

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)



ESECUZIONE IMOBILIARE

R.G.E. n° 127/2018 [REDACTED] contro [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA INTEGRATIVA

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

PROPRIETARI	[REDACTED]
INCARICO C.T.U.	IN DATA 06/12/2022

TEMPIO PAUSANIA: 06/02/2023

IL C.T.U. Ing. Mario Giuseppe Sanna



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

Con ordinanza del 06/12/2022 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ingegnere Sanna Mario Giuseppe, professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n 283, consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.), nella causa di cui al ruolo generale 127/2018 al fine di provvedere al

deposito al PCT di una relazione integrativa in risposta a tutti i rilievi di cui la rapporto riepilogativo del delegato in data 6.09.2021, attesa la necessità che risulti corretta individuazione di tutti gli immobili facenti parte del compendio pignorato mediante la ricostruzione della storia catastale, e che risultino dalla relazione peritale tutte le formalità pregiudizievoli che insistono sul compendio pignorato e che, inoltre, sia specificata la natura dei vincoli che vi insistono.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Nel Rapporto Riepilogativo Iniziale del Professionista Delegato alla vendita [REDACTED] il professionista rileva le seguenti criticità derivanti dall'esame dell'atto peritale:

1 (rapporto riepilogativo pag. 5)

“ QUESITO NOVE – “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;

Ai fini della vendita non si ritiene opportuno suddividere in lotti i singoli beni per non incorrere nelle problematiche di cui all'art. 12 NTA PPR che consente gli interventi purché non alterino il numero delle unità immobiliari. L'intervento ricade all'interno della fascia di inedificabilità assoluta dei 300 metri dalla linea della battigia.”

Nella relazione di perizia vengono attribuiti singolarmente i valori dei cinque cespiti, singole unità immobiliari, costituenti il complesso pignorato. Ai fini della vendita la stessa può avvenire per un unico lotto costituito dai cinque cespiti. Nel caso si ritenesse di provvedere alla suddivisione dei cespiti in singoli lotti risulta da valutare la particolare situazione dei cespiti individuati al n. 3 e n. 4 della relazione di perizia.

In risposta al quesito Sei sulla conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative per il Cespite n. 3 ed il Cespite n. 4 viene specificato che:

- *Pur non modificando la sagoma di ingombro dell'insieme delle due unità, il vano rip. presente nella scheda catastale del Negozio , Foglio 46 particella 639 sub 8, fa parte negli elaborati di sanatoria dei locali del Centro Servizi.*
- *La distribuzione interna risulta attualmente difforme, oltre a quanto citato al punto precedente, rispetto agli elaborati allegati alla richiesta di sanatoria. La distribuzione attuale corrisponde a quanto rappresentato dalle schede catastali relative alle particelle*



639 sub 8 e sub 9 fatta eccezione per l'avvenuta suddivisione in due unità immobiliari del Centro Servizi tramite la chiusura della porta di collegamento tra i locali ufficio e la modifica delle luci sul passaggio coperto.

La suddivisione in due unità immobiliari, come allo stato attuale, del Cespite n. 9 non può essere mantenuta in quanto si verrebbe a creare una ulteriore unità immobiliare.

Le modifiche apportate al cespite n. 8 mediante l'accorpamento, rispetto allo stato rappresentato dagli elaborati presentati in fase di sanatoria, di una parte dell'immobile, vano rip., facente parte in sanatoria del centro servizi, cespite n. 9, potrebbero essere sanate. A tale fine si ritiene opportuno accorpate in sede di individuazione di singoli lotti di vendita il cespite n. 3 con il cespite n. 4.

