

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

Ruolo GES. N° 46/2025

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

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

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data dell'incarico:
19.08.2025

Data del deposito Relazione Tecnica:
01.06.2026

Data del Rinvio:
07.07.2026



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CONTRO

Con ordinanza del 19.08.2025 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio); alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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



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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

QUESITO N. 7 – “Gravami”



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

QUESITO N. 8 – “Spese”

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

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

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

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;



QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

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

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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

QUESITO N. 15 – “Indicazione dei costi costituzione di servitù di passaggio”

Con ordinanza del 16.04.2026 il G.E. incarica l'esperto stimatore di indicare in perizia la necessità di costituire una servitù di passaggio, con indicazione sommaria dei costi e decurtazione dal valore di stima del bene.

PREMESSA

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

Il **Pignoramento** è stato notificato da: U.n.e.p. del Tribunale di Tempio Pausania con sede in Tempio Pausania (SS) in data 15/05/2025, rep. n. 688; trascritto in data 23/06/2025 ai nn. 7533/5557, a favore di _____ con sede in _____ contro _____ con sede in _____

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



"1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Tempio Pausania {SS} Località Lu Sarroni, Foglio 14 Particella 606 Sub 1, consistenza 7,5 vani, piano T-1.

-1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Tempio Pausania (SS) Località Lu Sarroni, Foglio 14 Particella 606 Sub 2, consistenza 6 vani, piano T-1.

-1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Tempio Pausania (SS) Località Lu Sarroni, Foglio 14 Particella 606 Sub 3, consistenza 11,5 vani, piano T-1.

-1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Tempio Pausania {SS} Località Lu Sarroni, Foglio 14 Particella 606 Sub 4, consistenza 7,5 vani, piano T-1.

-1/1 Piena Proprietà su Area urbana sita nel Comune di Tempio Pausania {SS} Località Lu Sarroni, Foglio 14 Particella 606 Sub 5, piano T"

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

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

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

PROVENIENZA

1.- **nn. 7965/5781 del 20.11.2014** Atto tra vivi - **compravendita** ai rogiti del notaio da Olbia (SS), in data 11/11/2014 rep. n. 150057/44215 con cui i beni in oggetto pervennero per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Terreni Foglio 14 Particelle 560, 561, 562 e 563) all'esecutata . sede da potere di . sede

2.- **nn. 1476/1186 del 27.02.1990** atto tra vivi - **compravendita** ai rogiti del notaio in data 19/02/1990 rep. n. 104676 e successivo atto di conferma di identificazione catastale ai rogiti del notaio di Tempio Pausania in data 15/05/2006 rep.n. 62596 e **trascritto il 24/05/2006 ai nn.ri 6758/4453** con cui per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Terreni Foglio 14 Particella 34) i beni in oggetto pervennero a . sede da potere di

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1.- **nn. 681/93 del 04/02/2015**, nascente da **Ipoteca volontaria** - conc.ne a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto ai rogiti di di Olbia (SS) in data



29/01/2015 rep. n. 150496/44577 a favore di _____ sede
 contro _____ sede
 importo capitale euro 1.500.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 10 anni;

2.-nn. 7533/5557 del 23.06.2025 nascente da **atto esecutivo cautelare- Verbale di pignoramento immobili** notificato da notificato da: U.n.e.p. del Tribunale di Tempio Pausania con sede in Tempio Pausania (SS) in data 15/05/2025, rep. n. 688;
 a favore di _____ con sede in _____ contro _____
 con sede in _____

QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”

- **Abitazione di tipo civile** sita in Comune di Tempio Pausania (SS), Località Lu Sarroni, **Fg 14 particella 606 sub 1**, consistenza 7,5 vani, piano T-1.

- **Abitazione di tipo civile** sita in Comune di Tempio Pausania (SS), Località Lu Sarroni, **Fg 14 particella 606 sub 2**, consistenza 6 vani, piano T-1.

- **Abitazione di tipo civile** sita in Comune di Tempio Pausania (SS), Località Lu Sarroni, **Fg 14 particella 606 sub 3**, consistenza 11,5 vani, piano T-1.

- **Abitazione di tipo civile** sita in Comune di Tempio Pausania (SS), Località Lu Sarroni, **Fg 14 particella 606 sub 4**, consistenza 7,5 vani, piano T-1.

Area urbana sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni, **Fg 14 mapp. 606 sub 5**, piano T.

1. - Ubicazione:

I terreni in cui sono siti gli immobili in oggetto sono siti in prossimità della frazione di Bassacutena, Comune di Tempio Pausania, tra Tempio Pausania, San Pasquale e Palau, in località Lu Sarroni.

Si giunge al Complesso edilizio attraverso strada asfaltata di penetrazione che parte da Bassacutena e si inoltra verso la Località Campovaglio da cui si imbecca una strada sterrata in cattivo stato di manutenzione e si giunge ai terreni limitrofi al lotto su cui sorgono le ville oggetto di perizia.

Si precisa che la strada di collegamento ai lotti pignorati attraversa una proprietà di terzi attualmente sottoposta a sequestro preventivo;

per giungere ai lotti è pertanto necessario costituire una servitù di passaggio che consenta l'accesso ai lotti interclusi.

1.a - COME RAGGIUNGERE L'IMMOBILE DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:

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

- via degli Astronauti fino a SS 125 Orientale Sarda;



- Alla rotonda Felix prendere la seconda uscita e prendere SS 125 Orientale Sarda/Strada Maggiore Pietro Bonacossa;
- Continuare su Strada Maggiore Pietro Bonacossa;
- Alla rotonda Pedra Niedda, prendere la 1° uscita e rimanere su SS 125 Orientale Sarda;
- Uscire dalla rotonda e prendere SS 125 Orientale Sarda;
- Alla rotatoria rotonda Piliezzu, svoltare a sinistra per restare su SS 125 orientale Sarda;
- Alla rotonda prendere la 3° uscita e prendere SP 14;
- Svoltare leggermente a destra e preprendere la Circonvallazione;
- Uscire dalla rotonda e prendere la Circonvallazione;
- Svoltare a sinistra e prendere SP 115;
- Svoltare a sinistra e prendere SS 133 di Palau;
- Bassacutena-Campovaglio.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: Km 44,0 ca.

Porto di Olbia: Km 41,0 ca.

DISTANZA DAL MARE

Porto Pozzo: Km 6,0 ca.

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi quali punti vendita, ristoranti, negozi, ecc. si trovano nella frazione di Bassacutena, a pochi chilometri dal complesso edilizio.

1.b - Il paesaggio

Il paesaggio è collinare con ampie porzioni di macchia mediterranea, mirto, cisto, lentisco, ginepro, roccia granitica affiorante; molti lotti sono incolti e naturali, senza alcuna coltivazione;

Vista aperta: dalle ville si vedono scorci panoramici sul mare di Porto Pozzo, Palau e le colline interne della Gallura.

La destinazione d'uso più comune è agricolo/pascolo, la maggior parte dei terreni è censita come terreno agricolo;

alcuni stazzi presenti nella zona hanno destinazione turistico-ricettiva.

Nelle vicinanze presenza di ampie aree destinate a cave di granito, contesto ambientale di alto pregio naturalistico.

L'urbanizzazione primaria non è completa, le strade di accesso sono sterrate. Assenti rete idrica e fognaria.

1.c - Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:

I lotti in cui sono siti gli immobili in oggetto di perizia fanno parte della Lottizzazione denominata "La Cittadella" sono parte di un complesso residenziale progettato per la realizzazione di 13 ville in posizione panoramica sul mare di Porto Pozzo.



