



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

N. R.G.E. 31/2016

RISPOSTA 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: sull'inclusione della particella ex 949 nel piano particolareggiato nelle zone B.....	3
OSSERVAZIONE N° 01: sull'inclusione della particella ex 949 nelle zone B del PUC.....	7



*** **

- 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 [REDACTED] eseguita;
- 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;
- il giorno 04.12.2024 è stata deposita la relazione contenete la replica alle osservazioni mosse dal difensore del creditore procedente;
- con provvedimento notificato il 18.03.2025 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la comparizione delle parti e dell'esperto stimatore dinanzi a se al fine di adottare, nel contraddittorio tra le parti i più opportuni provvedimenti sulle osservazioni meglio indicate nell'istanza del 21.01.2025 mosse dal difensore del creditore procedente;
- il giorno 25.03.2025 è comparso all'udienza l'esperto stimatore;
- con provvedimento notificato il 28.04.2025 il Giudice dell'esecuzione, a scioglimento della riserva, ha disposto che l'esperto stimatore depositi le risposte alle osservazioni alla perizia di stima depositate dal creditore procedente il 21.01.2025

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

TEMA N° 01: sull'inclusione della particella ex 949 nel piano particolareggiato nelle zone B.

"Dall'accesso agli atti eseguito, dalle verifiche e dalle analisi effettuate non sono stati rilevati documenti a sostegno di quanto affermato dalla CTP e dalla Relazione Integrativa del CTU in merito al fatto che il mapp. 949 non ricadesse all'interno del comparto 26 – 27 A3 del Piano Particolareggiato.

Al contrario i titoli edilizi rilasciati dimostrano che il Comune ha verificato per due volte, in occasione dell'istruttoria per il rilascio delle Concessioni Edilizie, che il progetto per l'edificazione dell'immobile, con relativi calcoli plano-volumetrici, rispettassero le previsioni dello strumento urbanistico. Da relazione illustrativa allegata al progetto si evince che per la realizzazione del bene in analisi è stata utilizzata la volumetria residua dei comparti 26 – 27 A3 del Piano Particolareggiato delle Zone "B".

Da Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 30/03/1989 si rileva che porzione del mapp. 949 è ricompreso nel Piano Particolareggiato nelle Zone "B" comparto 27 A3."



Si rileva innanzitutto che i presupposti urbanistici posti a base della legittimità delle richieste di concessioni edilizie per la costruzione del fabbricato in questione devono essere basati sulle disposizioni del Piano particolareggiato nelle zone B del 1989 riguardanti i comparti 26a3 e 27a3 in quanto le norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico comunale del 1997 disponevano che “i progetti presentati per le concessioni edilizie debbono essere conformi ai piani particolareggiati vigenti”.

