

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE

**TEMPIO PAUSANIA** (Provincia di Sassari)

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 118/2024 R.G.Es.**



ASTE GIUDIZIARIE

CONTRO  
**+ 3 -**

S.p.a.- Roma

(SS)

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.ssa

INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.

17/01/2025

DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE DI STIMA

18/09/2025

DEPOSITO RELAZIONE INTEGRATIVA PERITALE DI STIMA

07/11/2025

RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA

02/12/2025

## RELAZIONE\_INTEGRATIVA ELABORATO-PERITALE-STIMA INGIUNZIONE\_UDIENZA DEL 07/10/2025

TEMPIO PAUSANIA li: 07 novembre 2025

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

Handwritten signature of Giuseppe Saba in black ink.

Procedura Es. n. **118/2024** R.G.E.

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

Giudice dell'esecuzione dr.ssa




Parti in causa:

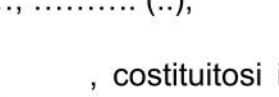
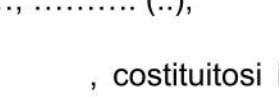
Parte Attrice:

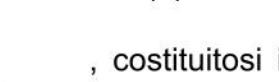
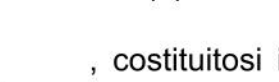
 , costituitasi in giudizio con avv.ti  con sede in Roma via  con studio legale in Sassari via  indirizzo Pec ;

Parte Esecutata:

**sig.**  con residenza in via  (SS), costituitosi in giudizio con avv. .... con studio in via ..... (..);

**sig.ra**  con residenza in via  07026 Olbia (SS), costituitosi in giudizio con avv. .... con studio in via  , Firenze (FI) indirizzo Pec ;

**sig.ra**  con residenza in via  (SS), costituitosi in giudizio con avv. .... con studio in via ..... (..);

**sig.ra**  con residenza in via  , costituitosi in giudizio con avv. .... con studio in via ..... (..).

**PREMESSA**

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Giuseppe Saragat n° 10, in data 17/01/2025 prestava giuramento in qualità di esperto estimatore per rispondere ai quesiti di cui alle linee guida pubblicate nel sito del Tribunale e nelle quali si dispone che l'esperto stimatore depositi la perizia di stima attenendosi analiticamente ai NUOVI QUESITI DI CUI ALLA CIRCOLARE G. Es. DEL 14/09/2023.

Il CTU, adempiendo alle disposizioni del Giudice in data 18/09/2025 depositava nel fascicolo telematico della Esecuzione l'Elaborato Peritale di Stima, corredato di tutti gli allegati parti integranti e sostanziali dello stesso documento.

Nell'Udienza del 07/10/2025 il Giudice, sentiti gli astanti, dispone che il CTU integri l'Elaborato Peritale di Stima, già depositato nel fascicolo telematico della Esecuzione in data 18/09/2025, avendo rilevato che:



- “l’atto di compravendita non indica quale sia la quota di comproprietà dei debitori esegutati, né identifica catastalmente l’area di cui in premessa tramite la quale si accede compendio”;
- “considerato tuttavia che risulta quantomeno necessario indicare in perizia quale sia il

diritto di accesso e le modalità di esercizio dello stesso al fine di fornire un’informazione chiara alla platea degli interessati;

P.Q.M.

“ASSEGNA termine di 30 giorni all’esperto stimatore per integrare la perizia sul punto fornendo i chiarimenti di cui in premessa”.

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALL’ELABORATO PERITALE DI STIMA**  
**(già depositato nel fascicolo telematico della Es. in data 18/09/2025)**  
**DI CUI ALLA INGIUNZIONE DEL G. Es. DEL 07/10/2025**

Con il presente documento integrativo, rispondendo alla richiesta del Giudice della Esecuzione, il CTU vuole rimarcare quanto accertato durante l’effettuazione delle operazioni peritali e riportato nell’Elaborato peritale di stima già depositato evidenziando, nel contempo, i vari atti che hanno regolato i passaggi *urbanistico-catastali* inerenti la storia tecnico-amministrativa dei beni oggetto del pignoramento; qui di seguito vengono esplicitati quelli più importanti al fine di rispondere al quesito del Giudice.

