



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione immobiliare



R.G.E. n. 47/22
INTEGRAZIONE



PROMOSSA DA



Intrum Italy S.p.a.

CONTRO



UBICAZIONE DELL' IMMOBILE : *Comune di Olbia*



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *dott.ssa Antonia Palombella*

CTU: *Arch. Ilenia Degortes*



Depositato il 08.11.2025





INTEGRAZIONE DI RELAZIONE DI PERIZIA



Con **nuova ordinanza del 09.09.2025**, il giudice dott.ssa Antonia Palombella, richiede alla sottoscritta CTU sottoscritta Arch. Ilenia Degortes, nata a Sassari, il 26.01.1972, con studio tecnico in Olbia, via Correggio n° 5, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari Olbia-Tempio al n° 596, Consulente Tecnico d'Ufficio per **un'integrazione** della perizia immobiliare nella procedura esecutiva: n° **47/22** promossa da:

Intrum Italy S.p.a.

contro



2. Oggetto incarico

Oggetto della perizia è un'integrazione dell'elaborato peritale, dell'immobile commerciale sito in Centro Martini Comune di Olbia, circa la sussistenza ad oggi dell'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto, la verifica delle quote millesimali gravanti sui beni e l'esistenza o meno del vincolo derivante dalla "Convenzione con l'azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato".

3. Integrazioni

Integrazione 1- verifica posto auto

La prima richiesta d'integrazione cita quanto segue: *'Nell'atto di acquisto del bene immobile viene precisato che all'unità immobiliare "competete l'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto scoperto, ubicato negli spazi comuni adibiti a parcheggio. E' compresa nella presente vendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, e quali risultano meglio identificati, unitamente alle tabelle di ripartizione millesimale, nel regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto a mio rogito in data 24.1.1986 n.15842 di rep., reg.to a Tempio Pausania il 13.2.1985 al n. 377/1/212".*

L'articolo 4 punto b del regolamento condominiale (All.A) riporta tra le proprietà comuni l'area dei parcheggi, ma non risulta indicato l'uso perpetuo di un posto auto che invece viene menzionato nell'atto di compravendita. Nel regolamento condominiale non è specificato né il numero di parcheggi né un posto auto specifico per i condomini ma soltanto un'area comune, indivisa, adibita a parcheggio.

L'art.4 prosegue asserendo che il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni (tra cui l'area parcheggi), è proporzionato al valore della sua unità immobiliare nel Complesso ed è espresso in millesimi secondo le indicazioni della tabella millesimale (All.B).



Integrazione 2 - verifica quote millesimali gravanti sui beni

La quota millesimale della proprietà è pari a millesimi 10.65 (All.B); così come la quota di contribuzione alle spese comuni condominiali. Le spese fisse di condominio sono di circa euro 7000,00 annuali. La quota fissa condominiale per la proprietà in oggetto, è di circa 1200 euro annui. Le spese di carattere straordinario, vengono ugualmente ripartite, tenendo in considerazione le quote millesimali della proprietà.

Di seguito nello schema si riportano i debiti gravanti sull'immobile aggiornati al consultivo del mese di **Dicembre 2024**, nei confronti del condominio:

Condominio Centro Martini								
Via G.D'Annunzio								
07026 Olbia								
Ripartizione bilancio consuntivo 2024								
Unità	Interno	Saldo	Tabella:	Proprietà Generale	Spese	Totale		Totale
Proprietario/Inquilino		Precedente			Individuali	Spese	Pagato	da pagare
Loc.Commerciale	3							
Derosas Marco		1.401,18	10,650	598,53	0,00	1.999,71	1.000,00	999,71
Totali		1.401,18		598,53	0,00	1.999,71	1.000,00	999,71

Integrazione 3 - Convenzione con le Ferrovie dello Stato

Nell'atto di acquisto è indicato che gli immobili risultano gravati "...da un vincolo derivante dalla Convenzione esistente tra la società Gest Sarda Spa, dante causa dell'attuale società venditrice, e l'azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato, stipulata in data 29.1.1982"... Il CTU ha ulteriormente approfondito le ricerche sul vincolo denominato nell'atto di compravendita ma non è emerso alcun aggiornamento.

- Il Condominio ha riferito che non è in possesso di tale documento;
- La segreteria del Notaio Castelli che ha stipulato l'atto di compravendita, comunica che non sono in possesso del documento e che tale convenzione non risulta in altro atto di compravendita da loro stipulato sulle proprietà del Condominio Martini dal 1982; anno della stipula del vincolo;
- da un'ispezione ipotecaria cartacea (All.C) alla conservatoria di Tempio Pausania sulla ditta Gest Sarda (non più esistente), non è risultato alcun documento specifico inerente il vincolo.
- dall'ispezione cartacea dell'atto di compravendita non è emerso alcun allegato all'atto di proprietà ma soltanto ciò che è stato riportato sull'atto di compravendita.

Il CTU può solo dedurre ma senza alcuna certezza che la convenzione in oggetto, possa riguardare una deroga, negli anni di costruzione del Condominio, riguardante le distanze legislativamente stabilite per legge dal DPR 753/80 in quanto:

Art. 49–Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia...

Art. 60—Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le ferrovie dello Stato, e dai competenti uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56. Prima di autorizzare le richieste di riduzione delle distanze legali prescritte, danno, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunicazione alle aziende interessate delle richieste pervenute.

ALLEGATI:

Allegato A Regolamento condominiale

Allegato B Tabelle millesimali

Allegato C ispezione ipotecaria Gest Sarda S.p.a.

Tempio Pausania, 08.11.2025

CTU Degortes Ilenia