



STUDIO TECNICO

Geom. Leonardo Biddau
Via Oriani n° 12 - Sassari
Cell. 340 590 2845

CTU Tribunale di Sassari
Topografia - Catasto - Progettazioni - Successioni

Al Tribunale Ordinario di Sassari
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Claudia Manconi

Sassari, 01/12/2025

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. **85/2024**

Promossa da **AMCO Asset Management Company S.p.A.** - (Avv. Marialucrezia Turco)

Contro

Tribunale di Sassari:

Trasmissione Perizia di stima integrativa

TRIBUNALE DI SASSARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **85/2024**

Perizia di Stima integrativa

Il sottoscritto geom. Leonardo Biddau,

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 30/04/2025, in riferimento alla richiesta di integrazione della perizia formulata con provvedimento del 21/10/2025, espone quanto segue:

1. Oggetto dell'integrazione

Con il suddetto provvedimento, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Claudia Manconi ha chiesto al CTU di integrare la relazione di stima con riferimento:

- ai costi necessari per l'eventuale **sanatoria edilizia** delle difformità riscontrate;
 - ai costi per il **ripristino dell'impianto di riscaldamento**;
 - ai costi per il **rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.
-

2. Sanatoria edilizia

Dalla documentazione depositata e dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, risultano le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi originari:

- a. il piano soffitta è stato diviso in due locali adibiti a bagno e letto; ciò ha comportato la modifica della destinazione d'uso dell'ambiente, non prevista nel titolo abilitativo rilasciato e non sanabile in quanto le altezze riscontrate non rispettano quelle minime previste dal Decreto Sanità del 1975.
- b. le altezze utili interne sono risultate maggiori rispetto a quelle autorizzate di circa 15 cm sia all'imposta che al colmo della falda di copertura. Tale risultato differisce da quello riportato nella perizia originaria poiché, a causa della incompletezza delle quote negli elaborati progettuali approvati, tale carenza ha indotto ad una interpretazione errata delle altezze.

Le difformità evidenziate sono **sanabili**:

Punto a - Per quanto attiene il cambio della destinazione d'uso, è sufficiente rimuovere gli arredi della camera da letto e tutti i sanitari presenti nel bagno;

Per quanto attiene le tramezzature realizzate al piano sottotetto – prive di titolo abilitativo – le stesse possono essere regolarizzate con la presentazione di apposita pratica di sanatorie per MANCATA SCIA allo sportello SUAPEE del comune di Sassari.

Punto b – La maggiore altezza interna pari a circa 15 cm rilevata al piano sottotetto, rientra nei limiti delle tolleranze edilizie riportate all'art. 10 della L.R. 18/2025 di recepimento del decreto "Salva Casa". Nello specifico, il citato art. 10 sostituisce l'articolo 7-bis della legge regionale n. 23/1985 e rende applicabile l'articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e l'articolo 3 del decreto-legge 69/2024.

Tali difformità, non configurabili come abuso edilizio, potranno essere semplicemente dichiarate allo sportello SUAPEE, contestualmente alla pratica edilizia di cui al Punto a)

Il costo stimato per la sanatoria edilizia, comprensivo di:

- oneri comunali;
- diritti di istruttoria;
- sanzione amministrativa;
- onorario professionale per predisposizione della pratica (compilazione modulistica SUAPEE, rilievo, elaborati grafici, relazione tecnica ecc....);

è quantificabile in via prudenziale in **€ 3.162,00 IVA e Cassa di previdenza compresi**, come di seguito dettagliato:

Voce di costo	Importo stimato (€)
Diritti di istruttoria SUAPEE	€. 50,00 (**)

Voce di costo	Importo stimato (€)
Diritti di istruttoria Attività Edilizia	€. 50,00 (**)
Sanzione amministrativa	€. 500,00 (**)
Compenso tecnico per pratica di sanatoria (iva e cassa compresa)	€. 2.562,00
Totale stimato	€. 3.162,00

(**) Importo esente IVA

3. Ripristino della caldaia

L'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas, presente nell'immobile alla data del sopralluogo, risulta non attivo.

La caldaia a gas è risultata priva del libretto nonché della certificazione annuale sulla sua manutenzione.

Si stima necessario procedere con:

- Rilascio del libretto di manutenzione della caldaia da parte di impiantista termoidraulico abilitato;
- Manutenzione annuale della caldaia da parte di impiantista termoidraulico abilitato;
- Rilascio della certificazione di conformità.

Il costo complessivo per il ripristino e la messa a norma della caldaia è stimato in **€ 305,00** (IVA compresa), come segue:

Intervento	Importo stimato (€)
Rilascio del libretto di manutenzione della caldaia e certificazione di conformità	€. 158,60
Costo manutenzione annuale della caldaia	€. 146,40
Totale stimato (iva compresa)	€. 305,00*
*sono escluse le spese derivanti da eventuale sostituzione di parti della caldaia o della stessa caldaia, ove risultasse difettosa in sede di manutenzione.	

4. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica è obbligatorio per la commerciabilità del bene e deve essere effettuato da tecnico abilitato ai sensi del D.Lgs. 192/2005. Il costo medio per la redazione e registrazione dell'APE, è stimato in **€ 640,50** (IVA e Cassa di previdenza compresi), comprensivo di sopralluogo, verbale di ispezione, rilievo, calcoli e deposito nel portale regionale SIRA.

5. Sintesi dei costi complessivi

Voce	Importo stimato (€)
Sanatoria edilizia	€. 3.162,00
Messa in servizio caldaia a gas	€. 305,00
Rilascio APE (iva e cassa compresa)	€. 640,50
Totale stimato complessivo	€. 4.107,50

6. Stima del bene

Voce	Importo stimato (€)
Importo come da perizia	€. 92.926,08
A dedurre i costi di ripristino	€. 4.107,50
Valore di vendita (92.926,08-4.107,50) =	€. 88.818,58

7. Conclusioni

Si precisa che le suddette stime sono formulate sulla base dei valori medi di mercato aggiornati e hanno carattere indicativo, in quanto suscettibili di variazione in funzione delle specifiche tecniche e delle tariffe professionali applicate.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ritenesse opportuno richiedere.

Il C.T.U.