1.d - Gli spazi esterni del Complesso residenziale

L'ingresso che conduce alle ville è costituito da cancello su strada carrabile sterrata di altra proprietà. Il terreno circostante le ville presenta diverse quote superate da collegamenti quali rampe o gradinate.

Gli spazi esterni sono incolti, i lotti sono delimitati da muretti e siepi spontanee. Sono presenti massi granitici affioranti e siepi incolte.

TIPOLOGIA adottata: "Villa"

2. - Caratteristiche generali e costruttive degli edifici:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni continue** in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** in muratura. **Orizzontamenti** in laterocemento. **Tramezzi** in mattoni forati; **copertura : terrazza e falde inclinate con copertura in coppi; infissi** in legno verniciato (*cf. doc. fotografica*).

Finitura esterna: intonaco tinteggiato.

3. - Descrizione degli immobili pignorati:

3.a- VILLA sita in Comune di Tempio Pausania, località Lu Sarroni censita al N.C.E.U. al foglio 14 mapp. 606 sub 1.

Lo stato di conservazione è "**cattivo**": presenza di fessurazioni/lesioni murarie;

Lo **schéma distributivo** prevede:

al piano terra:

- il soggiorno-pranzo, angolo cottura, un bagno con antibagno nella zona giorno, la zona notte è posta ad una quota altimetrica raccordata alla zona giorno da scala interna composta da quattro gradini, vi sono due camere da letto e due bagni dotati di wc, bidet, doccia e lavabo, la pavimentazione è in gres porcellanato, il placcaggio delle pareti è in ceramica, Il soggiorno e le camere sono pavimentate in gres porcellanato, le pareti interne sono rivestite in intonaco con finitura al civile; solaio in legno a vista, sono presenti due verande coperte pavimentate in ceramica listoni e la piscina, la veranda prospiciente la piscina è pavimentata in gres porcellanato coperta da graticcio (*cf. doc. fotografica*);

al piano primo:

accessibile da scala esterna con gradini rivestiti in granito con parapetto costituito da ringhiera in ferro battuto che conduce al primo piano;

costituito da una camera da letto con bagno dotato di wc, bidet, doccia e lavabo, la pavimentazione è in gres porcellanato, il placcaggio delle pareti è in ceramica, ampia terrazza scoperta pavimentata in gres porcellanato.

le pareti interne sono rivestite in intonaco con finitura al civile;

Le porte interne sono in legno massello.

L'intradosso del solaio è costituito da struttura lignea a vista.

L'illuminazione esterna è prevista con punti luce a parete, solaio di copertura in parte piano, in parte a falde.

Il parapetto della terrazza è in muratura e balaustra in ferro battuto.

Veduta panoramica sul mare



- GLI IMPIANTI

Predisposizione impianti:

- climatizzazione
- acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico del tipo sotto traccia con placche Biticino.
- impianto igienico sanitario.

- CONFINI

Il lotto in cui è inserita la Villa confina con mappale 565, mapp. 497, mapp. 494 e sub 2 salvo altri.

-CONSISTENZE

Consistenza catastale: 7,5 vani .

La **superficie lorda** dell'abitazione identificata al al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 1, risulta:

al Piano Terra: 121,88 metriquadrati circa;
 al Pino Primo 38,06 metriquadrati circa;
 Superficie Totale: 159,94 metriquadrati circa;

- la superficie della veranda coperta risulta di 20,92 metriquadrati circa;
- la superficie della veranda scoperta risulta di 3,30 metriquadrati circa;
- la superficie della terrazza al piano primo risulta di 22,39 metriquadrati circa;
- la superficie della corte-giardino risulta di 770,72 metriquadrati circa;

Considerato che le verande coperte producono una superficie commerciale equivalente di $20,92 \times 0,40 = 8,36$ metriquadrati circa;

Considerato che le verande scoperte producono una superficie commerciale equivalente di $3,30 \times 0,30 = 0,99$ metriquadrati circa;

Considerato che la terrazza panoramica al primo piano produce una superficie commerciale equivalente di $22,39 \times 0,40 = 8,95$ metriquadrati circa;

Considerato che i giardini producono un'incidenza del 10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%, pertanto:

$$25 \times 0,10 = 2,5$$

$$745,72 \times 0,02 = 14,91$$

Per un Totale di 17,41mq

Pertanto il giardino produce una superficie commerciale di 17,41 metriquadrati circa.



la **superficie commerciale** della villa risulta di:

$159,94 + 8,36 + 0,99 + 8,95 + 17,41 = 195,65$ metriquadrati circa;

196 metriquadrati in cifra tonda.

La **superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili) risulta di 133,45 metriquadrati circa.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
contro

R.G.ES. N. 46/2025



TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE PROGETTO CONCESSIONATO

Stato di
consistenza

<i>VILLA sub 1</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>coefficienti delle pertinenze</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
Piano terra + Piano primo	121,88+ 38,06	1	159,94
Veranda coperta	20,92	0,40	8,36
Veranda scoperta	3,30	0,30	0,99
Terrazza panoramica	22,39	0,40	8,95
Giardino (corte)	770,72	(25*0,10)+(745,72*0,02)	17,41
Superficie commerciale			195,65

3.b- VILLA sita in Comune di Tempio Pausania, località Lu Sarroni censita al N.C.E.U. al foglio 14 mapp. 606 **sub 2**

Lo stato di conservazione è **“cattivo”**: presenza di umidità di risalita;

Lo **schema distributivo** prevede:

al piano terra:

- il soggiorno-pranzo, angolo cottura, un bagno accessibile dalla corte interna nella zona giorno, una camera con cabina armadio e bagno, una camera con bagno, due verande coperte da graticcio in legno e piscina, i bagni sono dotati di wc, bidet, doccia e lavabo, la pavimentazione è in gres porcellanato, il placcaggio delle pareti è in ceramica,

Il soggiorno e le camere sono pavimentate in gres porcellanato, le pareti interne sono rivestite in intonaco con finitura al civile; solaio in legno a vista, le verande sono pavimentate in ceramica listoni, la veranda prospiciente la piscina è pavimentata in gres porcellanato coperta da graticcio su pilastri in granito (*cf. doc. fotografica*);

al piano primo:

accessibile da scala esterna con gradini rivestiti in granito con parapetto costituito da ringhiera in ferro battuto che conduce al primo piano;

costituito da una camera da letto con bagno dotato di wc, bidet, doccia e lavabo, la pavimentazione è in gres porcellanato, il placcaggio delle pareti è in ceramica, terrazzo.

le pareti interne sono rivestite in intonaco con finitura al civile;

Le porte interne sono in legno massello.



L'intradosso del solaio è costituito da struttura lignea a vista

L'illuminazione esterna è prevista con punti luce a parete, solaio di copertura in parte piano, in parte a falde.

- GLI IMPIANTI

Predisposizione impianti:

- climatizzazione
- acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico del tipo sotto traccia con placche Biticino.
- impianto igienico sanitario.

- CONFINI

Il lotto in cui è inserita la Villa confina con sub 1, sub 3, con mapp. 494 e mapp. 566, salvo altri.

-CONSISTENZE

Consistenza catastale: 6,0 vani .