Il prezzo di vendita del lotto 3-4 derivante originato dai seguenti lotti:

LOTTO N° 3

Comune di Olbia (SS), LOCALE UFFICIO

e più precisamente:

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 9, categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 113 mq rendita euro 1.554,54. Locale già adibito a centro servizi, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 113,00, confinante con stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati

prezzo di vendita è di Euro 339.000,00

LOTTO N° 4

Comune di Olbia (SS), LOCALE COMMERCIALE

e più precisamente:

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 8, categoria C/1, classe 1, consistenza 48 mq, superficie catastale 52 mq rendita euro 1.395,67. Locale già adibito a negozio di parrucchiera, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 57,30, confinante con stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati

prezzo di vendita è di Euro 171.900,00

risulta quindi pare alla somma dei prezzi di vendita dei singoli lotti n. 3 e n. 4 e quindi pari a

Euro (339.000,00 + 171.900,00) = Euro 510.900,00

2 (rapporto riepilogativo pag. 5 capoverso 1)

La CTU non specifica la natura dei "vincoli" condominiali che gravano sugli immobili pignorati

I vincoli condominiali gravanti sugli immobili pignorati sono quelli elencati nel " Regolamento di condominio del villaggio "Li Cuncheddi" che si allega in copia fornitami dal ██████████, Amministratore del Condominio Li Cuncheddi, presente in allegato ad altro atto di vendita.

(rapporto riepilogativo pag. 5 capoverso 2)



Formalità pregiudizievoli non menzionate nella relazione tecnica.

Le formalità pregiudizievoli, presenti nell'elenco e rilevate dal Professionista delegato riguardano una servitù di carico e scarico di acqua marina a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] riguardanti alcuni terreni di proprietà della [REDACTED], elencati nell'atto. Tra i mappali indicati alcuni derivano dal mappale 148 ma non viene indicato il mappale 780, derivato dal mappale 148 e dal quale, 780, deriva il mappale 2025, posto auto.

Una seconda formalità pregiudizievole indicata nello stesso atto riguarda la concessione d'uso perpetuo di un terreno di proprietà dell'[REDACTED]. Il regolamento di condominio del villaggio "Li Cuncheddi" prevede che, escluse le aree sulle quali sorgono o sorgeranno i fabbricati ed i servizi comuni, la restante superficie del comprensorio rimanga di assoluta proprietà della Carmelina S.P.A. Risulta quindi da escludere che la formalità pregiudizievole possa riguardare gli immobili, fabbricati, oggetto della relazione di stima.

3 (rapporto riepilogativo pag. 7)

- 1) Unità immobiliare "negozi mq. 27" foglio 46 Part. 642 sub 3 C1, Part. 643 Sub 3 graffiata alla prima
- 2) Unità immobiliare "negozi mq 146" Foglio 46 Part. 644 sub 5 C1, Part. 646 sub 3 graffiata alla prima

Criticità:

- a) La nota di trascrizione non contempla la Part. 643 sub 3 graffiata alla Part. 642 sub 3

Tra gli allegati alla richiesta di sanatoria 5494_6_1985 presentata al Comune di Olbia risulta copia dell'atto notarile di compravendita notaio in Milano Carla Stipa in data 16,05,1996 rep. N.476230, trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 03.06.1996 ai nn. 3679 registro generale e 2563 registro particolare. Nell'atto di compravendita sono compresi gli immobili oggetto della presente stima con la sola eccezione dell'area, posto macchina, al foglio 43 particella 2025.

Nell'atto all' Articolo 1 al capoverso C) la Società immobiliare S.I.D.A. vende alla Società [REDACTED]

Nel fabbricato denominato "Casa Gruppo C", le unità immobiliari poste al piano seminterrato, con relativi posti macchina in uso perpetuo, distinti nella planimetria generale allegata al regolamento del condominio con i numeri 131(centotrentuno), 133 (centotrentatre), 134 (centotrentaquattro), della seguente consistenza:

1)Unità immobiliare adibita a boutique, composta da un locale più servizi.

Coerenze: a nord e a est proprietà Pironi S.r.l.; a sud e ad ovest passaggio comune.