A. - **La provenienza dei beni ai sig.ri** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Come ampiamente descritto a pag. 3 nel **Quesito “a”** dell’Elaborato Peritale di Stima, depositato nel fascicolo telematico della Esecuzione in data 18/09/2025 il CTU, ha accertato che gli immobili pignorati hanno subito la seguente variazione di proprietà:

- ai coniugi *sig.ri* \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono pervenuti tramite **ATTO PUBBLICO A ROGITO** Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ – repertorio \_\_\_\_\_, portante **COMPRAVENDITA**, trascritto in data \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_ di particolare e \_\_\_\_\_ di generale con il quale il sig. \_\_\_\_\_ nato a Tempio Pausania in data \_\_\_\_\_, vende la piena proprietà ai sig.ri \_\_\_\_\_ nato a Loculi (NU) in data \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata a Bono (SS) in data \_\_\_\_\_, che accettano ed acquistano in regime di comunione dei beni immobili siti in comune di \_\_\_\_\_ (SS) distinti in catasto fabbricati al **foglio mappale sub** categ. A/2 consistenza n. 6 vani, **mappale sub** categ. C/6 di mq 42 e **mappale sub** categ. C/2 di mq 27;

- con **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**, Ufficio del Registro di Olbia, denuncia \_\_\_\_\_, trascritto in data \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_ di particolare e 7901 di generale; successione della defunta \_\_\_\_\_ nata a Bono il \_\_\_\_\_ e deceduta ad Olbia il \_\_\_\_\_, lasciando a succederle il coniuge \_\_\_\_\_ nato a Loculi (NU) in data \_\_\_\_\_, i figli \_\_\_\_\_ nata a Nuoro (NU) in data \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nato a Nuoro (NU) in data \_\_\_\_\_,

nata a Nuoro (NU) in data \_\_\_\_\_, nata a Olbia (SS) in data \_\_\_\_\_, i quali ereditano la quota pari ad un mezzo spettante alla *de cuius* su immobili siti in comune di \_\_\_\_\_ (SS) distinti in catasto fabbricati al **foglio mappale sub** categ. A/2 consistenza n. 6 vani, **mappale sub** categ. C/6 di mq 42 e **mappale sub** categ. C/2 di mq 27;

- **ATTO GIUDIZIARIO – Tribunale di Tempio Pausania** in data \_\_\_\_\_ – repertorio \_\_\_\_\_, portante atto per causa di morte – accertamento di accettazione in qualità di erede, trascritta in data 10/05/2024 ai n.ri \_\_\_\_\_ di particolare e \_\_\_\_\_ di generale a favore dei signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (NU) in data \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (NU) in data \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (NU) in data \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (SS) in data \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, deceduta in data \_\_\_\_\_.

- **ORDINANZA – Tribunale di Tempio Pausania – sezione civile**, in giudicato, accoglimento totale al n. \_\_\_\_\_ del 16/04/2024 di R.G. n. \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_ del 22/04/2024, registrato il 14/06/2024 al n. \_\_\_\_\_, resa nel procedimento ex art. 702 bis c.p.c. con quale il Tribunale di Tempio Pausania ha dichiarato che \_\_\_\_\_ è decaduto dal diritto di accettare l'eredità della propria genitrice \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduta ad Olbia il \_\_\_\_\_ e che i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono eredi della predetta e ne hanno accettato l'eredità e che la loro precedente quota è stata accresciuta del diritto spettante a \_\_\_\_\_ in virtù della sua decadenza dal diritto di accettare.

Allo stato attuale, gli immobili pignorati in \_\_\_\_\_ (SS), nella frazione di \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_, al catasto fabbricati **foglio particella sub** \_\_\_\_\_, **sub** ( \_\_\_\_\_ ) e **sub** ( \_\_\_\_\_ ), sono di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ Loculi (NU) in data \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari a 24/36, \_\_\_\_\_ nata a Nuoro (NU) in data \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari a 4/36, \_\_\_\_\_ nata a Nuoro (NU) in data \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari a 4/36, \_\_\_\_\_ nata a Olbia (SS) in data \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari a 4/36.