La **superficie lorda** dell'abitazione identificata al al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 2, risulta:

al Piano Terra: 107,06 metriquadrati circa;

al Piano Primo 27,16 metriquadrati circa;

Superficie Totale: 134,22 metriquadrati circa;

-la superficie della veranda coperta portico risulta di 7,60 metriquadrati circa;

-la superficie delle verande scoperte risulta di 21,00 metriquadrati circa;

- la superficie della corte-giardino risulta di 808,00 metriquadrati circa;

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di $7,60 \times 0,40 = 3,04$ metriquadrati circa;

Considerato che la terrazza scoperta produce una superficie commerciale equivalente di $21,00 \times 0,30 = 6,30$ metriquadrati circa;

Considerato che i giardini producono un'incidenza del 10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%, pertanto:

$25 \times 0,10 = 2,5$

$783,00 \times 0,02 = 15,66$

Per un Totale di 18,16mq

Pertanto il giardino produce una superficie commerciale di 18,16 metriquadrati circa.

la **superficie commerciale** della villa risulta di:

$134,22 + 3,04 + 6,30 + 18,16 = 161,72$ metriquadrati circa;



162 metriquadrati in cifra tonda.

La **superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili) risulta di 103,13 metriquadtati circa

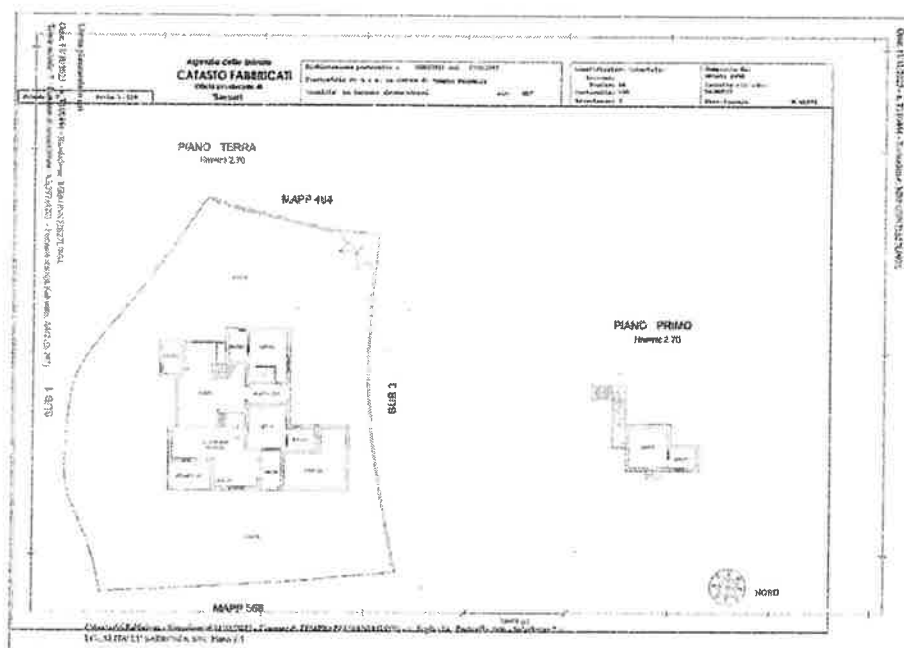
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

I.G.ES. N. 46/2025



Comune Tempio Pausania
Foglio 14 - Particella 606 - Sub. 2
VILLA D2



Superficie Utile		Superficie LORDA		Sup. verand.-terrazzi	
Livello	Superficie (mq)	Livello	Superficie (mq)	Vano	Superficie (mq)
Piano Terra	82,80	Piano Terra	107,06	Veranda cop.-Port.	7,60
Piano Primo	20,33	Piano Primo	27,16	Verande scoperte	21,00
TOTALE	103,13	TOTALE	134,22	Corte	808,00
				Piscina	27,00



TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE PROGETTO CONCESSIONATO

Stato di
consistenza

<i>VILLA sub 2</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>coefficienti delle pertinenze</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
Piano terra + Piano primo	107,06 +27,16	1	134,22
Veranda coperta	7,60	0,40	3,04
Verande scoperte	21,00	0,30	6,30
Giardino (corte)	808,00	(25*0,10)+(783,00*0,02)	18,16
Superficie commerciale			161,72

3.c- VILLA sita in Comune di Tempio Pausania, località Lu Sarroni censita al N.C.E.U. al foglio 14 mapp. 606 **sub 3**.

Lo stato di conservazione è “**cattivo**”;

Lo **schema distributivo** prevede:

al piano terra:

l'unità immobiliare è costituita da diversi corpi di fabbrica distaccati tra loro con una corte interna coperta in parte da graticcio in legno; i corpi di fabbrica sono così costituiti: corpo soggiorno-pranzo in cui è previsto un soppalco, corpo cucina con dispensa, corpo bagno con due magazzini, corpo camera con bagno e corpo camera con cabina armadio e bagno, piscina

i bagni sono dotati di wc, bidet, doccia e lavabo, la pavimentazione è in gres porcellanato, il placcaggio delle pareti è in ceramica,

Il soggiorno e le camere sono pavimentate in gres porcellanato, le pareti interne sono rivestite in intonaco con finitura al civile; solaio in legno a vista, le verande sono pavimentate in gres porcellanato, la veranda prospiciente la piscina è coperta da graticcio in legno in pessimo stato;

al piano primo:

due camere con bagno su corpi staccati accessibili con scale esterne ed indipendenti tra loro; i bagni sono dotati di wc, bidet, doccia e lavabo, la pavimentazione è in gres porcellanato, il placcaggio delle pareti è in ceramica e un'ampia terrazza scoperta pavimentata in gres porcellanato.

le pareti interne sono rivestite in intonaco con finitura al civile;

Le porte interne sono in legno massello.

L'intradosso del solaio è costituito da struttura lignea a vista.



L'illuminazione esterna è prevista con punti luce a parete, solaio di copertura in parte piano, in parte a falde.

Il parapetto della terrazza è in muratura e balaustra in ferro battuto.

- GLI IMPIANTI

Predisposizione impianti:

- climatizzazione
- acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico del tipo sotto traccia con placche Biticino.
- impianto igienico sanitario.

- CONFINI

Il lotto in cui è inserita la Villa confina sub 2, sub 4, con mappale 494 e con mapp. 567, salvo altri.

-CONSISTENZE

Consistenza catastale: 11,5 vani .

La **superficie lorda** dell'abitazione identificata al al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 3, risulta:

al Piano Terra: 140,96 metriquadrati circa;

al Pino Primo 80,14 metriquadrati circa;

Superficie Totale: 221,10 metriquadrati circa;

-la superficie della verande scoperte/solarium risulta di 67,00 metriquadrati circa;

- la superficie della corte giardino risulta di 794,00 metriquadrati circa;

Considerato che le verande scoperte/terrazze producono una superficie commerciale equivalente di $67,00 \times 0,30 = 20,10$ metriquadrati circa;

Considerato che i giardini producono un'incidenza del 10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%, pertanto:

$$25 \times 0,10 = 2,5$$

$$769,00 \times 0,02 = 15,38$$

Per un Totale di 17,88 mq

Pertanto il giardino produce una superficie commerciale di 17,88 metriquadrati circa.

la **superficie commerciale** della villa risulta di:

$$221,10 + 20,10 + 17,88 = 259,08 \text{ metriquadrati circa;}$$

259 metriquadrati in cifra tonda.



La **superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili) risulta di 154,75 metriquadrati circa.