Nel N.C.E.U. del comune di Olbia, alla partita 7335, foglio 46, mappale 642 sub. 3, grappato con il mappale 643 sub. 3.

2)Unità immobiliare adibita a pizzeria, composta da sei locali più servizio ed accessori.

Coerenze: a nord e ad est cortile comune, a sud passaggio comune; ad ovest proprietà Pironi S.r.l.

Nel N.C.E.U. del comune di Olbia, alla partita 7335, foglio 46; mappale 644 sub. 5, mappale 645 sub. 3; mappale 646 sub. 3.

3)Unità immobiliare adibita a negozio di parrucchiere per signora, composta di un locale e servizi.

Coerenze: a nord e a est proprietà Pironi S.r.l.; a sud cortile comune; a ovest proprietà comune. Nel N.C.E.U. del comune di Olbia, alla partita 7335, foglio 46 mappale 639 sub. 3.

4)Unità immobiliare adibita a centro servizi, composta da cinque locali e servizi.

Coerenze: a nord cortile comune; a est e a sud passaggio comune, ad ovest proprietà Pironi S.r.l. e parti comuni.

Nel N.C.E.U. del comune di Olbia, alla partita 7335, foglio 46: mappale 639 sub 4, graffiato al mappale 640 sub. 3.

All'Articolo 2 si precisa che

Gli immobili in oggetto vengono compravenduti nel loro stato di fatto e di diritto attuale, con i relativi accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, così come la parte venditrice li possiede e ha diritto di possedere, spazi ed impianti dell'intero edificio che sono comuni per legge e per convenzione, con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal condominio e dal relativo regolamento, che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare, obbligandosi a rispettarlo e a farlo rispettare.

b) Le particelle graffate non risultano interessate dal pignoramento e dalla sua trascrizione

Le particelle 645 sub. 3 e 646 sub. 3, graffate alla particella 644 sub. 5, locale ristorante, facenti parte del cespite n. 1, costituite da un porticato coperto, allo stato attuale inglobato all'interno del locale ristorante e un prospiciente portico coperto, costituente la sala all'aperto del ristorante, entrambi realizzati in modo non conforme rispetto alle tavole di sanatoria, svolgono di fatto una funzione accessoria pertinenziale al locale principale di cui alla particella 644 sub. 5.

4 (rapporto riepilogativo pag. 7)

Criticità:

assenza documentazione catastale storica per gli immobili al Cespite n. 3 (Foglio 46 particella 639 sub. 8) e al Cespite n. 7 (Foglio 46 particella 639 sub.9)

Provenienza:

Atto notarile di compravendita notaio in Milano Carla Stipa in data 16/05/1996 rep. N.476230, trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 03.06.1996 ai nn. 3679 registro generale e 2563 registro particolare.

3)Unità immobiliare adibita a negozio di parrucchiere per signora, composta di un locale e servizi.

Nel N.C.E.U. del comune di Olbia, alla partita 7335, foglio 46 mappale 639 sub. 3.

4)Unità immobiliare adibita a centro servizi, composta da cinque locali e servizi.

Nel N.C.E.U. del comune di Olbia, alla partita 7335, foglio 46: mappale 639 sub 4, graffato al mappale 640 sub. 3.

Storia catastale, come da certificati allegati

Fg 46 part. 639 sub 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

CLASSAMENTO del 12/01/1995 in atti dal 25/01/1995 (n. 63A.32/1995)

Soppresso VARIAZIONE del 02/10/2007 protocollo n. SS0288724 in atti dal 02/10/2007 FUSIONE DIV CAMBIO DEST D USO (n. 8019.1/2007)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 639 sub. 4
- foglio 46 particella 640 sub. 3
- foglio 46 particella 639 sub. 5
- foglio 46 particella 639 sub. 6
- foglio 46 particella 639 sub. 7

Fg 46 part. 639 sub 4, part. 640 sub. 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

