

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro

(R.Es. 365/2021)

Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Locci Emiliano

Premessa

Con comunicazione di ordinanza emessa all'esito della udienza del 21 novembre 2023, sostituita dal deposito di note scritte (ex art. 127 ter c.p.c.) dal. Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo, il sottoscritto Geom. Emiliano Locci, nato a San Gavino il 03.04.1957, con studio in Pula nella Via Maria Luisa Ferrarese Ceruti, iscritto all'albo professionale dei geometri del Collegio della provincia di Cagliari al n° 1704 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva incaricato come C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a integrare la perizia in merito agli abusi riscontrati.

In risposta al quesito si precisa quanto segue:

1) Per quanto concerne gli abusi riscontrati si precisa quanto segue:

La quota di imposta del piano di calpestio del piano terra risulta essere di circa +70 cm con una maggiore altezza fuori terra di 40 cm.;

2) Il solaio di copertura risulta essere di 30 cm contro i 25 cm di progetto;

3) Si evidenzia inoltre che il volume totale assegnato al lotto in sede di pianificazione della lottizzazione del lotto 12 (Lotto in questione oggetto della intera concessione edilizia n. 134/2004 e della successiva



variante in corso d'opera n. 55/2006) sia stato fissato in Mc. 1599,63 totali (Mc. 319,93 per servizi e Mc. 1279,70 per residenze), da una verifica fatta sui calcoli presenti sulla tavola 1, anche la volumetria in progetto approvato risulta maggiore di quanto prescritto come volumetria massima realizzabile.

RISPOSTA AL QUESITO:

In merito alle maggiori cubature realizzate si conferma che tali abusi non siano sanabili e quindi non è possibile determinarne il costo per il ripristino, considerata la impossibilità di riportare le altezze eseguite a quelle di progetto approvato.

Si fa notare che tali abusi siano da imputare alla ditta costruttrice e venditrice dell'immobile già dal 2006 e che tali difformità non vennero portate ad evidenza al momento della perizia eseguita dal tecnico incaricato dalla banca stessa.

CONCLUSIONI: Ritenendo, data la natura dei quesiti, con quanto sopra esposto e illustrato, di avere assolto l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto correda la presente relazione integrativa di n° 3 allegati (Sezione di progetto e due foto della quota di imposta del piano terra). Rimanendo a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Cagliari 19 Gennaio 2024.

Il CTU Geom. Emiliano Locci