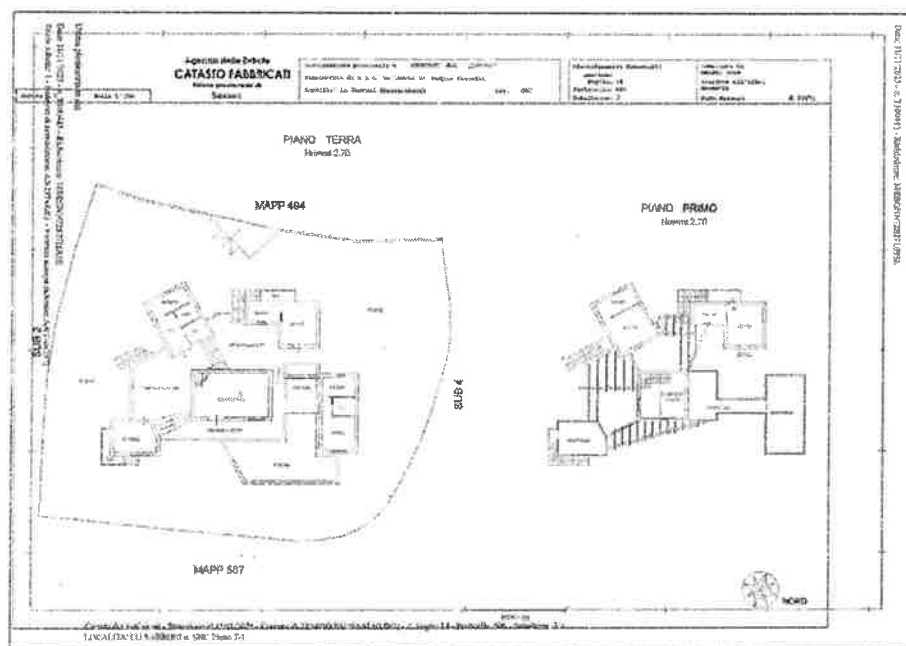
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.ES. N. 46/2025



Comune Tempio Pausania
Foglio 14 - Particella 606 - Sub. 3
VILLA D3



Superficie Utile		Superficie LORDA		Sup. verand.-terrazzi	
Livello	Superficie (mq)	Livello	Superficie (mq)	Vano	Superficie (mq)
Piano Terra	103,25	Piano Terra	140,96	Verande scoperte Solarium	67,00
Piano Primo	51,50	Piano Primo	80,14		
TOTALE	154,75	TOTALE	221,10	Corte	794,00
				Piscina	56,00

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE PROGETTO CONCESSIONATO

Stato di
consistenza

<i>VILLA sub 3</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>coefficienti delle pertinenze</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
Piano terra + Piano primo	140,96+ 80,14	1	221,10
Verande scoperte	67,00	0,30	20,10
Giardino (corte)	794,00	(25*0,10)+(769,00*0,02)	17,88
Superficie commerciale			259,08

3.d- VILLA sita in Comune di Tempio Pausania, località Lu Sarroni censita al N.C.E.U. al foglio 14 mapp. 606 **sub 4 con annesso terreno al fg 14 mapp. 606 sub 5.**

Lo stato di conservazione è “**cattivo**”: presenza di efflorescenze, distacchi di intonaco, umidità;

Lo **schema distributivo** prevede:

al piano terra:

- il soggiorno-pranzo, angolo cottura, un bagno con antibagno nella zona giorno, nella zona notte vi sono due camere da letto e due bagni dotati di wc, bidet, doccia e lavabo, la pavimentazione è in gres porcellanato, il placcaggio delle pareti è in ceramica.

Il soggiorno e le camere sono pavimentate in gres porcellanato, le pareti interne sono rivestite in intonaco con finitura al civile; solaio in legno a vista, sono presenti due verande e la piscina, le verande sono pavimentate in gres porcellanato coperte da graticcio (*cfr. doc. fotografica*);

al piano primo:

accessibile da scala esterna con gradini rivestiti in granito con parapetto costituito da ringhiera in ferro battuto che conduce al primo piano;

costituito da una camera da letto con bagno dotato di wc, bidet, doccia e lavabo, la pavimentazione è in gres porcellanato, il placcaggio delle pareti è in ceramica, ampia terrazza scoperta pavimentata in gres porcellanato.

le pareti interne sono rivestite in intonaco con finitura al civile;

Le porte interne sono in legno massello.



L'intradosso del solaio è costituito da struttura lignea a vista

L'illuminazione esterna è prevista con punti luce a parete, solaio di copertura in parte piano, in parte a falde.

Il parapetto della terrazza è in muratura e balaustra in ferro battuto.

Veduta panoramica sul mare

- GLI IMPIANTI

Predisposizione impianti:

- climatizzazione
- acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico del tipo sotto traccia con placche Biticino.
- impianto igienico sanitario.

- CONFINI

Il lotto in cui è inserita la Villa confina con sub 3, con mappale 558 (strada) e mapp. 567, salvo altri.

-CONSISTENZE

Consistenza catastale sub 4: 7,5 vani

Consistenza catastale sub 5: 185 mq

La **superficie lorda** dell'abitazione identificata al al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 4, risulta:

al Piano Terra: 121,87 metriquadrati circa;

al Pino Primo 38,15 metriquadrati circa;

Superficie Totale: 160,02 metriquadrati circa;

-la superficie della veranda coperta risulta di 28,84 metriquadrati circa;

- la superficie della veranda scoperta/terrazza al piano primo risulta di 31,69 metriquadrati circa;

- la superficie della corte giardino risulta di 517,87 metriquadrati circa;

- la superficie dell'area di pertinenza (sub 5) risulta di 185 mq;

Considerato che le verande coperte producono una superficie commerciale equivalente di $28,84 \times 0,40 = 11,53$ metriquadrati circa;

Considerato che la terrazza panoramica produce una superficie commerciale equivalente di $31,69 \times 0,40 = 12,67$ metriquadrati circa;

Considerato che i giardini producono un'incidenza del 10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%, pertanto:

$$25 \times 0,10 = 2,5$$

$$492,87 \times 0,02 = 9,85$$



Per un Totale di 12,35 mq

Pertanto il giardino produce una superficie commerciale di 12,35 metriquadrati circa.

Considerato che l'area di pertinenza (sub 5) destinata a giardino produce un'incidenza del 10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%, pertanto:

$$25 \times 0,10 = 2,5$$

$$160 \times 0,02 = 3,2$$

Per un Totale di 5,7 mq

Pertanto il giardino produce una superficie commerciale di 5,7 metriquadrati circa.

la **superficie commerciale** della villa risulta di:

$$160,02 + 11,53 + 12,67 + 12,35 + 5,70 = 202,27 \text{ metriquadrati circa;}$$

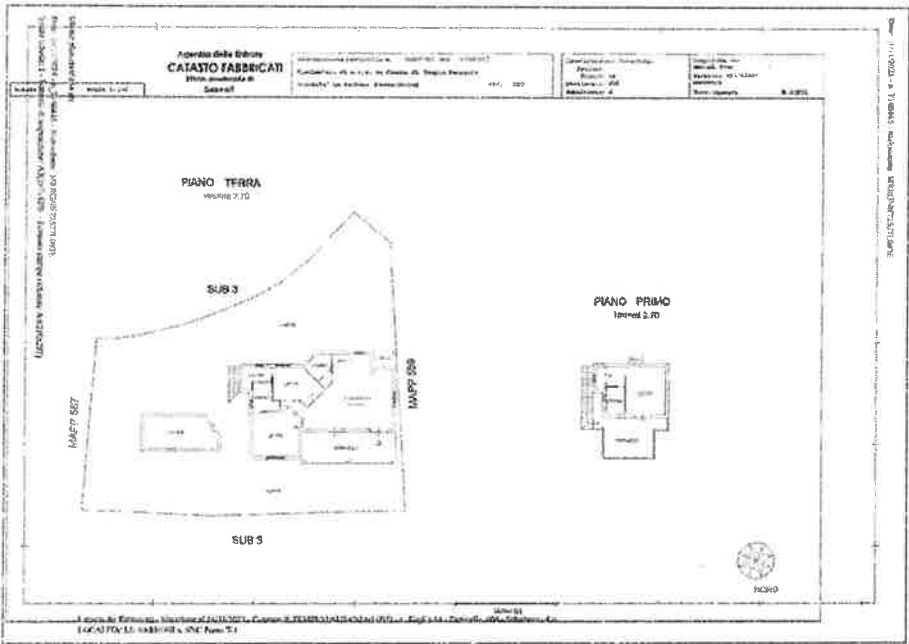
202 metriquadrati in cifra tonda.

