

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 16/2013

PARTI IN CAUSA

CREDITORE

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO4 - FRAZIONATO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Antonia PALOMBELLA

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.

*Arch. Daniela LATTUNEDDU
piazza del Carmine 42/C
07029 Tempio Pausania*



PREMESSA

La sottoscritta Architetto **Daniela LATTUNEDDU**, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al n. 678, con studio di progettazione in Tempio Pausania, piazza Del Carmine 42/C, a seguito di procedura di frazionamento eseguita sul LOTTO 4, su incarico del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa **Antonia PALOMBELLA**, ha redatto la presente integrazione alla relazione di stima relativa al nuovo LOTTO 4 che ne è derivato. Il bene, di proprietà dei signori [REDACTED] per la quota di 1/2 di diritto di proprietà ciascuno, è sito a Tempio Pausania (SS) in via San Martino, 12 e identificato al N.C.E.U. di Tempio al Foglio 216 Particella 1848 Subalterno 9.

Tale bene è costituito da un magazzino ubicato al piano primo di una palazzina di 2 piani fuori terra e con accesso comune da cortile al piano terra.

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 di diritto di proprietà ciascuno a seguito di **SENTENZA del 30/05/2025** (Lotto 4 – Allegato 01), ATTO GIUDIZIARIO (ORDINANZA DI SEPARAZIONE IN NATURA EX ART 600 CO 1 CPC) Atto TRASCRITTO al n. 11 il 25/11/2025 ai nn. 10712/14555.

1.1 TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato realizzato in forza alla pratica edilizia (Codice Univoco Suape GGNNNT57D41L093W-30042025-0942.882413) presentata presso il Suape di Tempio Pausania in data 01/05/2025 e relativa alla “**Divisione di un locale magazzino in due unità**” (Lotto 4 - Allegato 02) con fine lavori in data 22/05/2025;

Il palazzo di cui fa parte il magazzino è stato realizzato nel 1973 con **Licenza Edilizia n. 110 del 27/11/72** relativa alla realizzazione di un laboratorio artigianale (vedi Allegato 13) e nel 1982 in virtù e in forza alla **Concessione Edilizia n. 54 del 23/04/1981** per la “*sopraelevazione piano I° uso laboratorio falegnameria e piano mansarda uso abitazione*”. A cui fa seguito una richiesta di *Condono Edilizio* (Legge n.724/94) in data 14/03/86 per opere di “*Ampliamento e modifiche interne ed esterne*” e per le quali è stata rilasciata la **C.E. n. 284 del 13/12/1996**. La **Licenza di abitabilità e usabilità** è del 3 luglio 1982.



1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito di pratica edilizia in data 26/05/2025 è stata inoltrata al competente Ufficio del Catasto la pratica per il frazionamento dell'immobile originario che è stato diviso in due unità.

Attualmente l'immobile risulta correttamente intestato e accatastato come segue:

Comune:	TEMPIO PAUSANIA (SS) (L093)			Indirizzo:	via San Martino n. 12	Piano 1	
Foglio:	126	Particella:	1048	Subalterno:	9	Zona censuaria:	
Categoria:	C/2	Classe:	1	Consistenza:	78 mq		
Dati di superficie	94 mq			Rendita catastale:	€ 354,50		
Intestati catastali	████████████████████			Diritto di proprietà	1/2		
	████████████████████						
	████████████████████				1/2		
	████████████████████						

2 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

2.1 TOPONOMASTICA E ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI

Il lotto n. 4 si trova al primo livello di una palazzina a due piani, sita nel **Comune di Tempio Pausania (SS) in via San Martino al n. 12.**

L'immobile fa parte di un edificio con annessa corte (*foglio 216 mappale 31 ex mappale 1949 – bene comune non censibile*) ed è censito al N.C.U.E. di Tempio al *foglio 216, particella 1848.*

La corte, di circa 170,00 mq, è accessibile direttamente dalla via pubblica per mezzo di cancello in ferro. Le scale esterne comuni al piano primo e secondo permettono l'accesso al pianerottolo sul quale si affacciano i due ingressi del locale magazzino. Dal piano primo le scale proseguono interne sino al livello superiore.

2.2 DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI UTILI

Il magazzino è esposto a nord est con accessi antistanti che si affaccia sul pianerottolo, bene comune non censibile (*subalterno 7*).



Il locale ha una superficie lorda di 94,00 mq ed è libero sui due lati finestrati, risulta cieca la parete esposta a sud est e sulla quale insiste un pozzo luce anch'esso oggetto di frazionamento, utilizzato in passato come vano montacarichi, della dimensione di circa 4,00 mq circa.

Sul lato nord est è presente una terrazza che si affaccia sulla corte (*bene comune non censibile*).

La tabella sottostante indica le superfici nette:

SUB 5	Sup. Netta
Magazzino	
Magazzino	78,15 mq
Superficie <u>netta magazzino</u>	78,15 mq
Aree scoperte	Sup. Netta
Terrazza (<i>nord est</i>)	10,00 mq
Pozzo luce	4,40 mq
Superficie <u>scoperta</u>	14,40 mq

2.3 CONFINI E DATI CATASTALI

I confini del lotto n. 4 censito al **sub 9**, situato al piano primo:

si affaccia a nord – est e nord - ovest su corte privata;

confina a sud – ovest con il subalterno 7 (bene comune non censibile);

confina a sud – ovest con il subalterno 10 (altra proprietà);

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante dello spessore di cm 30 e pilastri con solai piani ed inclinati in latero cemento, il manto di copertura in coppi. Infissi in legno con coibentazione. Pavimenti al grezzo, no rivestimento, pareti intonacate internamente, pareti intonacate e tinteggiate esternamente. Buone condizioni strutturali.

2.5

CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile è situato nel quartiere denominato "*Monti Longu*", in Centro Storico nei pressi della via Roma (bassa), a circa 500 metri dalla piazza Gallura, ed è ben collegato alla viabilità principale. L'area in prossimità è ben illuminata e servita dal servizio idrico, fognario e telefonico. In prossimità



sono presenti attività artigianali e commerciali legate all'edilizia e al settore alimentare. La via San Martino è ben collegata alle vie di comunicazione principali: circonvallazione e strade provinciali.

3 REGOLATA ' URBANISTICO EDILIZIA E VENDIBILITA '

Il lotto è risultato **conforme sia dal punto di vista urbanistico che edilizio e può essere venduto per l'intera quota.**

4 VALORE IMMOBILE

Come già stimato nella perizia depositata in data 01/27/2020, il valore relativo al Lotto 4 risulta essere il seguente:

V Lotto 4 frazionato = € 37.780,00
(Trentasettemilasettecentottanta/00 euro)

Valore Lotto n. 4 = € 37.780,00
(Trentasettemilasettecentottanta/00 euro)

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 4 pagine più gli allegati, ed è depositata in n. 1 copia informatica.

La scrivente ritiene di aver svolto completamente il compito assegnatole e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici dovessero necessitare.

Tempio Pausania, li 11.12.2025

IL TECNICO INCARICATO
Esperto stimatore
Arch. Daniela Lattuneddu

