
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia integrativa

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



Nell'udienza del 30/12/2025 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 4/2023, Dott.ssa Elisa Remonti, relativamente alla Procedura Esecutiva citata invitava il CTU a depositare una relazione integrativa, tenendo conto di quanto riportato nello stesso verbale di udienza:

“ ...

- rilevato che nella CTU sono indicate difformità catastali ed edilizie senza indicazione dei modi e dei costi di regolarizzazione;

... omissis ...

manda al CTU affinché depositi perizia integrativa con precisa indicazione dei a) modi di sanatoria e b) costi di sanatoria, assegnando termine entro 15.2.2026 per il deposito della perizia integrativa;

... omissis ...”

Pertanto, la scrivente CTU procede nel dare risposta ai punti così come richiesto dal Giudice, Dott.ssa E. Remonti.

1. Ad ogni buon conto, si premette che nella CTU già agli atti, alle pagine 6 e 7, si riportava quanto segue in merito alle difformità riscontrate tra lo stato reale e gli elaborati catastali:

“ ... omissis ...

Non sussiste corrispondenza catastale.

*Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in esame risultava in difformità da quanto rappresentato nella scheda catastale (planimetria), a firma del geom. ***** la cui presentazione risale al 15/03/2000.*

Le difformità riscontrate tra lo stato reale e la planimetria catastale sono le seguenti:

- l'altezza utile rilevata è di m 2,74 nei vani e m 2,91 nei porticati; l'altezza indicata nella scheda catastale è di m 2,70;*
- il vano "letto" di maggiori dimensioni, avente il servizio igienico comunicante, presenta contorno differente e superficie inferiore a seguito dell'ampliamento dello stesso vano "w.c.";*

il vano "w.c." posto all'interno del vano "letto" di maggiori dimensioni presenta contorno differente e dimensioni superiori (cfr. punto precedente).

... omissis ...”

Pertanto, per la regolarizzazione catastale si dovrà far predisporre una pratica DocFa da un professionista abilitato. Le spese sono commisurate in euro 70,00 per il tributo erariale, oltre all'onorario del professionista incaricato.

2. si significa, inoltre, che nella CTU già agli atti, alla pagina 11, in merito alle difformità riscontrate si riportava quanto segue:

“ ... omissis ...

In merito alla regolarità urbanistica dell'unità in esecuzione, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Stintino, si significa che sono state riscontrate le seguenti difformità:



- il porticato principale ha una superficie maggiore rispetto a quello rappresentato negli elaborati progettuali;
 - una superficie maggiore di area cortilizia rispetto a quella preventivata negli elaborati progettuali risulta essere stata lastricata con pietra locale;
 - esternamente all'abitazione, in aderenza ai prospetti nord e ovest dell'abitazione, sono stati posizionati un piano con lavabo e un piatto doccia.
- ... omissis ...”

Si sottolinea che la frase “*il porticato principale ha una superficie maggiore rispetto a quello rappresentato negli elaborati progettuali*” di cui alla richiamata CTU deve essere stralciato dalla relazione in quanto l'elaborato grafico corrisponde con lo stato reale e pertanto non vi è alcuna difformità. Al piano superiore all'abitazione è difatti presente un lastrico di proprietà di terzi con uno sbordo di circa 80 centimetri dal muro perimetrale (cfr. ALL. n. 1/integr).

Relativamente alle altre difformità, si comunica che per la regolarizzazione urbanistica si dovrà far predisporre una pratica di SCIA in sanatoria (art. 22, DPR 380/2001) da un professionista abilitato.

Le spese per la pratica in Comune sono commisurate a corpo in euro 1.000,00 (ossia euro 200,00 per diritti di segreteria, n. 2 bolli da euro 16,00 ciascuno ed euro 500,00 per la sanzione).

Vanno aggiunte le spese per l'UTP commisurate a corpo in euro 2.000,00 (ossia euro 300,00 per diritti di segreteria e n. 2 bolli da euro 16,00 ciascuno, oltre alla sanzione da stimarsi). La sanzione verrà difatti commisurata successivamente a seguito di una perizia asseverata predisposta dal professionista per il calcolo del maggior importo calcolato tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

L'onorario del professionista incaricato non può essere qui quantificato, in quanto soggettivo e variabile.

In conclusione, per la regolarizzazione del bene si stima una spesa a corpo di euro 5.000,00 escluso l'onorario del professionista.

Tuttavia, nelle more dell'esito di quanto di competenza degli Enti pubblici che di fatto valuteranno la pratica edilizia con rilascio o meno di eventuale titolo, non è sempre possibile dare una risposta certa sulla sanabilità degli abusi. I tecnici contattati hanno comunicato la necessità di dover analizzare gli elaborati grafici prima di esprimersi in merito a sanabilità e relativi costi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI INTEGRATIVI:

ALL. n. 1/integr: Stralcio del grafico “Variante in corso d'opera” allegato alla C.E. n. 33/2000.

Sassari, li 14/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solinas Antonella

