

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)



ESECUZIONE IMOBILIARE

R.G.E. n° 127/2018

contro

RELAZIONE DI PERIZIA INTEGRATIVA

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

PROPRIETARI	
INCARICO C.T.U.	IN DATA 08.10.2024

TEMPIO PAUSANIA: 21/11/2024

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

Con ordinanza del 26.03.2024 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 a:

- Espressa indicazione della presenza di posti auto oggetto di uso perpetuo condominiale;
- Ricreazione dei lotti oggetto di vendita, con identificazione in natura dei beni che li compongono, con l'assegnazione secondo le considerazioni di opportunità di pertinenza dell'esperto, dei rispettivi posti auto in uso condominiale, tenendo conto dell'aumento di valore che tale assegnazione comporta;
- Accertare la natura del diritto della società debitrice esecutata avente ad oggetto il passaggio nel porticato antistante i lotti n. 3 e 4 e che, unicamente, consente l'accesso ai lotti medesimi.
- Specificare la natura e il contenuto dei vincoli condominiali di cui a verbale, eventualmente sostituendo il lemma "vincoli" con oneri e obblighi condominiali, ove di ciò si tratti.

Risposta ai quesiti:

Espressa indicazione della presenza di posti auto oggetto di uso perpetuo condominiale

Atto notarile di compravendita in data 16 maggio 1996 registrato a Tempio Pausania in data 3 giugno 1996

Venditore S.I.D.A

Acquirente ██████████

- C) Nel fabbricato denominato "Casa Gruppo C" le unità immobiliari poste al piano s.interrato con relativi posti macchina in uso perpetuo distinti nella planimetria generale allegata al regolamento condominiale con i numeri 131, 133,134

Punto 1 Unità immobiliare adibita a boutique composta da n. 1 locale + servizi partita 7335 fg 46 mapp. 642 sub 3 località Capo Ceraso piano 1,S in corso di classamento

Punto 2 Unità immobiliare adibita a pizzeria composta da n. 6 locali + servizi e accessori partita 7335 fg 46 mapp. 644 sub 5, 645 sub 3, 646 sub 3,

Punto 3 Unità immobiliare adibita a negozio di parrucchiera per signora composta da n. 1 locale + servizi partita 7335 fg 46 mapp. 639 sub 3 cat. C/1 sup. mq 35

Punto 4 Unità immobiliare adibita a centro servizi composta da n. 5 locale + servizi partita 7335 fg 46 mapp. 639 sub 4 graffato a al mappale 640 sub 3 cat. C/1

I posti auto condominiali, insistenti su proprietà ██████████, sono situati in area 9 nella planimetria allegata al regolamento condominiale, aree destinate a parcheggio esclusivo e perpetuo per i singoli condomini.

Il regolamento di condominio all'art. 3/c individua come "proprietà comune" *Le aree destinate a parcheggio esclusivo e perpetuo per i singoli condomini.*

Nel regolamento di condominio all'art. 3-1) La società Carmelina S.p.a. si riserva di "apportare modifiche alla consistenza, alla disposizione e alla destinazione di dette parti comuni fintanto che non saranno completate tutte le costruzioni del complesso residenziale "Li Cuncheddi"

Nella planimetria generale allegata unitamente a copia del regolamento di condominio all'atto reg. a Tempio Pausania in data 15/12/1981 n. 6265/5216 sono rappresentati i posti auto ai n.i 131-133-134 in area 9, parcheggi comuni ad uso esclusivo.

Nella planimetria attuale, in possesso del Custode del condominio, risultano in parte modificate le disposizioni dei posti auto all'interno delle aree ad essi destinate.