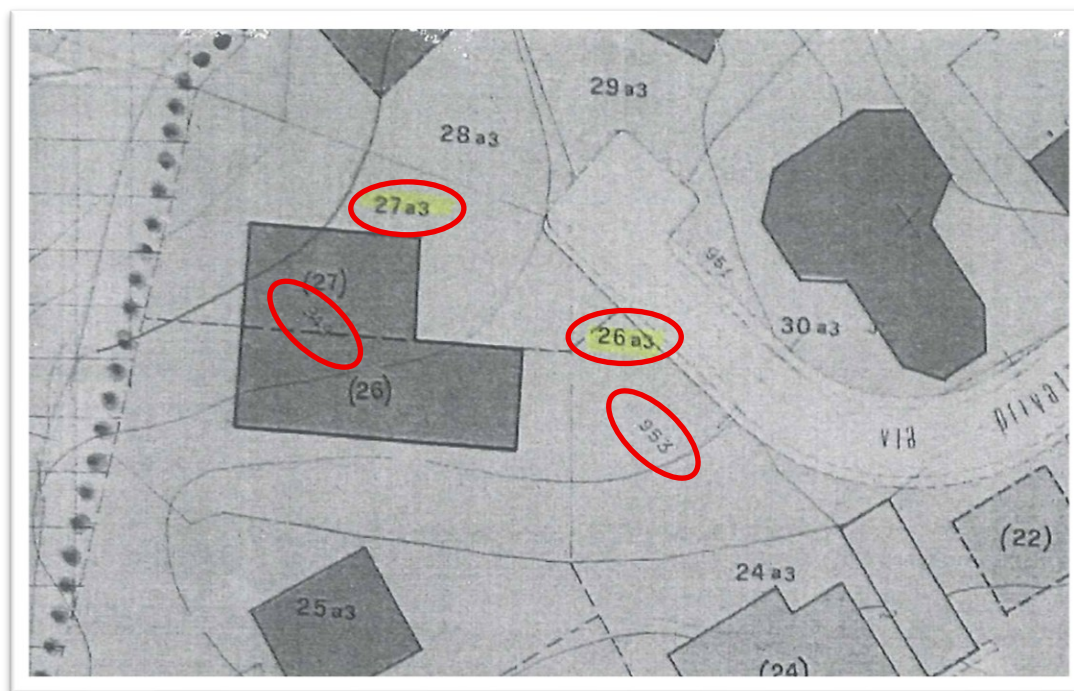
Tali disposizioni vengono prese in considerazione nelle richieste delle concessioni edilizie di cui trattasi ma mancandone i presupposti.

DATI PLANOVOLUMETRICI	
Comparto n. 26 A3 e 27 A3 del P.P. della ZONA "B"	
Volume edificabile (26 A3)	mc 1560.00
Volume edificabile (27 A3)	mc 960.00
Totale	mc 2520.00
DATI DI PROGETTO	
Volume edificato esistente	mc 1366.86
Volume edificato in progetto	mc 559.31
Totale	mc 1926.17 < 2520.00

Estratto da elaborato allegato alla C.E. 1770 del 2005

Infatti tali comparti, confinati, sono compresi in una porzione della particella 953 (di 420 mq) per quanto riguarda il comparto 26a3 (di 400 mq) e in una porzione della particella 949 (allora di 2059 mq) per quanto riguarda il comparto 27a3 (750 mq).





Estratto da elaborato grafico Piano particolareggiato nelle zone B.

no d'ordine	foglio di mappa	no di mappa	dati di superficie			dati dell'edificato			
			superficie del fondo	superficie di esproprio	superficie di proprietà	superficie coperta attuale	volume edificato	superficie coperta di P.P.	vol. edificabile di P.P.
no	no	no	mq	mq	mq	mq	mc	mq	mc
26a3	"	953	400	-	400	260	1560	260	1560
27a3	"	949	750	-	750	160	960	160	960

Estratto da elaborato tabellare Piano particolareggiato nelle zone B.

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	93	953	-	SEMINATIVO	3	04 20		Impianto meccanografico del 06/11/1985
Notifica						Partita	5845	

Estratto visura catastale particella 953 nel 1989.

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	93	949	-	PASCOLO	2	20 59		Impianto meccanografico del 06/11/1985
Notifica						Partita	5844	

Estratto visura catastale particella nel 1989.

Con frazionamento del 1992, dalla particella 949 (in origine di 2059 mq) si vengono a generare la particella 1326 (di 1160 mq), confinate con la particella 953, e la particella 949 (di 899 mq).

Area di enti urbani e promiscui dal 04/09/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	93	1326	-	-	ENTE URBANO	11 60		Dominicale Agrario	TIPO MAPPALE del 04/09/1992 in atti dal 21/09/1996 (n. 2672.1/1985)
Notifica									
Annotazioni									
deriva dal n.949 fg.93									

Estratto visura catastale particella dal 1992.

Situazione dell'Immobile dal 04/09/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	93	949	-	-	PASCOLO 2	08 99		Dominicale Euro 1,39 L. 2.697	TIPO MAPPALE del 04/09/1992 in atti dal 21/09/1996 (n. 2672.1/1985)
Notifica									
Riserve									
Annotazioni									
1 Atti passaggi intermedi non esistenti									
variano origina le particelle 949 e 1326 fg.93 precede dom.volt.3313/92									

Estratto visura catastale particella dal 1992.