**B. - La provenienza storico-catastale dei terreni su cui sono stati edificati i beni oggetto del pignoramento**

La storia della proprietà dei terreni in cui oggi insistono gli immobili pignorati, ebbe inizio con la donazione del terreno foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ infatti:

- **ATTO PUBBLICO A ROGITO** Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ portante DONAZIONE, rog.to a Tempio in data \_\_\_\_\_ ai n. \_\_\_\_\_ vol. \_\_\_\_\_, trascritto in data \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_ di particolare e \_\_\_\_\_ di generale con il quale la sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, dona al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_, che accetta ed acquista terreni siti in Tempio località \_\_\_\_\_ tra questi, figura il terreno distinto in Catasto Terreni al **foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_** di metri quadrati 295.259.

A suo tempo il sig. \_\_\_\_\_, una volta divenuto proprietario del terreno **foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_** fece redigere, in suo nome e per suo conto, una serie di frazionamenti catastali praticati sui terreni di sua proprietà e più precisamente:

- con il FRAZIONAMENTO del \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_ (n. \_\_\_\_\_) sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_

ed è stato generato l'immobile

- **Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_**

- con il FRAZIONAMENTO del \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_ (n. \_\_\_\_\_) sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_

ed è stato generato l'immobile

- **Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_**

- con il FRAZIONAMENTO del \_\_\_\_\_ Pratica n. \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_ (n. \_\_\_\_\_) sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_

e sono stati generati gli immobili

- **Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_**
- **Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_**

Di seguito viene riportato l'estratto di mappa catasto fabbricati del **foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_** in \_\_\_\_\_ (SS), nella frazione di Porto San Paolo e, con detto estratto di mappa (con il cerchiato rosso) si vuole presentare lo stato catastale; tutto questo è teso ad avvalorare il fatto che, l'attuale situazione catastale è stata resa possibile solo attraverso la serie di variazioni catastali, depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari dal sig. \_\_\_\_\_ nato a Tempio Pausania in data \_\_\_\_\_, proprietario dei terreni.



Si evidenzia in rosso il percorso da e verso via pubblica-immobili pignorati

### **C. La provenienza storico-urbanistica dei titoli abilitativi a costruire e relativi ai beni oggetto del pignoramento**

Come ampiamente descritto a pag. 10 nel **Quesito "c" punto ii** dell'Elaborato Peritale di Stima, depositato nel fascicolo telematico della Esecuzione in data \_\_\_\_\_ il CTU, ha accertato, tramite riscontri effettuati presso l'archivio generale dell'ufficio Tecnico del comune di \_\_\_\_\_ (SS), mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che gli immobili pignorati sono stati costruiti in virtù del rilascio dei seguenti titoli abilitativi a costruire, tutti intestati a \_\_\_\_\_ nato a Tempio P. il \_\_\_\_\_, residente in loc. Vaccileddi e cioè:

- **Licenza Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**, rilasciata dal Sindaco del comune di Tempio Pausania (SS) per la pratica edilizia inerente la "**Nuova Costruzione di un edificio Uso Abitazione**" da edificarsi nella frazione di \_\_\_\_\_ (SS), via \_\_\_\_\_, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali \_\_\_\_\_** ;
- **Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**, rilasciata dal Sindaco del comune di \_\_\_\_\_ (SS) per la pratica edilizia inerente la "**Variante alla Licenza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ – (divisione dell'abitazione in n. 3 appartamenti e ristrutturazione interna ed esterna senza aumento di volume)**" da edificarsi nella frazione di \_\_\_\_\_ (SS), via Nazionale, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali \_\_\_\_\_** ;
- **Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**, rilasciata dal Sindaco del comune di \_\_\_\_\_ (SS) per la pratica edilizia inerente la "**Variante interna ed esterna a sanatoria di una casa di civile**