In particolare:

il posto auto indicato al n. 131 nella planimetria originaria risulta nella planimetria attuale con il numero 129 assegnato all'unità immobiliare 35b;

il posto auto indicato al n. 133 nella planimetria originaria risulta nella planimetria attuale con il numero 131 assegnato all'unità immobiliare NEG;

il posto auto indicato al n. 134 nella planimetria originaria risulta nella planimetria attuale con il numero 132 assegnato all'unità immobiliare 34b;

I posti auto n. 133 e n. 134 non risultano rappresentati nella planimetria attuale.

Nelle planimetrie attuali risulta inserito un posto auto denominato "AA", in uso al locale pizzeria, posto auto non presente nelle planimetrie originarie e che non risulta citato nell'atto pubblico di vendita dell'immobile

Accerti la natura del diritto della società debitrice esecutata avente ad oggetto il passaggio nel porticato antistante i lotti n. 3 e 4 e che, unicamente, consente l'accesso ai lotti medesimi.

Il portico coperto di accesso alle unità immobiliari relative ai cespiti n. 3 e n. 4 risulta rappresentato con l'indicazione "portico-coperto" nella scheda catastale relativa all'immobile distinto alla particella catastale 639 sub 9 intestato alla società debitrice.

Specificare la natura e il contenuto dei vincoli condominiali di cui a verbale, eventualmente sostituendo il lemma "vincoli" con oneri e obblighi condominiali, ove di ciò si tratti.

Il lemma "vincoli condominiali" riportato nel verbale di perizia viene sostituito da "oneri ed obblighi condominiali" in quanto di ciò trattasi.

UDIENZA in data 8.10.2024

Dal verbale dell'udienza in data 08.10.2024 risulta che:

Per il creditore procedente [REDACTED] l'avv. [REDACTED] da atto di aver proceduto alla rettifica della nota di trascrizione a favore della [REDACTED] e contro la Immobiliare SIDA s.r.l. e di aver provveduta altresì alla notifica e trascrizione del pignoramento integrativo;

l'esperto estimatore Ing. Sanna da atto dell'esistenza nell'ambito del compendio pignorato di un posto auto con individuazione catastale autonoma, il quale tuttavia, da regolamento condominiale-versato in atto pubblico-fa parte dell'area in uso comune e risulta pertanto assegnato in uso perpetuo ad altro soggetto;

[REDACTED] a tale proposito, dichiara di rinunciare agli atti esecutivi in relazione a tale mappale, individuato al catasto al Foglio 46, mappale 2025;

l'ing. Sanna rileva la presenza di n. 3 posti auto, individuati ai nn. 131, 133, 134 nella planimetria generale allegata al Regolamento che è allegato all'atto 6265/5216 rep. trascritto in data 15.12.1981 (atto di vendita del primo degli appartamenti, cui è allegato il regolamento condominiale), con riferimento ai quali non esistono più i numeri 133 e 134 nelle planimetrie attuali; per cui risulta solo vendibile il n. 131, assegnato all'unità immobiliare del negozio

parrucchiera (lotti 3 e 4). Inoltre è sorto un nuovo parcheggio individuato con "AA" che è attualmente in uso al locale adibito a pizzeria, ma ciò non risulta da alcun atto pubblico;

██████ dichiara di rinunciare a quest'ultimo parcheggio "AA";

l'ing. da atto di dover integrare la perizia in relazione ai lotti n. 2 con riferimento alla pertinenza con riferimento alla quale è stato oggi esteso il pignoramento; n. 3 e 4 in quanto il passaggio risulta di proprietà della ██████

Dato atto di quanto sopra il Giudice dell'Esecuzione

INCARICA

l'esperto estimatore per l'integrazione dell'elaborato peritale conformemente a quanto dallo stesso esposto.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In ottemperanza all'incarico affidatogli il sottoscritto, esperto estimatore, ha provveduto alla integrazione della perizia redatta in data 31.05.2021

- CESPITE N. 1

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 644 sub 5 categoria C/1 classe 3 consistenza 146 mq rendita euro 5.745,69, particella 645 sub 3, particella 646 sub 3

Locale a desinazione Pizzeria e Bar.