La **superficie utile netta** (somma delle superfici calpestabili) risulta di 133,45 metriquadrati circa.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO FABBRICATO SUB 4



Comune Tempio Pausania
Foglio 14 - Particella 606 - Sub. 4
VILLA D4



Superficie Utile		Superficie LORDA		Sup. verand.-terrazzi	
Livello	Superficie (mq)	Livello	Superficie (mq)	Vano	Superficie (mq)
Piano Terra	103,45	Piano Terra	121,87	Veranda coperta	28,84
Piano Primo	30,00	Piano Primo	38,15	Veranda sc.-terrazz.	31,69
TOTALE	133,45	TOTALE	160,02		
				Corte	517,87
				Piscina	22,40



TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE PROGETTO CONCESSIONATOStato di
consistenza

VILLA sub 4	Superficie lorda mq	coefficienti delle pertinenze	Superficie Commerciale mq
Piano terra + Piano primo	121,87+ 38,15	1	160,02
Veranda coperta	28,84	0,40	11,53
Terrazza	31,69	0,40	12,67
Giardino-corte (giardino sub 4+ terreno sub 5)	517,87+ 185	$(25*0,10)+(677,87*0,02)$	18,05
Superficie commerciale			202,27

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

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

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Gli immobili pignorati risultano accatastati come di seguito:

1.- **Abitazione di tipo civile** sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni snc censita al NCEU al Fg 14 mapp. 606 sub 1, cat. A/2 Consistenza 7,5 vani, piano T-1

Superficie Catastale :

Totale : 199 mq

Totale escluse aree scoperte: 160 mq

Rendita € 619,75

2.- **Abitazione di tipo civile** sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni snc censita al NCEU al Fg 14 mapp. 606 sub 2, cat. A/2 Consistenza 6,0 vani, piano T-1

Superficie Catastale :

Totale : 172 mq

Totale escluse aree scoperte: 136 mq

Rendita € 495,80



3.- **Abitazione di tipo civile** sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni snc censita al NCEU al Fg 14 mapp. 606 sub 3, cat. A/2 Consistenza 11,5 vani, piano T-1

Superficie Catastale :

Totale : 277 mq

Totale escluse aree scoperte: 218 mq

Rendita € 950,28

4.- **Abitazione di tipo civile** sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni snc censita al NCEU al Fg 14 mapp. 606 sub 4, cat. A/2 Consistenza 7,5 vani, piano T-1

Superficie Catastale :

Totale : 194 mq

Totale escluse aree scoperte: 160 mq

Rendita € 619,75

con annessa :

Area urbana sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni snc censita al NCEU al Fg 14 mapp. 606 sub 5, cat. F/1 Consistenza 185 mq, piano T

Intestati a :

Diritti e oneri reali:

Proprietà 1/1

• Si rileva che la scheda catastale relativa al terreno di pertinenza del fabbricato D4 Fg 14 mapp. 606 sub 4, risulta difforme dalla planimetria del terreno di pertinenza del progetto di variante approvato con Duaap Cod. Univoco n. 2452:

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

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

- Il terreno su cui sono inseriti gli immobili in oggetto, sito in Comune di Tempio Pausania distinto in Catasto al Foglio 14, mappale 606 (sub 1,2,3,4,5) ricade:

- Secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. in adeguamento al PPR (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 29.12.2025) in una zona a destinazione urbanistica “F4” (zona turistica);

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65, comma 7 e dell'art. 67 del D. Lgs 152/2006 (norme di salvaguardia nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico al PPR e al PAI):

- Il mappale 606 ricade in piccola parte in area HgI (pericolosità da frana moderata);
- Il mappale n. 606 non è interessato da rischio idraulico.

(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).



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

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Il complesso edilizio di cui fanno parte le ville è oggetto dei seguenti procedimenti:

- 1) PIANO DI LOTTIZZAZIONE in Zona F, sito in Località Lu Sarroni del Comune di Tempio Pausania - CONVENZIONE registrata a Tempio Pausania il 07.08.2006 al n. 902 Mod. 1T trascritta in data 08.08.2006 ai nn. 11198/7506;
- 2) PRATICA SUAPE N°195 PRESENTATA DALLA SOC. _____ IN DATA 20/02/2012 PER LA REALIZZAZIONE DI N°13 VILLE NEL COMPARTO D FACENTE PARTE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “ _____ ” NEI TERRENI SITI NELL’AGRO DEL COMUNE DI TEMPIO-PAUSANIA UBICATI IN LOCALITÀ “LU SARRONE”;
- 3) DETERMINAZIONE N. 29 DEL 16.01.2013: AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE ALLA SOCIETÀ _____ PER LO SCARICO SU CORPO IDRICO SUPERFICIALE DELLE ACQUE REFLUE URBANE PROVENIENTI DALL’IMPIANTO DI DEPURAZIONE SITO IN LOCALITÀ LU SARRONI – CAMPOVAGLIO FG 14 MAPP. 27 COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA;
- 4) DETERMINA n. 200 DEL 15.03.2013 (PR. 195/2012): AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DI N°13 VILLE NEL COMPARTO D FACENTE PARTE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “ _____ ” NELL’AGRO DEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA IN LOCALITÀ “LU SARRONE” – PRESENZA DI VINCOLO PAESISTICO;
- 5) PRATICA EDILIZIA N. 403/2012 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 40 DEL 21.03.2013 INTESTATA ALLA SOCIETÀ _____ RELATIVA A : OPERE DI COMPLETAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “ _____ ” (REALIZZAZIONE IMPIANTO DI DEPURAZIONE SCARICHI REFLUI) LOC. SARRONI – FRAZ. SAN PASQUALE – TEMPIO PAUSANIA SU AREA DISTINTA IN CATASTO (terreni/urbano) al Fg. 14 mappali 26 -27 -28 - 29- 30- 31- 32- 34- 150-151- 152- 249-250;
- 6) DETERMINA n. 992 DEL 12.11.2014 (PR. 1569/2012): RINNOVO PROVVEDIMENTO UNICO N. 200 DEL 15.03.2013 AVENTE AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI N°13 VILLE NEL COMPARTO D DELLA LOTTIZZAZIONE “ _____ ” NELL’AGRO DI SAN PASQUALE IN COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA – VINCOLO PAESAGGISTICO;
- 7) PRATICA SUAPE N°1563 PRESENTATA DALLA SOC. _____ IN DATA 15/10/2014 PER RINNOVO PRATICA SUAPE N°195/2012;
- 8) PRATICA SUAPE N°1569 PRESENTATA DALLA SOC. _____ IN DATA 17/10/2014 PER RINNOVO PRATICA SUAPE N°195/2012;
- 9) DETERMINAZIONE N. 29 DEL 16 GENNAIO 2013: AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE ALLA SOCIETÀ _____ PER LO SCARICO SU CORPO IDRICO SUPERFICIALE DELLE ACQUE REFLUE URBANE PROVENIENTI DALL’IMPIANTO DI DEPURAZIONE SITO IN LOCALITÀ SARRONE – CAMPOVAGLIO FG 14, MAPPALE 27 – COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA;