**abitazione già autorizzata con C.E. n. del in località zona B3)" da edificarsi nella frazione di (SS), via , nell'area censita in catasto terreni al foglio mappali**

Nei grafici allegati alla C.E. n. del ed in particolare, nella Tav. 1 - "Planimetrie, calcoli planivolumetrici", viene riportata la planimetria del terreno mappale nella quale l'intero edificio, costituito da n. 2 appartamenti al p.t. e p.p. e le sue pertinenze al p.s., si trovava inserito all'interno del lotto di proprietà del soggetto concessionario e cioè il sig. nato a Tempio P. il , residente in .

La foto sotto riportata rappresenta lo stato planimetrico allegato al progetto di cui alla C.E. n. del (ultimo titolo abilitativo concesso sull'edificio) avente per oggetto la "Variante interna ed esterna e a sanatoria" di una casa di civile abitazione già autorizzata con C.E. n. del e insistente su terreno foglio mappale .



Si evidenzia il lotto di terreno mappale utilizzato per costruire l'edificio di cui alla C.E. n. del

Quindi, gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento risultavano già edificati sul terreno foglio mappale di proprietà del sig. nato a Tempio P. il .

Successivamente, il tutto è stato variato su ente urbano distinto in Catasto Fabbricati del comune di al foglio mappale di mq 318, come risulta da riordino fondiario del n. , così come da tipo mappale del n. , derivato dal foglio mappale .

Il terreno **folgio mappale** con superficie catastale pari a mq 780 è stato generato con frazionamento del , pratica n. in atti dal (n. ) e deriva dalla soppressione del mappale che a sua volta, era stato generato dalla soppressione del mappale , così come da visura storica per immobile e oggi, intestato catastalmente al sig. nato a Tempio P. il (proprietà 1000/1000).

#### D. - Conclusioni finali e risposta del CTU in merito al quesito esposto dal Giudice

Nel rispondere al quesito del Giudice della Esecuzione, il CTU vuole rimarcare, innanzi tutto due aspetti molto importanti e cioè:

1. **L'atto pubblico di compravendita** a rogito Notaio in data -

repertorio , trascritto in data ai n.ri di particolare e di generale con il quale il sig. nato a Tempio Pausania in data , vende la piena proprietà ai sig.ri nato a Loculi (NU) in data , la piena proprietà di un appartamento mappale sub posto al p.t., di un locale garage mappale sub e di un locale deposito mappale sub posti al p.s. e, nella vendita lo stesso atto pubblico recita **“è compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile”**;

2. L'atto giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario – Tempio Pausania in data – Rep. , trascritto in data ai numeri di particolare e di generale portante **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento** con il quale si intende sottoporre ad espropriazione forzata il seguente immobile *“nella sua totale consistenza, con tutti i frutti, gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessori, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente e vi fossero in seguito introdotto e trasportato e che possa ritenersi o reputarsi immobile ai sensi di legge, benché non specificatamente indicato nel presente atto:* *“Porzioni di fabbricato sito in Comune di , e precisamente: appartamento al piano terra composto da catastali vani sei, con annesso locale garage al piano seminterrato, della consistenza di mq. 42 e locale deposito al piano seminterrato della consistenza di mq. 27, nell'insieme confinanti con detta via, proprietà o aventi causa per più lati salvo altri con strada. Quanto sopra figura distinto al NCEU al foglio , mappale con subalterni: sub , categoria A/2, cl. 1 vani 6 (appartamento); sub , categoria C/6, cl. 1 mq 42 (locale garage); sub , categoria C/2, cl. 1 mq 27 (locale deposito)”*.

Esaminando attentamente i due atti possiamo dedurre che, entrambi fanno esplicito riferimento ai soli immobili distinti in catasto fabbricati comune di al foglio mappale sub , mappale sub e mappale sub e solo l'atto di compravendita, in aggiunta, riportata la dicitura **“è compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile”** senza però indicarne sia la quantificazione degli stessi che tantomeno, a quali terreni (mappali) essi facciano riferimento.