Risulta trascritto il pignoramento integrativo per il mappale Foglio 46 mappale 645 sub 3, Foglio 46 particella 646 sub 3

- CESPITE N.2

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 642 sub 3 categoria c/1 classe 3 consistenza 27 mq rendita euro 1.062.56, particella 643 sub

Locale già adibito a boutique.

Risulta trascritto il pignoramento integrativo per il mappale Foglio 46 mappale 643 sub 3

- CESPITE N. 3

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.

Superficie commerciale, h maggiore di m 1.50, mq 113,00

Valore di mercato euro attribuito nella relazione di perizia in data 31.05.2021 3.000,00 al mq

Valore euro 3.000,00 x 113 = euro 339.000,00

- Integrazione:

Risulta presente un portico coperto di ingresso degli immobili costituiti dal cespite n. 3 e dal cespite n. 4 inserito nella scheda catastale della particella 639 sub 9

Portico coperto di ingresso sup. mq 32,40

Muratura portante rivestita in pietrame spaccato a vista, copertura piana rivestita in legno sottostante terrazzino al piano superiore.

Luci alte ad arco sul lato verso il mare rivestite in pietrame spaccato

Pavimentazione in cotto a mano.

Portico conforme a quanto rappresentato nella tavola allegata alla pratica di sanatoria n. 5494/6-1985 Comune di Olbia

Pratica non conclusa.

Superficie di riferimento ai fini della stima mq 32,40 x 0,25 = mq 8,10

Valore di mercato euro attribuito nella relazione di perizia in data 31.05.2021 Euro 3.000,00 al mq

Valore euro 3.000,00 x 8,10 = euro 24.300,00

Valore complessivo del cespite n. 3 euro 363.300,00

(euro trecentosessantatremilatrecento/00)

- CESPITE N. 4

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 parrucchiera

Superficie commerciale locale negozio e servizi mq 46.10

Superficie lorda deposito mq 22.40, superficie commerciale 50% mq 11.20

Superficie commerciale complessiva mq 57.30

Valore di mercato attribuito nella relazione di perizia in data 31.05.2021 euro 3.000,00 al mq

Valore euro 171.900,00 (euro centosettantunomilanovecento/00

- Integrazione:

Posto auto condominiale ad uso esclusivo perpetuo

Al locale commerciale già adibito a negozio di parrucchiera viene attribuito in uso esclusivo perpetuo il posto auto condominiale indicato nella attuale planimetria dei posti auto condominiali al n. 131.

Il posto auto insiste su area di proprietà ██████ facente parte delle aree indicate con numero 9 nelle planimetrie allegate al regolamento condominiale, parcheggio comune in uso esclusivo, individuate, art. 3/c del regolamento condominiale, come "proprietà comune", aree destinate a parcheggio esclusivo e perpetuo per i singoli condomini.

Il posto auto è situato in un'area situata sul lato destro della via Li Cuncheddi. Accesso tramite strada cementata che conduce ad un'area di parcheggio e manovra ove sono presenti due file contrapposte di 7 posti auto. Il posto auto corrispondente al n. 131 risulta il sesto della fila di destra, compreso tra il posto auto assegnato all'immobile 18B e quello assegnato all'immobile 34 B. I posti auto insistono su area sterrata sotto una tettoia con struttura portante in pali tondi in legno e copertura in canne. Il posto auto si presenta in buone condizioni in considerazione dell'esposizione agli agenti atmosferici.

Area di superficie pari a mq 10,0 ca.

Determinazione del valore:

Da una analisi della situazione di mercato del territorio in cui il bene è collocato non risultano offerte similari per l'area nel quale il posto auto è collocato. I posti auto sono assegnati in uso ai singoli immobili e vengono ceduti unitamente all'immobile.

