



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

N. R.G.E. 31/2016

REPLICA ALLE OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE

CREDITORE PIGNORANTE

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

Il Giudice dell'esecuzione
(dott.ssa Federica Lunari)

L'esperto stimatore
(dott. ing. Raffaele Simone Visicale)



INDICE

O

OSSERVAZIONE N° 01: individuazione immobile abusiva.....	3
OSSERVAZIONE N° 02: sanabilità parte di fabbricato abusiva.....	4



*** **

- *Nell'udienza del 26.07.2017, il Giudice dell'esecuzione ha nominato esperto stimatore il sottoscritto dott. ing. Rafaele Simone Visicale con studio in Tempio Pausania, via Cavour n. 25, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania al n. 27 dal 12.01.1999 e all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 706 dal 02.09.1996; in tale udienza il sottoscritto esperto stimatore ha prestato giuramento di rito ed il Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di giuramento;*
- *il giorno 06.04.2018 è stata depositata la relazione di stima;*
- *con provvedimento del 06.06.2021 il Giudice dell'esecuzione ha richiamato l'esperto stimatore per fornire chiarimenti sulle questioni meglio indicate nell'istanza del 31.05.2021 della debitrice esecutata;*
- *il giorno 28.09.2022 è stata deposita la relazione integrativa;*
- *con provvedimento notificato il 04.11.2024 il Giudice dell'esecuzione ha richiamato l'esperto stimatore per esprimersi in ordine alle osservazioni mosse dal difensore del creditore procedente.*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

OSSERVAZIONE N° 01: individuazione parte immobile abusiva.

“Come comprovato dal certificato di destinazione urbanistica e evidenziato dallo stesso ctp, l'eventuale porzione del mappale 949, ricadente in zona E, è di mq 130 dei totali mq 899. Il ctu avrebbe dovuto indicare quale parte dell'immobile è da ritenere abusiva”.

Preliminarmente si rileva che, diversamente da quanto osservato, il certificato di destinazione urbanistica citato stabilisce che è di mq 130 la porzione del mappale 949 ricadente in zona B.

Come già riferito nella presedente relazione, sulla particella 949 viene presentata una richiesta di concessione edilizia e successiva richiesta di concessione edilizia in variante per la costruzione dell'edificio di cui trattasi, ponendo a base dei dati planivolumetrici l'appartenenza della suddetta particella al piano particolareggiato delle zone B mentre secondo il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aggius il 22/02/2006, la porzione ricadente all'interno della zona B della suddetta particella è pari a 130 mq.



Quindi ciò che viene messo in discussione è la validità dei presupposti urbanistici dichiarati nelle richieste di concessione, ossia il volume edificabile in quota zona B sarebbe pari a 130 mc mentre quello edificabile in quota zona E è pari a 25 mc. In più l'utilizzo il potenziale edificatorio della porzione in zona B non è computabile in quanto il lotto minimo è di 400 mq.

A fronte di un volume edificato pari a 559 mc è evidente che non è individuabile una porzione di immobile da ritenere non abusiva.

OSSERVAZIONE N° 02: sanabilità parte di fabbricato abusiva.

“Il ctu, a differenza del ctp di parte, ritiene che non sussistano i presupposti per la sanabilità della parte di fabbricato asseritamente abusiva, pur avendo ottenuto regolari concessioni edilizie, precedute, come risulta dal provvedimento amministrativo, dalla istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale e dai pareri richiesti dalla normativa”.

L'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale e il relativo provvedimento amministrativo è viziato da quanto erroneamente dichiarato in sede di richiesta di concessione edilizia riguardo alla potenzialità edificatoria della porzione di terreno in oggetto nei termini già riferiti.

Si ritiene che non ci siano i presupposti per la sanabilità di quanto edificato in quanto i parametri urbanistici vigenti sia allora che attualmente non permettono di ottenere la doppia conformità richiesta dalle norme vigenti.

***** ***** *****

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente replicato alle osservazioni proposte, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato.

Rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tempio Pausania, 04.12.2024

L'esperto stimatore