Il CTU fa presente inoltre che, con la stipula dell'atto di compravendita degli immobili oggetto del pignoramento, l'allora venditore sig. nato a Tempio Pausania in data di fatto, creava una **“servitù di passaggio”** che virtualmente gravava sul terreno mappale infatti, esso, risulta essere confinante, per un lato con strada pubblica (via ) e per tre lati con altre proprietà per cui, solo attraverso la via pubblica si può accedere al fabbricato oggetto del pignoramento, accesso che ha consentito, fino ad oggi, il suo normale e legittimo uso dell'immobile pignorato infatti, se così non fosse stato il fabbricato sarebbe risultato intercluso e quindi, inutilizzabile per qualsiasi uso; altresì, il CTU ritiene, stando così le cose, sussistere anche il disposto dell'art. 1062 del Codice Civile che recita *“La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati.”*

Pertanto, nel rispondere al quesito del Giudice e cioè *“omissis.....; “considerato tuttavia che risulta quantomeno necessario indicare in perizia quale sia il diritto di accesso e le modalità di esercizio dello stesso al fine di fornire un'informazione chiara alla platea degli interessati;”* il CTU ritiene che oggi l'accesso agli immobili pignorati sia garantito e debba essere garantito in futuro in virtù della **servitù di passaggio** che risulterebbe già costituita con atto pubblico di

compravendita tra i sig.ri e da quella che ne deriverebbe dall'applicazione del disposto dell'art. 1062 del C.C. gravante sul **mappale** che garantirebbe l'unico accesso da e verso la strada pubblica (via ).

Di seguito il CTU ritiene, necessario riportare la descrizione **aggiornata ed integrata del Nuovo Lotto di Vendita** che va a sostituire integralmente quello precedentemente stilato con l'Elaborato peritale di stima depositato nel fascicolo telematico della Esecuzione in data 18/09/2025.

## ORMAZIONE DEL NUOVO LOTTO DI VENDITA

### NUOVO LOTTO UNICO

Comune di (SS) - zona suburbana di  
nell'edificio residenziale al piano Terra/Seminterrato posto in Via  
e più precisamente:

- **Piena proprietà dell'intero (1/1) di APPARTAMENTO, attualmente occupato, censito in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub ,** avente una superficie lorda rilevata di mq 129,80 (escluso verande) e costituito: da un ampio locale adibito a cucina-soggiorno avente una superficie utile pari a mq 23,70; da un'ampia veranda esterna coperta avente una superficie utile pari a mq 29,20; da un bagno con antibagno avente una superficie utile complessiva pari a mq 9,10; da una camera da letto avente una superficie utile pari a mq 12,30; da un ampio salotto avente una superficie utile pari a mq 22,20; da una veranda esterna coperta avente una superficie utile pari a mq 7,40, realizzata senza titolo abilitativo e insistente su spazio comune; da una camera da letto avente una superficie utile pari a mq 16,30; da una camera da letto avente una superficie utile pari a mq 14,30; da un bagno avente una superficie utile pari a mq 5,60; da un'altra veranda esterna coperta avente una superficie utile pari a mq 28,80. Il tutto è posto al piano terra categ. A/2 consistenza n. 6 vani, classe 1, superficie catastale mq 187, rendita € 898,64 e confina con terreno mappale con un lato su strada pubblica (via ), altra proprietà mappale , altra proprietà mappale sub salvo altri aventi titolo.
  - **Piena proprietà dell'intero (1/1) di DEPOSITO/MAGAZZINO, attualmente occupato e interessato da interventi di ristrutturazione eseguiti senza titolo abilitativo, censito in catasto al foglio , mappale , sub (ex sub ),** avente una superficie lorda rilevata di mq 65,00 (escluso verande) e costituito da: un vano avente una superficie utile pari a mq 10,30; da un vano avente una superficie utile pari a mq 13,40; da un vano avente una superficie utile pari a mq 5,75; da un vano avente una superficie utile pari a mq 13,80; da un vano bagno avente una superficie utile pari a mq 4,00; da una pergola esterna coperta avente una superficie utile pari a mq 12,00, realizzata senza titolo abilitativo e insistente su spazio comune. Il tutto è posto al piano seminterrato categ. C/2 consistenza mq 59, classe 1, superficie catastale mq 60, rendita € 158,45 e confina con terreno mappale con un lato su strada pubblica (via ), altra proprietà mappale , altra proprietà mappale sub , stessa proprietà mappale sub salvo altri aventi titolo.
  - **Piena proprietà dell'intero (1/1) di DEPOSITO/MAGAZZINO, attualmente occupato, censito in catasto al foglio , mappale , sub (ex sub 3),** avente una superficie lorda rilevata di mq 19,00 (escluso verande) e costituito da: un vano avente una superficie utile pari a mq 12,00. Il tutto è posto al piano seminterrato categ. C/2 consistenza mq 12, classe 1, superficie catastale mq 16, rendita € 32,23 e confina con terreno mappale con un lato su strada pubblica (via ), altra proprietà mappale , altra proprietà mappale sub , stessa proprietà mappale sub salvo altri aventi titolo.
- Completano la dotazione degli immobili i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile individuati nel B.C.N.C. di cui al mappale . L'accesso agli immobili in vendita è garantito da servitù di passaggio gravante sul terreno mappale con unico accesso da via pubblica ( ) e costituitasi anche ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile.