10) PRATICA EDILIZIA N. 403/12 CONCESSIONE EDILIZIA N. 40 del 21/03/2013 PRESENTATA DALLA SOC. RELATIVA A: OPERE DI COMPLETAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE DEL P.dil. "LA CITTADELLA" /REALIZZAZIONE IMPIANTO DI DEPURAZIONE SCARICHI REFLUI LOC. LU SARRONI FRAZIONE SAN PASQUALE – TEMPIO PAUSANIA SU AREA DISTINTA IN CATASTO TERRENI AL FG 14 MAPPALI N. 26-27-28-29-30-31-32-34-150-151-152-249-250;

11) PRATICA EDILIZIA N. 163/16 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 67 del 26/07/2016 PRESENTATA DALLA SOC. RELATIVA ALL'ESECUZIONE DI: OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE NEL P.dil. "LA CITTADELLA" LOC. SARRONI (RINNOVO C.E. 11/15) TEMPIO PAUSANIA

12) PRATICA SUAPE N°2452 PRESENTATA DALLA SOC. IN DATA 13/07/2016 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA VILLE D1-D2-D3-D4 COMPARTO D LOTTIZZAZIONE LA CITTADELLA LOCALITA LU SARRONI;

13) PRATICA EDILIZIA N. 381/2014 CONCESSIONE EDILIZIA N. 143 del 31.10.2014 PRESENTATA DALLA SOC. IN DATA 15/10/2014 PER OPERE DI COMPLETAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE " " LOC. SARRONI – FRAZ. SAN PASQUALE – TEMPIO PAUSANIA (RINNOVO C.E. 126/12) – SU AREA DISTINTA IN CATASTO (terreni/urbano) al Fg. 14 mappali 26 -27 -28 - 29- 30- 31- 32- 34- 150-151- 152- 249-250;

14) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 67 del 26.07.2016 PRESENTATA DALLA SOC. DEL 26/07/2016 RELATIVO ALL'ESECUZIONE DI OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE DEL P.dil. "LA CITTADELLA" LOC. SARRONI --TEMPIO PAUSANIA (RINNOVO C.E. 11/15) – SU AREA DISTINTA IN CATASTO (terreni/urbano) al Fg. 14 mappali 26 -27 -28 - 29- 30- 31- 32- 34- 150-151-152- 249-250;

15) DETERMINA n. 833 DEL 12.09.2016 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA VILLE D1-D2-D3-D4 COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE LOCALITA' LU SARRONI - TEMPIO PAUSANIA

16) PRATICA SUAPE N°3069 PRESENTATA DALLA SOC. IN DATA 07/07/2017 PER AGIBILITÀ PARZIALE VILLE D1-D2-D3-D4 COMPARTO D LOTTIZZAZIONE LA CITTADELLA LOCALITA LU SARRONI;

17) PROVVEDIMENTO INTERDITTIVO n. 774 DEL 01.09.2017 RELATIVO ALLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ PARZIALE presentata in data 11.07.2017 Prot. 18026, cod. Univoco N. 3069, con le seguenti motivazioni:

- Non risulta concluso l'iter per la realizzazione dell'impianto di depurazione e le relative autorizzazioni per la messa in opera (Fine lavori, Collaudo impianto, autorizzazione allo scarico, certificazione realizzazione impianto, ecc.) di cui al Permesso di costruire n. 67 del 26.07.2016, al quale i fabbricati, oggetto di dichiarazione di agibilità, dovrebbero



essere allacciati per garantire adeguato smaltimento delle acque reflue;

- Manca collaudo definitivo/parziale delle opere di urbanizzazione di cui alla Concessione Edilizia n. 143 del 21.12.2014;
- Il terreno di pertinenza del fabbricato D4 approvato con Duaap Cod. Univoco n. 2452 risulta difforme dalla scheda catastale relativa al Fg 14 mapp. 606 sub 4.

CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Le planimetrie dei fabbricati oggetto di perizia sono conformi al progetto di Variante approvato con Duaap Cod. Univoco n. 2452;

Si rileva che la planimetria del LOTTO D4 di cui alla Duaap Cod. Univoco n. 2452 comprende il mappale 559 intestato ad altra proprietà (Cfr allegato TAVOLA 5 Planimetria lotto D4 - Duaap Cod. Univoco n. 2452) ;

I fabbricati in oggetto sono privi di allaccio alla rete idrica, fognaria ed elettrica, pertanto attualmente non abitabili;

I titoli abilitativi sono scaduti.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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

QUESITO N. 8 – “Spese”

Relativamente agli immobili in oggetto, non risultano spese condominiali o consortili.

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

LOTTO N. 1

VILLA sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni snc, censita al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 1, piano PT1, composta da:

al piano terra:

- il soggiorno-pranzo, angolo cottura, un bagno con antibagno nella zona giorno, due camere da letto, verande coperte e piscina;

al piano primo:

- una camera da letto con bagno,



confinante con mappale 565, mapp. 497, mapp. 494 e sub 2 salvo altri.

Valore stimato: € 126.350,00

LOTTO N. 2

VILLA sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni snc, censita al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 2, piano PT1, composta da:

al piano terra:

- soggiorno-pranzo, angolo cottura, un bagno, una camera con cabina armadio e bagno, una camera con bagno, verande e piscina;

al piano primo:

-una camera da letto con bagno e terrazzo.

confinante con sub 1, sub 3, con mapp. 494 e mapp. 566, salvo altri.

Valore stimato: € 104.300,00

LOTTO N. 3

VILLA sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni snc, censita al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 3, piano PT1, composta da:

al piano terra:

-diversi corpi di fabbrica distaccati tra loro con corte interna, costituiti da: corpo soggiorno-pranzo, corpo cucina con dispensa, corpo bagno con due magazzini, corpo camera con bagno e corpo camera con cabina armadio e bagno e piscina;

al piano primo:

due camere con bagno su corpi staccati accessibili con scale esterne ed indipendenti tra loro; terrazza scoperta;

confinante con sub 2, sub 4, con mappale 494 e con mapp. 567, salvo altri.

Valore stimato: € 167.300,00

LOTTO N. 4

VILLA sita in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni snc, censita al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 4 piano PT1, con annesso terreno al fg 14 mapp. 606 sub 5, composta da:

al piano terra:

- il soggiorno-pranzo, angolo cottura, un bagno con antibagno, due camere da letto e due bagni, verande e piscina;

al piano primo:

-una camera da letto con bagno e terrazza;

confinante con sub 3, con mappale 558 (strada) e mapp. 567, salvo altri;

Valore stimato: € 129.500,00

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

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



QUESITO N.11 – “Stato del bene”

1 - Attualmente le VILLE in oggetto, con pertinenze ed accessori annessi, sono libere da cose e persone, nella disponibilità del debitore.

