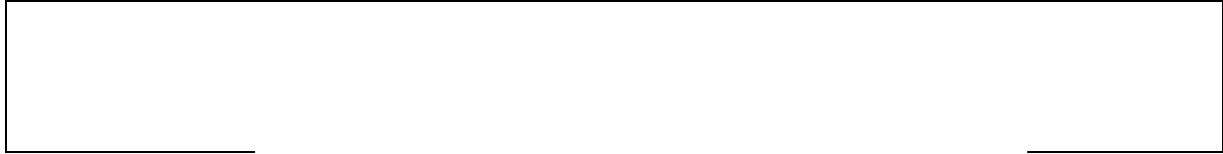


PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
RELAZIONE A CHIARIMENTI
CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 283/17 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa FEDERICA LUNARI



Il C.T.U.
arch. Stefano Brandano



PDF Eraser Free

Il sottoscritto CTU arch. Stefano Brandano, al fine di fornire chiarimenti e adempiere alle richieste di cui all'udienza del giorno 10 agosto 2023, letta l'istanza depositata in data 7.7.2023 dal terzo, secondo il quale:

l'immobile è gravato da oneri di partecipazione alle spese comuni e, in particolare, per:

- 1) depurazione acque reflue;
- 2) manutenzione rete di adduzione al servizio idrico;
- 3) sistemazione ordinaria e straordinaria della strada di accesso, come evidenziato nell'atto di acquisto del predetto immobile di data 23.10.2008 Rep. N. 90716, raccolta n. 24351, registrato a Olbia il 27.10.08.

espone quanto segue:

Il compendio oggetto di disamina peritale è inserito in una lottizzazione conosciuta come "Club degli Artisti - Varalto"; lo scrivente non è riuscito a trovare atti che dimostrassero la costituzione di un condominio che obbligasse i convenuti a parteciparvi in quota per manutenzioni e spese per servizi comuni.

I proprietari, assumendosene responsabilità, negano l'esistenza di un regolamento condominiale, dichiarano la partecipazione alle spese comuni per la manutenzione e illuminazione della strada di accesso, in misura forfettaria, che mediamente ammonta a circa € 30 al mese.

Segue stralcio di atto di acquisto:

A tal riguardo i contraenti specificano quanto segue:	
- l'accesso all'immobile oggetto della presente vendita è ga-	
rantito dall'ingresso ubicato lungo la strada provinciale "Ol-	
bia-San Pantaleo-Costa Smeralda", in un unico senso di marcia	
dalla strada vicinale carrabile, munita di cancello elettrico	
automatico, che si collega a Nord della proprietà ed è al ser-	
vizio di un più ampio complesso edilizio, mentre l'uscita av-	
verrà attraverso la strada interna che immette direttamente	
sulla detta Strada Provinciale dal cancello principale di in-	
gresso posto al n. 34;	



PDF Eraser Free

Nell'atto di compravendita viene solamente indicato il senso di marcia in entrata e uscita dalla strada provinciale. Viene abitualmente utilizzato il cancello posto al civico 34 sia in entrata sia in uscita dal complesso edilizio; la strada citata posta a nord della proprietà, presentandosi in sterrato, viene utilizzata sporadicamente.

Nell'atto di acquisto citato, Rep. N. 90716, raccolta n. 24351, registrato a Olbia il 27.10.08, è presente solo un allegato, lettera "A", ovvero la planimetria dell'immobile predetto.

CHIARIMENTI AL GIÀ FORMULATO QUESITO N. 8

Il bene pignorato è ubicato marginalmente al complesso edilizio denominato "Club degli Artisti - Varalto", e si conferma la risposta al quesito n. 8: l'immobile in oggetto, distinto al Corpo C, è estraneo al Condominio. Il Condominio infatti amministra solo i Corpi F-E del "Club degli Artisti - Varalto".

L'Av al punto 3 dell'istanza, evidenzia un obbligo che nel Rogito, di fatto, non viene precisato; è presumibile che ci siano delle spese comuni alle quali i convenuti siano obbligati, ma non si ha contezza di accordi se non verbali; per lo scrivente è impossibile determinare l'ammontare preciso dei relativi oneri.

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con perfetta osservanza

Tempio Pausania, 27.11.2023

Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano

