

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 16/2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI IN CAUSA

CREDITORE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORI

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO4 - FRAZIONATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Antonia PALOMBELLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.

Arch. Daniela LATTUNEDDU

*piazza del Carmine 42/C
07029 Tempio Pausania*

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

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 Condonò 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, lì 11.12.2025

IL TECNICO INCARICATO
Esperto stimatore
Arch. Daniela Lattuneddu