**Il prezzo di vendita è di euro 376.000,00**  
(€ trecentosettantaseimila/00)

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- **Licenza Edilizia n. del** , rilasciata dal Sindaco del comune di Tempio Pausania (SS) per la pratica edilizia inerente la **“Nuova Costruzione di un edificio Uso Abitazione”** da edificarsi nella frazione di (SS), via , nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il , residente in ;
- **Concessione Edilizia n. del** , rilasciata dal Sindaco del comune di (SS) per la pratica edilizia inerente la **“Variante alla Licenza n. del – (divisione dell'abitazione in n. 3 appartamenti e ristrutturazione interna ed esterna senza aumento di volume)”** da edificarsi nella frazione di (SS), via , nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il , residente in ;
- **Concessione Edilizia n. del** , rilasciata dal Sindaco del comune di (SS) per la pratica edilizia inerente la **“Variante interna ed esterna a sanatoria di una casa di civile abitazione già autorizzata con C.E. n. del in località zona B3)”** da edificarsi nella frazione di (SS), via , nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il , residente in via ;
- sull'immobile pignorato **non risulta essere stata richiesta e tantomeno rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.**

La presente integrazione resa all'Elaborato peritale di stima, già depositato nel fascicolo telematico della Esecuzione in data 18/09/2025 è costituita da 10 pagine dattiloscritte ed è stata redatta al fine di rispondere al quesito del G. Es. formulato nell'udienza del 07/10/2025.

Si dà atto che la bozza della presente Integrazione all'Elaborato peritale di stima è stata inviata alle parte Procedente con PEC in data **22/10/2025** all'indirizzo pec e alla parte Esecutata con lettera A/R in data **22/10/2025** con n. e n. e con PEC in data **22/10/2025** all'indirizzo pec al fine di rendere le osservazioni di Legge.

Alla data del deposito del presente documento, risultano essere pervenute osservazioni e/o richieste di integrazioni al documento peritale solo dalla Parte procedente tramite messaggio dall'indirizzo pec datato 27/10/2025 a cui, il CTU ha provveduto a darne atto rispondendo nel merito all'interno del presente documento.

Il sottoscritto CTU, grato per la fiducia accordatagli, nel ritenere di aver assolto al mandato conferitomi dal Giudice della Causa, con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per qualsivoglia eventuale ed ulteriore chiarimento in merito alla presente **Integrazione all'Elaborato Peritale di Stima.**

Tempio Pausania 07 novembre 2025

Il C.T.U.

**Arch. Giuseppe Saba**

