale lo utilizza come magazzino.

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.9.

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dei Sig.ri _____ e _____, pro quota pari a ½ ciascuno.

Il cespite si presenta in sufficiente stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dal Sig. _____.

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M.3540 S.10.

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dei Sig.ri _____ e _____, pro quota pari a ½ ciascuno.

Il cespite si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Sig.ra _____ unitamente alle figlie maggiorenni.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

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, in nessuno dei Lotti sopra riportati.

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 edificat oria 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;

Il compendio risulta posto all'interno del Comune di Palau in Vicolo Bortigiadas n. 5 e Via Bortigiadas n. 15 e 17 e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Centro Storico, Piano Particolareggiato del Centro Urbano di Palau;
- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

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

Immobile 1 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

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:

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

1. **TRASCRIZIONE del 14/12/2007** - Registro Particolare 9259 Registro Generale 14976 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67055/24978 del 20/11/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 2228 Registro Generale 3557 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67867/25608 del 18/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 539 Registro Generale 3558 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67868/25609 del 18/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. **TRASCRIZIONE del 30/05/2016** - Registro Particolare 2885 Registro Generale 4156 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 696/2016 del 05/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M. 3540 S 9.

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 14/12/2007** - Registro Particolare 9259 Registro Generale 14976 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67055/24978 del 20/11/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 2228 Registro Generale 3557 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67867/25608 del 18/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 539 Registro Generale 3558 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67868/25609 del 18/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. **TRASCRIZIONE del 30/05/2016** - Registro Particolare 2885 Registro Generale 4156 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 696/2016 del 05/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 17 – F.6 M. 3540 S 10.

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 14/12/2007** - Registro Particolare 9259 Registro Generale 14976 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67055/24978 del 20/11/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. **TRASCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 2228 Registro Generale 3557 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67867/25608 del 18/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 21/03/2008** - Registro Particolare 539 Registro Generale 3558 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 67868/25609 del 18/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. **TRASCRIZIONE del 30/05/2016** - Registro Particolare 2885 Registro Generale 4156 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 696/2016 del 05/05/2016 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 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.

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.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

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 caratteriste 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 similare 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 transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta 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:

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

a) 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 – Comune di Palau, Vicolo Bortigiadas n. 5 – F.6 M.3540 S.5.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile non residenziale (Box Auto) sito in Palau nel Vicolo Bortigiadas n. 5 una valutazione unitaria di 1.300,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Box Auto – Piano Interrato

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Box Auto	23,00	1,00	23,00	€ 1.300,00	**€ 29.900,00**
				TOTALE	**€ 29.900,00**
				VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE	**€ 29.900,00**

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 più probabile valore per il bene in oggetto è di:

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

€. 30.000,00 (diconsi €uro trentamila/00)

Immobile 2 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.9.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile residenziale (Abitazione) sito in Palau nella Via Bortigiadas n. 15 una valutazione unitaria di 2.100,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 2

Abitazione – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	51,21	1,00	51,21	€ 2.100,00	**€ 107.541,00**
Cortile	20,47	0,10	2,05	€ 2.100,00	**€ 4.298,70**
				TOTALE	**€ 111.839,70**
				A detrarre costi Scia In Sanatoria	**€ 2.150,00**
				VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE	**€ 109.689,70**

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 più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 110.000,00 (diconsi €uro centodicecimila/00)

Immobile 3 – Comune di Palau, Via Bortigiadas n. 15 – F.6 M.3540 S.10.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile residenziale (Abitazione) sito in Palau nella Via Bortigiadas n. 17 una valutazione unitaria di 2.300 €/Mq.

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 3

Abitazione – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	129,21	1,00	129,21	€ 2.300,00	**€ 297.183,00**
Cortile	64,91	0,10	6,49	€ 2.300,00	**€ 14.929,30**
				TOTALE	**€ 312.112,30**
				A detrarre costi Scia In Sanatoria	**€ 2.150,00**
				A detrarre costi Demolizione Tettoia in Legno	**€ 800,00**
				VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE	**€ 309.162,30**

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 più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 310.000,00 (diconsi €uro trecentodiecimila/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. 30 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 10.04.2026

Il Tecnico

Arch. _____

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00

ALLEGATI

1) **ALLEGATO A:**
   - Ispezioni Ipotecarie
2) **ALLEGATO B:**
   - Visure Catastali
   - Planimetrie Catastali
   - Ricevuta avvenuto accatastamento
   - Elaborato Planimetrico
3) **ALLEGATO C:**
   - Concessione Edilizia n. 57/83 del 20.04.1983;
   - Concessione Edilizia n. 6/06 del 18.01.2010;
   - Dich. Agibilità pos. n. ED02305F del 04/05/2010.
4) **ALLEGATO D:**
   - Documentazione Fotografica

Firmato Da: ANTONELLA PELLEGRINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 735ed3c2a756ec8470944dc213a2aa00