

Studio Tecnico
Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RISPOSTA ALLE NOTE DI PARTE Ex art. 173 Bis disp. Att. Cpc
alla RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare N. 82/2012 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI



Studio Tecnico *Geom. Lai Francesco*

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

PREMESSA

Con ordinanza del 9 Aprile 2021 l'Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Teti Costanza nominava il sottoscritto Geometra Lai Francesco iscritto al Collegio dei Geometri di Sassari al n. 3225 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio in Porto San Paolo Via G. Deledda n. 4, quale consulente tecnico d'ufficio per la causa in oggetto.

Il sottoscritto, reso edotto della materia di consulenza, accettava l'incarico e prestato il giuramento di rito mi veniva sottoposto il seguente quesito:

indichi il consulente tecnico la conformità o meno del compendio pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Con successiva ordinanza del 8 Giugno 2022 l'Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Teti Costanza integrava l'incarico sottoponendo un ulteriore quesito :

indichi il consulente tecnico il valore di mercato del compendio caduto all'interno della E.I. 82/2012.



Studio Tecnico

Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

Ad esperimento di entrambi gli incarichi, ed avendo inoltrato la bozza di perizia di stima per le valutazioni alle parti, ivi incluse la possibilità di presentazione di osservazioni, ho proceduto a depositare la relazioni.

Solo successivamente al deposito formale della seconda perizia (Stima) sono pervenute osservazioni, per le quali si provvede a relazionare chiarendo ed esplicitando quanto segue.

In merito al primo quesito:

Le planimetrie Catastali riportano la data di deposito del 27/08/2007. Dichiarazione di accatastamento nella quale, il tecnico redattore, dichiara che gli immobili si trovano già in quello stato. Per cui, a parziale rettifica di quanto attestato nella prima relazione (Attestazione frutto dell'esame della pratica di variante depositata presso il Comune di Arzachena, mai concessionata, che era tendente al rilascio di una concessione in variante, con opere quindi da realizzare, e non in Sanatoria come invece sarebbe dovuta essere) le opere risalgono sicuramente ad un periodo antecedente il 27/08/2007.

Detta osservazione non inficia le considerazioni finali e di stima delle precedenti relazioni.

In merito al secondo quesito:

Non vi è stato a parere dello scrivente, alcun **“illegittimo scambio di porzioni di unità immobiliari”**, giacché le unità sono state acquisite sulla base delle planimetrie catastali e dello stato di fatto in cui si trovavano. Tuttavia, per la fase di aggiudicazione, si ritiene invece necessario esplicitare, oltreché graficamente come già fatto, anche per iscritto che nel caso in cui ci si trovi con tre distinti



Studio Tecnico

Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

aggiudicatari, questi sarebbero costretti a **rimodulare i muri divisorii, e quindi i confini di proprietà, secondo il progetto autorizzato.**

In merito al terzo quesito:

Quanto affermato nell'osservazione è chiarito dalle planimetrie agli atti in entrambe le relazioni. La difformità segnalata, tuttavia, non pregiudica la possibilità di ripristinare l'immobile allo stato concessionato, in considerazione del fatto che l'immobile è comunque dotato di un ulteriore ingresso che ne consentirebbe (e ne consente tutt'ora) l'accesso.

Detta osservazione non inficia le considerazioni finali e di stima delle precedenti relazioni.

In merito al quarto quesito:

Le quotazioni inserite in perizia sono state elaborate in funzione dello stato di fatto esistente. Ma nell'elaborazione del reale valore si è debitamente e congruamente tenuto conto dei costi di ripristino, valutando il costo di ripristino in funzione dei metri quadrati esistenti e quantificandolo in Euro 500,00 al metro quadrato.

Detta osservazione non inficia le considerazioni finali e di stima delle precedenti relazioni.

In merito all'ultima considerazione di carattere generale sulla possibilità di addivenire alla vendita in un singolo lotto anziché tre distinti, pur condividendola in quanto quest'ipotesi renderebbe sicuramente più agevole il ripristino allo stato autorizzato, non si può escludere la possibilità di procedere con tre distinti lotti. Essendo



Studio Tecnico
Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

possibili tecnicamente entrambe le soluzioni, rimetto al Giudice l'identificazione del/dei lotto/i da porre in aggiudicazione.

Nel rassegnare le presenti risposte ai quesiti posti dall'Avvocato di parte, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento fosse necessario

*** **

Loiri Porto San Paolo 05/11/2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Geometra Lai Francesco

*** **