A seguito di ciò, la particella 1326 (di 1160 mq) contiene il comparto 27a3 (750 mq) e quindi la sopraindicata neo particella 949 (di 899 mq), in seno alla quale è stato edificato il fabbricato in questione, è esclusa dal Piano particolareggiato nelle zone B.

Tanto basta per inficiare la validità delle concessioni edilizie venendone a mancare i presupposti urbanistici delle stesse.

Quindi le istruttorie delle pratiche edilizie da parte dell'Ufficio tecnico comunale e dalla Commissione edilizia risultano inquinate dalla documentazione errata allegata alle istanze.

Ovviamente sono escluse anche le particelle 1775 (di 678 mq) e 1776 (di 221 mq) generate dal frazionamento del 2006 della particella 949 (di 899 mq) nelle quali è ubicato il fabbricato in questione.

Area di enti urbani e promiscui dal 26/07/2006

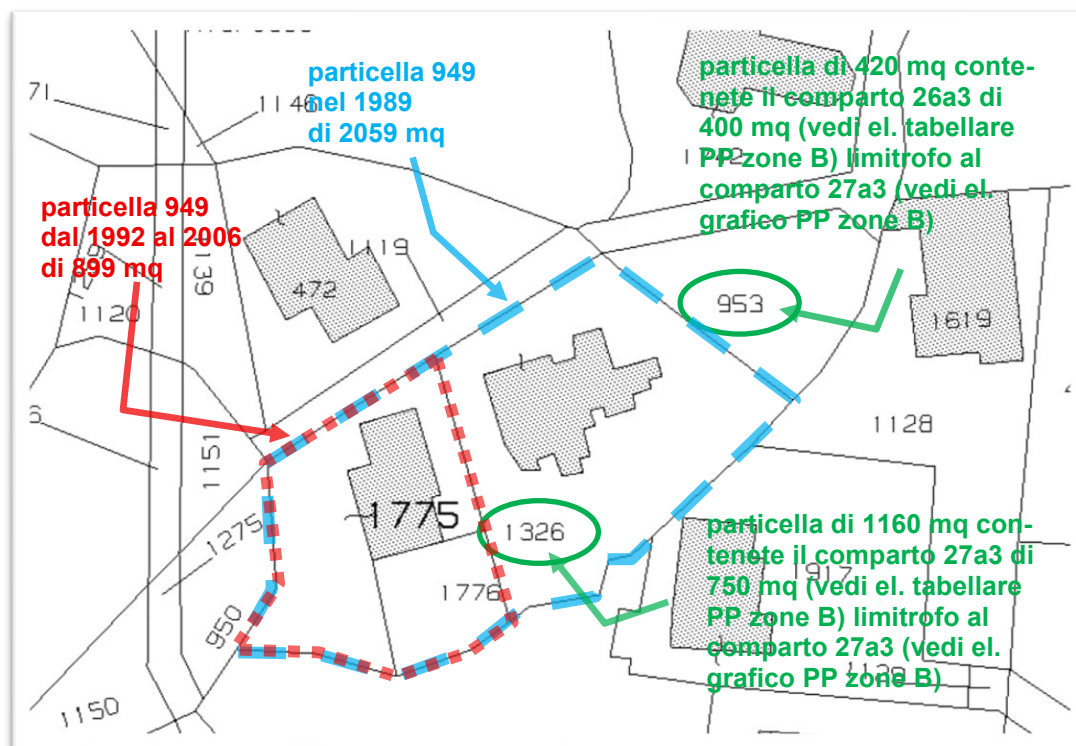
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	93	1775	-	-	ENTE URBANO	06 78		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 26/07/2006 protocollo n. SS0128947 in atti dal 26/07/2006 (n. 128947.1/2006)
Notifica									
Annotazioni									
Partita									

Estratto visura catastale particella dal 2006.