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

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

QUESITO N. 14 / QUESITO 15– “Determinazione del valore - costi costituzione servitù di passaggio”

-Considerata la necessità del rinnovo dei titoli abilitativi, attualmente scaduti;

- considerato lo stato delle opere di urbanizzazione:

attuale assenza delle reti primarie: rete idrica, elettrica e fognaria;

considerata l'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da completare:

strade di accesso ai parcheggi interni al comparto e ai singoli lotti, fognatura bianca e nera, rete idrica, rete elettrica, rete telefonica, sistemazioni aree verdi e superfici lotti;

- considerata l'attuale inabitabilità degli immobili;

-considerato lo stato di conservazione degli edifici, le condizioni generali di degrado rilevate nelle unità edilizie:

stato delle murature: presenza di fessurazioni, lesioni, tracce di umidità ascendente, muffe ed efflorescenze, consistenti distacchi di intonaco; presenza di graticci a copertura delle verande in stato di crollo o parziale crollo;

cattivo stato di conservazione delle piscine, difficoltà di accesso agli edifici a causa di una fitta vegetazione spontanea cresciuta a dismisura intorno alle abitazioni che rende difficoltoso il superamento delle differenze di quota dei terreni circostanti le abitazioni e quindi l'accesso ad esse;

-considerati i costi per la costituzione di una servitù di passaggio che consenta l'accesso ai lotti interclusi;

-Considerata l'analisi condotta sui prezzi di compravendita di immobili simili inseriti nella zona in esame;

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, preso atto delle analisi sopra citate, il valore delle ville è stato determinato come segue:



LOTTO N. 1

Il valore più probabile della VILLA in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni, censita al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 1, piano PT1, è stato stimato al nuovo a corpo in Euro 605.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di conservazione pari a 0,70;
- il coefficiente di differenziazione per incidenza costi delle opere di urbanizzazione primaria pari a 0,60;
- il coefficiente di differenziazione per l'incidenza della non agibilità del bene e della necessità di rinnovare i titoli abilitativi scaduti, il rischio, il tempo e l'incertezza della procedura amministrativa, pari a 0,50;
- i costi della costituzione della servitù di passaggio su lotto intercluso, pari a € 2.800,00/4 per ciascuna villa;

si ottiene:

$$€ 605.000,00 \times 0,70 \times 0,60 \times 0,50 = € 127.050,00$$

Resterà a carico dell'acquirente il costo dell'**Atto di costituzione della servitù di passaggio** in quota parte di ¼ pari a € 2.800,00/4 = € 700,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile considerati i costi della costituzione della servitù di passaggio** è pari a **€ 126.350,00.**

LOTTO N. 2

Il valore più probabile della VILLA in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni, censita al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 2, piano PT1, è stato stimato al nuovo a corpo in Euro 500.000,00.

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di conservazione pari a 0,70;
- il coefficiente di differenziazione per incidenza costi delle opere di urbanizzazione primaria pari a 0,60;
- il coefficiente di differenziazione per l'incidenza della non agibilità del bene e della necessità di rinnovare i titoli abilitativi scaduti, il rischio, il tempo e l'incertezza della procedura amministrativa, pari a 0,50;
- i costi della costituzione della servitù di passaggio su lotto intercluso, pari a € 2.800,00/4 per ciascuna villa;

si ottiene:

$$€ 500.000,00 \times 0,70 \times 0,60 \times 0,50 = € 105.000,00$$

Resterà a carico dell'acquirente il costo dell'**Atto di costituzione della servitù di passaggio** in quota parte di ¼ pari a € 2.800,00/4 = € 700,00



Pertanto il **valore di mercato dell'immobile considerati i costi della costituzione della servitù di passaggio è pari a € 104.300,00.**

LOTTO N. 3

Il **valore** più probabile della VILLA in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni, censita al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 3, piano PT1, è stato stimato al nuovo a corpo in Euro 800.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di conservazione pari a 0,70;
 - il coefficiente di differenziazione per incidenza costi delle opere di urbanizzazione primaria pari a 0,60;
 - il coefficiente di differenziazione per l'incidenza della non agibilità del bene e della necessità di rinnovare i titoli abilitativi scaduti, il rischio, il tempo e l'incertezza della procedura amministrativa, pari a 0,50;
 - i costi della costituzione della servitù di passaggio su lotto intercluso, pari a € 2.800,00/4 per ciascuna villa;
- si ottiene:

$$€ 800.000,00 \times 0,70 \times 0,60 \times 0,50 = € 168.000,00$$

Resterà a carico dell'acquirente il costo dell'Atto di costituzione della servitù di passaggio in quota parte di ¼ pari a € 2.800,00/4 = € 700,00

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile considerati i costi della costituzione della servitù di passaggio è pari a € 167.300,00.**

LOTTO N. 4

Il **valore** più probabile della VILLA in Comune di Tempio Pausania, Località Lu Sarroni, censita al N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 4 PT1, con terreno di pertinenza al Fg 14 mapp. 606 sub 5, è stato stimato al nuovo a corpo in Euro 620.000,00.

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di conservazione pari a 0,70;
 - il coefficiente di differenziazione per incidenza costi delle opere di urbanizzazione primaria pari a 0,60;
 - il coefficiente di differenziazione per l'incidenza della non agibilità del bene e della necessità di rinnovare i titoli abilitativi scaduti, il rischio, il tempo e l'incertezza della procedura amministrativa, pari a 0,50;
 - i costi della costituzione della servitù di passaggio su lotto intercluso, pari a € 2.800,00/4 per ciascuna villa;
- si ottiene:

$$€ 620.000,00 \times 0,70 \times 0,60 \times 0,50 = € 130.200,00$$

Resterà a carico dell'acquirente il costo dell'Atto di costituzione della servitù di passaggio in quota parte di ¼ pari a € 2.800,00/4 = € 700,00



Pertanto il valore di mercato dell'immobile considerati i costi della costituzione della servitù di passaggio è pari a € 129.500,00.

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE IMMOBILI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.ES. N. 46/2025



SUBALTEANO FOGLIO 14 - FANT. 500	SUPERFICIE LONDA MQ	SUPERFICIE VERANDE SCOPERTE MQ	COEFF. DIFF. VERANDE SCOPERTE	SUPERFICIE VERANDE COP. / PARZ. COPERTE MQ	COEFF. DIFF. VERANDE COP. / PARZ. COPERTE	Tecnica parametrica	COEFF. DIFF. TERRAZZE	SUPERFICIE GIARDINI MQ	INCIDENZA SUPERFICIE GIARDINI 3% accidentata oltre 25 mq	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE A CORPO al nuovo €	COEFFICIENTE DIFFERENZIAZIONE - ETÀ - QUALITÀ - STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DIFFERENZIAZIONE - INCIDENZA COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE	COEFFICIENTE DIFFERENZIAZIONE - PER NOI AGIBILITÀ	COSTI COSTITUZIONE SERVIZIO DI PARRAGGIO	STIMA €
SUB 1 - P. Terra - Primo	159,64	3,3	0,3	20,32	0,40	22,39	0,40	770,72	17,61	195,67	605.000,00 €	0,70	0,60	0,50	700,00	226.350,00 €
SUB 1 - P. Terra - Primo	164,22	21	0,3	7,60	0,40		0,40	608,00	16,16	161,72	500.000,00 €	0,70	0,60	0,50	700,00	104.300,00 €
SUB 2 - P. Terra - Primo	221,10	57	0,3		0,40		0,40	794,00	17,88	259,66	800.000,00 €	0,70	0,60	0,50	700,00	167.300,00 €
SUB 2/5 - P. Terra - Primo	160,02		0,3	28,64	0,40	31,69	0,40	702,81	16,05	202,77	620.000,00 €	0,70	0,60	0,50	700,00	129.500,00 €



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

Si è inoltre tenuto conto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;

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

- “OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- “Nomisma Immobiliare”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano.
- “Consulente Immobiliare” – Informazione specializzata de “Il Sole 24 ORE”;

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

- la localizzazione
- pregio ambientale e panoramicità;
- pregio dei materiali e grado di finitura;
- previsioni di piano;
- dotazione di impianti,

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata all'Avv. (per il Creditore procedente) e all'Avv. (per la Società esecutata).

