

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. n° 34/1995

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 34/1995 del R.G.E., promossa dalla [REDACTED], con sede legale in Bologna, [REDACTED] [REDACTED], in persona del Suo procuratore speciale dott. [REDACTED], elettivamente domiciliata in Cagliari, [REDACTED] [REDACTED], presso lo studio e la persona [REDACTED] [REDACTED] – indirizzo di posta elettronica certificata [REDACTED] - che la rappresenta e difende in virtù di procura speciale alle liti;

contro:

[REDACTED].

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Con l'ordinanza del 2 luglio 2020, e successivo verbale di giuramento del 13 ottobre 2020, il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nel Lungomare Poetto n° 180, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con

l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“il perito depositi una relazione integrativa in cui quantifichi

a) gli oneri di accatastamento al Catasto Fabbricati degli immobili oggetto di pignoramento, ad oggi censiti al solo Catasto Terreni;

b) gli oneri da sostenere ai fini della sanatoria di cui alla l. 28 febbraio 1985, n. 47, con riferimento ai fabbricati edificati in assenza di provvedimento abilitativo, meglio specificati nella perizia;

previo riscontro documentale di quanto indicato dal creditore nel verbale dell'udienza del 29.2.2019 in ordine alla mancata corrispondenza tra i dati catastali riportati nella nota di trascrizione in rinnovazione e quelli originari indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione”.

RISPOSTA AI QUESITI.

In base alle ricerche catastali svolte dal CTU, risulta che i terreni identificati nell'atto di pignoramento con i seguenti dati al NCT:

- 1)** Comune censuario di Giba, Sezione E, foglio 5, mappale 307 (ex 79/p) della superficie di 39.040 mq;
- 2)** Comune censuario di Giba, Sezione E, foglio 6, mappale 66 subalterno G della superficie di 7.410 mq;

in seguito alla riorganizzazione dei dati catastali conseguente alla variazione territoriale tra i Comuni di Sant'Anna Arresi e Giba,

attualmente, come correttamente scritto nel verbale dell'udienza del 29/02/2019, hanno assunto i seguenti nuovi identificativi:

- 1) **Comune di Sant'Anna Arresi, foglio 8, mappale 307** della superficie di 39.040 mq;
- 2) **Comune di Sant'Anna Arresi, foglio 9, mappale 265** della superficie di 7.410 mq.

Si allegano le visure catastali aggiornate alla data corrente.

- a) Oneri di accatastamento al Catasto Fabbricati degli immobili oggetto di pignoramento, ad oggi censiti al solo Catasto Terreni.

Le attività necessarie per poter introdurre al Catasto dei Fabbricati (NCEU) gli immobili oggetto di pignoramento, ad oggi censiti al solo Catasto Terreni sono le seguenti.

Si dovranno acquisire le mappe e le monografie dei punti catastali trigonometrici e fiduciali.

Sarà poi necessario eseguire un rilievo dello stato dei luoghi, con una strumentazione topografica GPS (tipo rover Trimble R-4) con precisione sub-centimetrica, e di tutti i soprassuoli rilevanti ai fini catastali e dei punti fiduciali a cui riferire il rilievo.

Successivamente sarà necessario eseguire la rilevazione di dettaglio dei manufatti esistenti di rilevanza censuaria.

I dati raccolti con le rilevazioni strumentali andranno elaborati mediante il software TG-Office e CAD per la predisposizione di 2 proposte PREGEO (una per ciascun foglio catastale) per l'inserimento nella mappa catastale degli immobili interessati.

Successivamente si dovranno disegnare, con software CAD, le planimetrie degli immobili e la planimetria generale del compendio necessarie per la predisposizione di due denunce di unità immobiliari UIU - DOCFA (una per ciascun foglio catastale).

Il costo di mercato per le suddette operazioni è quantificabile in circa 3.800,00 euro oltre IVA e oneri previdenziali.

Inoltre, contestualmente alla presentazione telematica delle istanze, si dovranno versare i tributi catastali che ammontano presumibilmente a € 350,00.

Il costo per l'accatastamento sarà dunque di € 3.800,00 oltre al 4% relativo alla Cassa di previdenza del professionista tecnico incaricato, cioè € 152,00, per un totale di € 3.952,00 oltre IVA nella misura del 22%, cioè € 869,44, per un totale generale di € 4.821,44 che sommati al costo dei tributi catastali sarà pari a € 4.821,44 + € 350,00 = **€ 5.171,44 e in cifra tonda € 5.200,00.**

- b) Oneri da sostenere ai fini della sanatoria di cui alla l. 28 febbraio 1985, n. 47, con riferimento ai fabbricati edificati in assenza di provvedimento abilitativo, meglio specificati nella perizia.

Dalla relazione dell'Ing. Francesco Masala del 20/04/2000 risulta che i manufatti abusivi sono costituiti da quattro serre (10.217 m²), una porcilaia (12,45 m²), un ovile con annessa tettoia (181,62 m²), un deposito benzina e officina (36,69 m²), un locale motori (44,94 m²), una cabina per materiale elettrico (8,08 m²) ed un vascone d'accumulo.

Dai fabbricati che dovranno essere oggetto della sanatoria vanno escluse le serre per l'installazione delle quali era necessaria una semplice comunicazione al Comune di Sant'Anna Arresi.

Per gli altri manufatti, per ottenere la concessione in sanatoria, ai sensi dell'articolo 34, lettera e), della legge n° 47 del 28/02/1985, si dovrà corrispondere un'oblazione ridotta del 50%, rispetto a quanto previsto dalla "tabella A" allegata alla suddetta legge, che prevede che per la tipologia di opere realizzate tra il 30/1/1977 e il 1/10/1983, senza licenza o concessione, ma conformi alle prescrizioni urbanistiche, l'importo da versare sia di 20.000 Lire/m². Nel caso in esame l'importo dell'oblazione sarà di 10.000

Lire/m², cioè 5,16 €/m².

Infine, non dovranno essere corrisposti gli oneri concessori, in quanto si tratta di fabbricati ad uso agricolo.

Dalla relazione in atti si evince che le opere abusive hanno le seguenti superfici.

Porcilaia: 12,45 m²;

ovile e tettoia: 181,62 m²;

deposito benzina e officina: 36,69 m²;

locale pompe: 44,94 m²;

cabina materiali elettrici: 8,08 m².

La superficie totale è di 283,78 m².

L'oblazione da versare ammonta a $5,16 \text{ €/m}^2 \times 283,78 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.464,30$.

Tra gli oneri da sostenere vi è anche l'onorario da corrispondere ad un tecnico per la predisposizione degli elaborati grafici, delle relazioni e per la presentazione della pratica che può essere quantificato in € 2.000,00 inclusi oneri previdenziali e IVA.

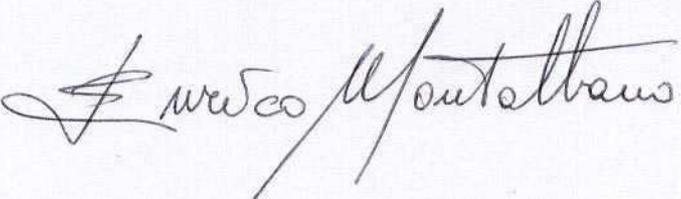
In definitiva, i **costi da sostenere ai fini della sanatoria ammontano a € 3.464,30 e in cifra tonda € 3.500,00.**

CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 7 facciate.

Cagliari, 13 ottobre 2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Enrico Montalbano

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is written in a cursive style and reads "Enrico Montalbano".