



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

N. R.G. 31/2016 esecuz.

RELAZIONE INTEGRATIVA

CREDITORE PIGNORANTE

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione
(dott.ssa Costanza Teti)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Rafaele Simone Visicale)



INDICE

Q	
QUESTIONE N° 01: conformità urbanistica	3
QUESTIONE N° 02: assenza servitù di passaggio strada di accesso	5
QUESTIONE N° 03: collegamento rete reflui.....	6
QUESTIONE N° 04: recinzione area scoperta di pertinenza.....	6
QUESTIONE N° 05: valore dell'immobile.....	6

Nell'udienza del 26.07.2017, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato C.T.U. 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 C.T.U. ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al Verbale di giuramento dell'esperto.

Con provvedimento del 06.06.2021 il Giudice dell'Esecuzione ha richiamato il C.T.U. affinché fornisca chiarimenti sulle questioni meglio indicate nell'istanza del 31.05.2021 della debitrice esecutata

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESTIONE N° 01: conformità urbanistica.

PREMESSA

1) CATASTO - 1989

Dalle visure catastali si deduce che la particella 949 di 2059 mq nel 1989 era formata dall'unione delle particelle attuali 1326, 1775 e 1776.

2) PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE B - 1989

Dalla rappresentazione grafica e delle tabelle del piano particolareggiato delle zone B approvato nel 1989 si deduce che:

- il comparto 26a3 di 400 mq è sostanzialmente coincidente con la particella 953 di 420mq;
- il comparto 27a3 di 750 mq è costituito da una porzione della particella 949 di 2059 mq.

3) CATASTO - 1992

A seguito del tipo mappale del 1992 si genera la particella 1326 di 1160 mq e la parte rimanente forma la particella 949 di 899 mq.

4) PUC - 1997

Il Piano urbanistico comunale, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 6 del 12/02/1997, fa ricadere solamente una parte della particella 949 all'interno della zona B e la restante parte in zona E2 (indice fondiario 0.03 mc/mq) mentre tutta la particella 1326 ricade all'interno della zona B (indice fondiario 1.00 mc/mq, lotto minimo 400 mq).

5) CE 1720 - 2004

Sulla particella 949 di 899 mq viene presentata una richiesta di Concessione edilizia in data 05/05/2004 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.

6) CE 1770 - 2005

Sempre sulla particella 949 di 899 mq viene presentata una richiesta di concessione edilizia in variante alla C.E. 1720/2004 in data 29/09/2005 per la costruzione dell'edificio di cui trattasi ponendo sempre a base dei dati planivolumetrici l'appartenenza della suddetta particella al Piano particolareggiato delle zone B.

7) CDU - 2006

Secondo il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aggius il 22/02/2006 allegato all'atto di compravendita della particella 949 di 899 mq del 09/03/2006, trascritto ai nn. 3623/2409 il 20/03/2006, la porzione ricadente all'interno della zona B della suddetta particella è pari a 130 mq.

8) PUC – 2014

Con la pubblicazione sul BURAS del 04/08/2014 il PUC viene adeguato al PAI e al PPR ma rimangono sostanzialmente invariati, per l'immobile di cui trattasi, i confini ed i parametri urbanistici definiti dalle zone omogenee del PUC precedente.

CONSIDERAZIONI FINALI

1. Come già detto nella relazione agli atti dello scrivente e confermato anche dalla perizia di parte l'edificio di cui trattasi è conforme alla Concessione edilizia n. 1770 del 16.11.2005. Ciò che viene messo in discussione è la validità dei presupposti urbanisti a monte della stessa.
2. Dalle considerazioni precedenti si deduce, in particolare ai punti 1), 2) e 3), che mentre la particella 1326 può ricadere solo parzialmente all'interno del piano particolareggiato delle zone B, ossia solo per i 750 mq previsti nel piano per il comparto 27a3, la particella 949 non può ricadere affatto all'interno del piano particolareggiato delle zone B.
3. Quindi, vedasi in particolare i precedenti punti 5) e 6), le concessioni edilizie sono state richieste e rilasciate sulla base di presupposti errati per quanto riguarda l'appartenenza della particella 949 all'interno del piano particolareggiato delle zone B.
4. Inoltre, a fronte di quanto esposto in particolare nei precedenti punti 4), e 7), le concessioni edilizie non potevano essere rilasciate neanche utilizzando come parametri urbanistici quelli indicati nel Piano urbanistico all'ora vigente.
5. Infine, considerando anche il punto 8), 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.

QUESTIONE N° 02: assenza servitù di passaggio strada di accesso.

L'immobile di cui trattasi è raggiungibile attraverso una strada incidente, tra le altre, sulle particelle 952 e 1119 di proprietà, tra gli altri, della [REDACTED]

[REDACTED]



██████████ e precedente comproprietaria della particella 949 di 899 mq ceduta alla suddetta società.

Di fatto tale strada è di proprietà privata sulla quale viene esercitato un passaggio pubblico per garantire l'accesso ai residenti insediati, compreso a quello di cui trattasi, per alcuni dei quali da oltre un ventennio.

Tale strada risulta anche rappresentata nei piani urbanistici comunali col nome di via Santa Degna.

QUESTIONE N° 03: collegamento rete reflui.

Al netto di quanto detto nella "questione n. 01" della presente relazione il fabbricato è dotato di Certificato di abitabilità e usabilità rilasciato dal Comune di Aggius il 07/12/2007 che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dell'edificio e degli impianti nello stesso installato valutate secondo quanto disponeva la normativa all'epoca vigente, condizioni quindi verificate anche per l'esistente impianto di smaltimento delle acque reflue anche se diverso dal recapito delle stesse in pubblica fognatura.

QUESTIONE N° 04: recinzione area scoperta di pertinenza.

La recinzione dell'area scoperta di pertinenza per impedire l'intrusione di animali e persone è realizzabile anche mediante sistemi quali le reti metallica il cui importo di posa in opera è stimabile in € 5.000,00 circa.

QUESTIONE N° 05: valore dell'immobile.

Viste le considerazioni finali riportate nella questione n. 01 relative alla non sanabilità dell'edificio si ritiene che lo stesso non abbia più alcun valore di mercato ma tuttalpiù sia fonte di un costo per un'eventuale demolizione.

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



Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore singolo di stima del compendio immobiliare in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato.

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

Tempio Pausania, 28.09.2022

Il CTU