Situazione dell'Immobile dal 26/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	93	1776	-	-	PASCOLO 2	02 21		Dominicale Euro 0,34	Tipo mappale del 26/07/2006 protocollo n. SS0128947 in atti dal 26/07/2006 (n. 128947.1/2006)
Notifica									
Annotazioni									
Partita									

Estratto visura catastale particella dal 2006.



Estratto mappa catastale dal 2006 e Piano particolareggiato nelle zone B.

TEMA N° 02: sull'inclusione della particella ex 949 nelle zone B del PUC.

“Da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aggiù il 22/02/2006, allegato all'atto di compravendita della particella 949 di 899 mq del 09/03/2006, la porzione ricadente all'interno della zona B della suddetta particella è pari a 130 mq. Ciò comprova che il PUC ha recepito il frazionamento della particella 949, che è passata da mq 2059 (superficie all'epoca del Piano Particolareggiato del 1989) a mq 899 (superficie all'epoca del PUC 1997), e che la relativa porzione ricadente in Zona “B” è passata da mq 750 (superficie all'epoca del Piano Particolareggiato del 1989) a mq 130 (superficie all'epoca del PUC 1997).

Nella Delibera del Consiglio Comunale n. 202 del 07/03/1995 viene adottato il PUC. Il PUC del 1997 recepisce la perimetrazione del Piano Particolareggiato delle Zone “B” e dal confronto tra gli estratti dei due PUC (1997 e 2014) si rileva che entrambi riportano la porzione di particella 949 su cui sorge il fabbricato in esame ricadente all'interno della Zona “B”.

Per quanto dimostrato nel tema precedente la particella 949 all'epoca del Piano urbanistico comunale del 1997 (di 899 mq), in seno alla quale è stato edificato il fabbricato in questione, era completamente esclusa dal Piano particolareggiato nelle zone B.

E tanto basta per inficiare la validità delle concessioni edilizie venendone a mancare i presupposti urbanistici sulle quali si sono fondate le istanze per il rilascio delle stesse.

Comunque con il Piano urbanistico comunale del 1997 tuttalpiù una porzione di 130 mq di 899 mq di tale particella è entrata a far parte delle zone B secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aggius il 22/02/2006.

In ogni caso dalla comparazione dell'allineamento su edificio esistente riportato nel Piano urbanistico comunale del 1997 e con lo stesso riportato nella sovrapposizione del database geotopografico comunale generato per la stampa alla scala 1:2.000 e l'estratto di mappa catastale tramite il Sistema informativo territoriale della Regione Sardegna, allineamento che si discosta in maniera trascurabile rispetto al limite di confine tra le zone B e quelle E, si osserva che all'epoca del Piano urbanistico comunale del 1997 la superficie della porzione di particella 949 compresa in zona B appare ben inferiore alla metà della sua consistenza e perciò sicuramente inferiore alla superficie del lotto necessaria per l'edificazione dei 559,31 mc realizzati (pari a 559,31 mq) essendo l'indice fondiario pari 1.00 mc/mq per le case isolate.

L'edificio appare solo parzialmente compreso nella zona B ma anche se lo fosse interamente questo non inficia quanto già affermato riguardo la mancanza dei presupposti urbanistici per l'edificazione dello stesso che riguarda l'area sulla quale è sito.



Quanto finora affermato significa che manca la conformità dell'intervento edilizio al momento della sua realizzazione in quanto i titoli abilitativi rilasciati sono privi di efficacia e anche se l'intervento fosse oggi assentibile questo pregiudica comunque il rilascio di eventuali titoli in sanatoria mancando la prescritta doppia conformità (alla normativa edilizia e urbanistica vigente al momento della realizzazione e a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria).