Sono presenti sul mercato offerte di vendita di posti auto scoperti o sotto tettoie nel comune di Olbia, con valori variabili tra 417 euro al mq per il centro urbano e 1.688 euro al mq, per posti auto scoperti e pavimentati, nelle località più esclusive della fascia costiera.

Considerata la posizione ed il valore degli immobili serviti, il fatto che il posto auto pur assegnato ad uso esclusivo perpetuo con atto pubblico insiste su altra proprietà, la tipologia della copertura che non protegge dagli eventi atmosferici, lo stato di superficie sterrata della pavimentazione, viene attribuito allo stesso un valore di stima pari a 800,00 euro al mq.

Valore di mercato del posto auto n. 131 euro 8.000,00

Valore del cespite n. 4 a seguito dell'attribuzione allo stesso del posto auto n. 131

Euro 179.900,00

(euro centosettantanovemilanovecento)

- CESPITE N. 5

Area, posto macchina, distinto in catasto fabbricati al Foglio 46, particella 2025, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq rendita euro 61.97.

Dichiarata dal Giudice dell'Esecuzione l'estinzione parziale del procedimento esecutivo relativamente all'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Olbia al foglio 46, particella 2025, in data 08/10/2024

A seguito delle integrazioni sopra riportate i lotti di vendita previsti e valutati nella relazione di perizia in data 31 maggio 2021 vengono come di seguito ricreati:

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO N° 1

Cespite n. 1

Comune di Olbia (SS), LOCALE PIZZERIA E BAR

più precisamente:

- Immobile distinto in catasto al Foglio 46 Particella 644 Sub 5 Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 146 mq, Superficie catastale 190 mq, Rendita Euro 5.745,69, particella 645 sub 3, particella 646 sub 3, Locale a destinazione Pizzeria e Bar, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 199,95 oltre a porticato in muratura sup. mq 61,00 e area frontestante in larga parte coperta da porticato in legno e canne, sup. mq 160, area e porticato parti comuni, porticato di competenza della pizzeria. Confinante con stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati

prezzo di vendita è di Euro 840.480,00 (euro ottocentoquarantamilaquattrocentoottanta/00)

LOTTO N° 2

Cespite n .2

Comune di Olbia (SS), LOCALE NEGOZIO

più precisamente:

- Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 642 sub 3 categoria c/1 classe 3 consistenza 27 mq rendita euro 1.062.56, particella 643 sub 3. ,Locale già adibito a boutique, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 40,40, confinante con stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati

prezzo di vendita è di Euro 137.360,00 (euro centotrentasettilatrecentosessanta/00)

LOTTO N° 3

Cespiti n. 3 e n. 4

Comune di Olbia (SS), LOCALE UFFICIO, LOCALE COMMERCIALE CON POSTO AUTO IN USO ESCLUSIVO PERPETUO

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, Portico coperto di ingresso degli immobili costituiti dal cespite n. 3 e dal cespite n. 4 inserito nella scheda catastale della particella 639 sub 9, superficie mq 32,40, confinante con stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati.
- 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.
- Posto auto condominiale ad uso esclusivo perpetuo. Al locale commerciale già adibito a negozio di parrucchiera viene attribuito in uso esclusivo perpetuo il posto auto condominiale indicato nella attuale planimetria dei posti auto condominiali al n. 131.

prezzo di vendita è di Euro 543.200,00 (euro cinquecentoquarantatremiladuecento/00)

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

TEMPIO PAUSANIA: 21 novembre 2024

Il C.T.U.

Ing. Mario Giuseppe Sanna



Allegati:

- Planimetrie attuali, Mappa attuale 1 e Mappa attuale 2, dei posti auto condominiali in uso esclusivo perpetuo.
- Scheda catastale Comune di Olbia Foglio 46 Mapp. 639 sub 9
- Documentazione fotografica posto auto n. 131

Tempio Pausania: 21 novembre 2024

Il C.T.U.

Ing. Mario Giuseppe Sanna

