

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N°375/17
DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

CONTRO

PROMOSSO DA:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Flaminia Ielo

C.T.U. Dott. Ing. Riccardo Calabresu
Via Argonne, 3
09122- Cagliari



Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo,

all'esito dell'udienza del 13 giugno 2023 sostituita dal deposito di note scritte, si comunicava all'esperto in data 14 giugno 2023:

“osservato tuttavia che nella perizia l'esperto ha accertato la sussistenza di abusi e difformità nel bene ma non ha indicato né se si tratta di irregolarità sanabili o insanabili né quale sia il costo di ripristino o di sanatoria di tali abusi”;

Formulava il quesito per il CTU

in cui dica se indicato negli abusi e le difformità riscontrate nel bene sono sanabili o insanabili e quale sia il costo di ripristino o di sanatoria.

Il sottoscritto nella parte conclusiva della Relazione di consulenza tecnica indicava una situazione di riepilogo (si riporta sotto) che evidenziava economicamente il valore da sottrarre alla stima per le spese di riordino delle pratiche edilizie specificandole come “Spese tecniche e oneri comunali e catastali di regolarizzazione urbanistica”.

RIEPILOGO

LOTTO 1 - Abitazione nel Comune di Samassi

il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima e in tabella suindicata, risulta essere pari a **€ 139.294,00** su una superficie commerciale di **337,69 mq** corrispondente a **€/mq 412,50**.

All'importo stimato vanno dedotti gli oneri necessari per:

- **Spese tecniche e oneri comunali e catastali di regolarizzazione urbanistica (Asseverazione urbanistica e poi Certificazione di Agibilità mancante) e catastale (nuovo accatastamento con DOCFA), pari a € 7.000,00.**

Il valore del bene al netto delle spese sopra indicate è pari a: € 139.294,00 - € 7.000,00 = **€ 132.294,00** corrispondente anche a €/mq 391,76 che arrotondato risulta **€/mq 392,00**

LOTTO 2 - Azienda Zootecnica con relativi terreni nel Comune di Serramanna.

il valore degli immobili come riportato nella relazione di stima e in tabelle suindicate, risulta essere pari a **€ 443.563,00** su una superficie commerciale di **120.544,56 mq** corrispondente a **€/mq 3,68**.

All'importo stimato vanno dedotti gli oneri necessari per:

- **Spese tecniche e oneri comunali di regolarizzazione urbanistica (Certificazione di Agibilità mancante) pari a € 2.500,00;**
- **Spese per smaltimento lamiere in cemento amianto, quelle in disfacimento e rotte lasciate in giro o utilizzate irregolarmente sui beni censiti, pari a € 2.500,00;**
- **Spese generali riferite a sistemazione di passaggi di due pali per servitù elettrica (terreno al fg. 1 mapp. 9) e spese ripristino recinzione dove mancante; pari a € 5.000,00**

Il valore del bene al netto delle spese sopra indicate è pari a: € 443.563,00 - € 10.000,00 = **€ 433.563,00** corrispondente anche a €/mq 3,596 che arrotondato risulta **€/mq 3,60**



Lo scrivente per maggior chiarezza con la presente integrazione intende dare rilievo che le difformità rilevate nell'abitazione di Samassi identificate come abusi edilizi sono da considerarsi sanabili e come già scritto sarà necessario Asseverarle per riportarle alla regolarità urbanistica e catastale.

In virtù di questa puntualizzazione, il perito si è recato presso gli uffici tecnici del Comune di Samassi per assodare che non ci fossero ulteriori situazioni di difformità o diverse interpretazioni dei documenti autorizzativi presenti agli atti per quanto rilevato anche nel sopralluogo dell'abitazione stessa.

LOTTO 1

- Pertanto possiamo indicare che con un Accertamento di conformità e/o una Mancata SCIA ai sensi L.R. n. 23/1985, artt. 14-16 si potrà regolarizzare l'abitazione ed il costo della sanatoria con tutte le spese relative ai pagamenti al Comune di Samassi compresa la parcella del professionista abilitato relativamente ad onorari e spese tecniche per la pratica in sanatoria (oltre all'agibilità mancante e al nuovo accatastamento) sarà di euro 7.000,00 come già dichiarato nella Relazione di consulenza tecnica.

LOTTO 2

- Per quanto riguarda l'Azienda Zootecnica valgono le spese relativamente ad onorari e spese tecniche per la pratica di Certificazione di Agibilità mancante pari a euro 2.500,00.

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico lo scrivente, convinto di aver risposto in maniera esauriente al quesito assegnato in precisazione alla relazione tecnica, rimette all'ill.mo Giudice la presente integrazione, composta da n°3 pagine dattiloscritte , restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cagliari, 01 Gennaio 2024

Il C.T.U.
Ing. Riccardo Calabresu