Infine dalla comparazione dagli allineamenti su edificio esistente e i punti indicati riportati nel Piano urbanistico comunale del 2014 e con gli stessi riportati nella sovrapposizione del database geotopografico comunale generato per la stampa alla scala 1:2.000 e l'estratto di mappa catastale tramite il Sistema informativo territoriale della Regione Sardegna, si osserva che anche col Piano urbanistico comunale del 2014 la superficie della porzione di particella 949 compresa in zona B appare ben inferiore alla metà della sua consistenza e perciò sicuramente inferiore alla superficie del lotto necessaria per l'edificazione dei 559,31 mc realizzati (pari a 559,31 mq) essendo l'indice fondiario pari 1.00 mc/mq per le case isolate.

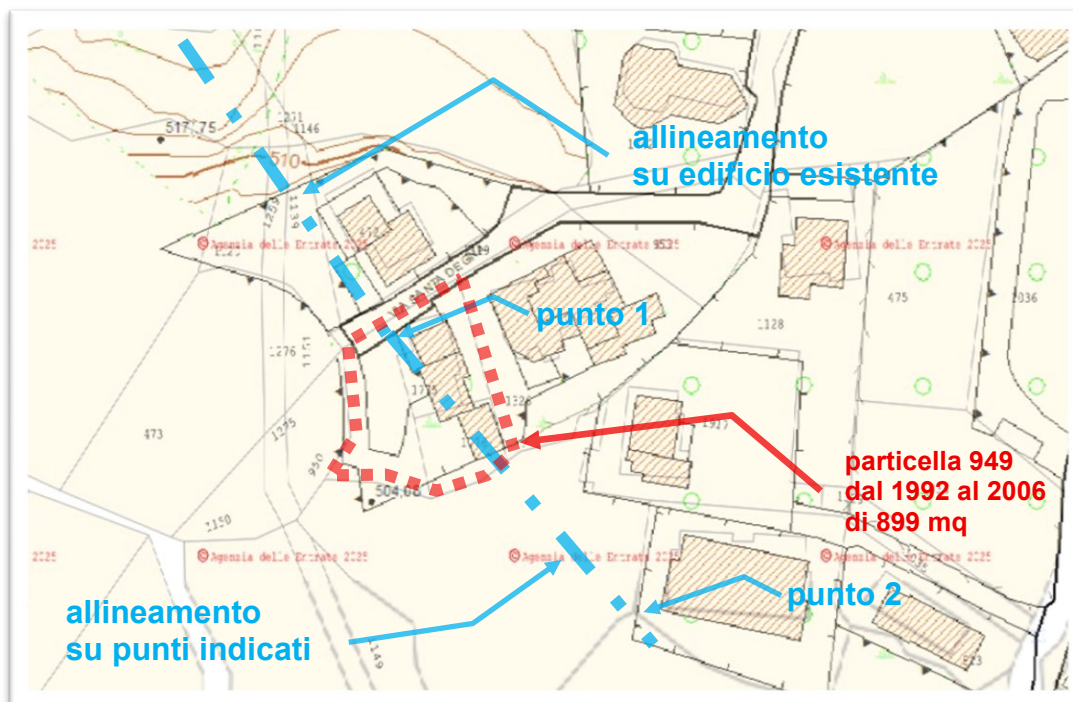
Ancora l'edificio appare solo parzialmente compreso nella zona B ma anche se lo fosse interamente questo non inficia quanto già affermato riguardo la mancanza dei presupposti urbanistici per l'edificazione dello stesso che riguarda l'area sulla quale è sito.

Al riguardo si segnala anche che la posizione dell'edificio riportato nel Piano urbanistico comunale del 2014, rappresentazione non facente parte della cartografia di base ottenuta da rilievo aerofotogrammetrico ma giustapposta successivamente come è evidente dagli elementi grafici sottostanti, è incongruente con quella del database geotopografico comunale generato per la stampa alla scala 1:2.000 del Sistema informativo territoriale della Regione Sardegna.





Allineamenti su edificio esistente e punti indicati in Piano urbanistico comunale del 2014.



Allineamenti su edificio esistente e punti indicati su sovrapposizione database geotopografico comunale ed estratto di mappa catastale.

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, 11.09.2025

L'esperto stimatore