CLASSAMENTO del 12/01/1995 in atti dal 25/01/1995 (n. 63A.27/1995)

Soppresso VARIAZIONE del 02/10/2007 protocollo n. SS0288724 in atti dal 02/10/2007 FUSIONE DIV CAMBIO DEST D USO (n. 8019.1/2007)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 639 sub. 3
- foglio 46 particella 639 sub. 5
- foglio 46 particella 639 sub. 6
- foglio 46 particella 639 sub. 7

Fg 46 part. 639 sub 5

VARIAZIONE del 02/10/2007 protocollo n. SS0288724 in atti
dal 02/10/2007 FUSIONE DIV CAMBIO DEST D USO (n.
8019.1/2007)

Soppresso VARIAZIONE del 08/03/2012 protocollo n. SS0047099 in atti
dal 08/03/2012 VDE- FUS- VSI- RST- DIV (n. 5249.1/2012)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 639 sub. 6
- foglio 46 particella 639 sub. 7
- foglio 46 particella 639 sub. 8
- foglio 46 particella 639 sub. 9

Fg 46 part. 639 sub 6

VARIAZIONE del 02/10/2007 protocollo n. SS0288724 in atti
dal 02/10/2007 FUSIONE DIV CAMBIO DEST D USO (n.
8019.1/2007)

Soppresso VARIAZIONE del 08/03/2012 protocollo n. SS0047099 in atti
dal 08/03/2012 VDE- FUS- VSI- RST- DIV (n. 5249.1/2012)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 639 sub. 5
- foglio 46 particella 639 sub. 7
- foglio 46 particella 639 sub. 8
- foglio 46 particella 639 sub. 9

Fg 46 part. 639 sub 7

VARIAZIONE del 02/10/2007 protocollo n. SS0288724 in atti
dal 02/10/2007 FUSIONE DIV CAMBIO DEST D USO (n.
8019.1/2007)

Soppresso VARIAZIONE del 08/03/2012 protocollo n. SS0047099 in atti
dal 08/03/2012 VDE- FUS- VSI- RST- DIV (n. 5249.1/2012)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 639 sub. 5
- foglio 46 particella 639 sub. 6
- foglio 46 particella 639 sub. 8
- foglio 46 particella 639 sub. 9

Fg 46 part. 639 sub 8

VARIAZIONE del 08/03/2012 protocollo n. SS0047099 in atti
dal 08/03/2012 VDE- FUS- VSI- RST- DIV (n. 5249.1/2012)

Fg 46 part. 639 sub 9

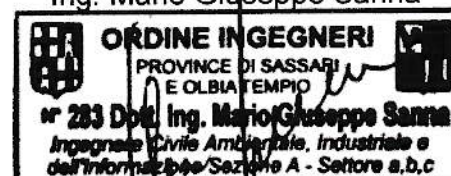
VARIAZIONE del 08/03/2012 protocollo n. SS0047099 in atti
dal 08/03/2012 VDE- FUS- VSI- RST- DIV (n. 5249.1/2012)

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma ho provveduto a rispondere ai quesiti esposti. Augurandomi che il lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

TEMPIO PAUSANIA : 06 febbraio 2023

Il C.T.U.

Ing. Mario Giuseppe Sanna



ALLEGATI:

- 1) Regolamento di condominio del villaggio "Li Cuncheddi"
- 2) Visura storica fg 46 part. 639 sub. 3
- 3) Visura storica fg 46 part. 639 sub. 4
- 4) Visura storica fg 46 part. 639 sub. 5
- 5) Visura storica fg 46 part. 639 sub. 6
- 6) Visura storica fg 46 part. 639 sub. 7
- 7) Visura storica fg 46 part. 639 sub. 8
- 8) Visura storica fg 46 part. 639 sub. 9

TEMPIO PAUSANIA : 06 febbraio 2023

Il C.T.U.

Ing. Mario Giuseppe Sanna