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

Tempio Pausania, 01.06.2026

Arch. Anna Maria Muzzetto

Si allegano:

- 1- Verbale di sopralluogo N. 1;
- 2- Verbale di sopralluogo N. 2;
3. - Documentazione Catastale in Comune di Tempio Pausania.



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

N.C.E.U. al fg 14, mapp. 606 sub 1 -sub – sub3- sub 4- sub 5

4- Planimetrie catastali immobili - scala 1:200;

5.- Planimetrie comparto D - scala 1:500;

6. -mappa catastale terreni – scala 1:4000;

7- DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE:

- PIANO DI LOTTIZZAZIONE in Zona F, sito in Località Lu Sarroni del Comune di Tempio Pausania - CONVENZIONE registrata a Tempio Pausania il 07.08.2006 al n. 902 Mod. 1T trascritta in data 08.08.2006 ai nn. 11198/7506;

- PRATICA SUAPE N°195 PRESENTATA DALLA _____ IN DATA 20/02/2012 PER LA REALIZZAZIONE DI N°13 VILLE NEL COMPARTO D FACENTE PARTE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “ _____ ” NEI TERRENI SITI NELL'AGRO DEL COMUNE DI TEMPIO-PAUSANIA UBICATI IN LOCALITÀ “LU SARRONE”;

- DETERMINAZIONE N. 29 DEL 16.01.2013: AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE ALLA SOCIETA' _____ PER LO SCARICO SU CORPO IDRICO SUPERFICIALE DELLE ACQUE REFLUE URBANE PROVENIENTI DALL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE SITO IN LOCALITA' LU SARRONI – CAMPOVAGLIO FG 14 MAPP. 27 COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA;

- DETERMINA n. 200 DEL 15.03.2013 (PR. 195/2012): AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DI N°13 VILLE NEL COMPARTO D FACENTE PARTE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “ _____ ” NELL'AGRO DEL COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA IN LOCALITÀ “LU SARRONE” – PRESENZA DI VINCOLO PAESISTICO;

- PRATICA EDILIZIA N. 403/2012 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 40 DEL 21.03.2013 INTESTATA ALLA SOCIETA' _____ RELATIVA A : OPERE DI COMPLETAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “ _____ ” (REALIZZAZIONE IMPIANTO DI DEPURAZIONE SCARICHI REFLUI) LOC. SARRONI – FRAZ. SAN PASQUALE – TEMPIO PAUSANIA SU AREA DISTINTA IN CATASTO (terreni/urbano) al Fg. 14 mappali 26 -27 -28 - 29- 30- 31- 32- 34- 150-151- 152- 249-250;

- DETERMINA n. 992 DEL 12.11.2014 (PR. 1569/2012): RINNOVO PROVVEDIMENTO UNICO N. 200 DEL 15.03.2013 AVENTE AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI N°13 VILLE NEL COMPARTO D DELLA LOTTIZZAZIONE “ _____ ” NELL'AGRO DI SAN PASQUALE IN COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA – VINCOLO PAESAGGISTICO;

- PRATICA SUAPE N°1563 PRESENTATA DALLA SOC. _____ IN DATA 15/10/2014 PER RINNOVO PRATICA SUAPE N°195/2012;

- PRATICA SUAPE N°1569 PRESENTATA DALLA SOC. _____



IN DATA 17/10/2014 PER RINNOVO PRATICA SUAPE N°195/2012;

- DETERMINAZIONE N. 29 DEL 16 GENNAIO 2013: AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE ALLA SOCIETA' . PER LO SCARICO SU CORPO IDRICO SUPERFICIALE DELLE ACQUE REFLUE URBANE PROVENIENTI DALL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE SITO IN LOCALITA' SARRONE – CAMPOVAGLIO FG 14, MAPPALE 27 – COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA;
- PRATICA EDILIZIA N. 403/'12 CONCESSIONE EDILIZIA N. 40 del 21/03/2013 PRESENTATA DALLA SOC. RELATIVA A: OPERE DI COMPLETAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE DEL P.di L. "LA CITTADELLA" /REALIZZAZIONE IMPIANTO DI DEPURAZIONE SCARICHI REFLUI LOC. LU SARRONI FRAZIONE SAN PASQUALE – TEMPIO PAUSANIA SU AREA DISTINTA IN CATASTO TERRENI AL FG 14 MAPPALI N. 26-27-28-29-30-31-32-34-150-151-152-249-250;
- PRATICA EDILIZIA N. 163/'16 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 67 del 26/07/2016 PRESENTATA DALLA SOC. RELATIVA ALL'ESECUZIONE DI: OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE NEL P.di L. "LA CITTADELLA" LOC. SARRONI (RINNOVO C.E. 11/15) TEMPIO PAUSANIA;
- PRATICA SUAPE N°2452 PRESENTATA DALLA SOC. IN DATA 13/07/2016 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA VILLE D1-D2-D3-D4 COMPARTO D LOTTIZZAZIONE LOCALITA LU SARRONI;
- PRATICA EDILIZIA N. 381/2014 CONCESSIONE EDILIZIA N. 143 del 31.10.2014 PRESENTATA DALLA SOC. IN DATA 15/10/2014 PER OPERE DI COMPLETAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE " " LOC. SARRONI – FRAZ. SAN PASQUALE – TEMPIO PAUSANIA (RINNOVO C.E. 126/12) – SU AREA DISTINTA IN CATASTO (terreni/urbano) al Fg. 14 mappali 26 -27 -28 - 29- 30- 31- 32- 34- 150-151- 152- 249-250;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 67 del 26.07.2016 PRESENTATA DALLA SOC. DEL 26/07/2016 RELATIVO ALL'ESECUZIONE DI OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE DEL P.di L. " " LOC. SARRONI –TEMPIO PAUSANIA (RINNOVO C.E. 11/15) – SU AREA DISTINTA IN CATASTO (terreni/urbano) al Fg. 14 mappali 26 -27 -28 - 29- 30- 31- 32- 34- 150-151- 152- 249-250;
- DETERMINA n. 833 DEL 12.09.2016 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA VILLE D1-D2-D3-D4 COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE LOCALITA' LU SARRONI - TEMPIO PAUSANIA;
- PRATICA SUAPE N°3069 PRESENTATA DALLA SOC. IN DATA 07/07/2017 PER AGIBILITÀ PARZIALE VILLE D1-D2-D3-D4 COMPARTO D LOTTIZZAZIONE LOCALITA LU SARRONI;
- PROVVEDIMENTO INTERDITTIVO n. 774 DEL 01.09.2017 RELATIVO ALLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ PARZIALE presentata in data 11.07.2017 Prot. 18026, cod. Univoco N. 3069;



- *Planimetrie, sezioni, prospetti di progetto - scala 1:100;*
- 8. - *Certificato di destinazione urbanistica;*
- 9.- *Documentazione fotografica esterni ed interni.*

