
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Integrazione Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Relazione peritale integrativa a firma dell'Esperto stimatore Ing. Salvatore Cadeddu.

Il sottoscritto Ing. Salvatore Cadeddu, nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura in epigrafe, rassegna la presente memoria ad integrazione della perizia depositata in data 29/12/2025, in risposta ai chiarimenti richiesti dal G.E. nell'udienza del 29/01/2026.

PREMESSA E INQUADRAMENTO DEI QUESITI

In sede di udienza, lo scrivente è stato incaricato di chiarire la conformità catastale della cantina (Sub 13), valutare l'opportunità di un Lotto Unico e determinare i costi tecnici di regolarizzazione.

1. Regolarità del mappale catastale della cantina (Quesito A)

Si conferma che, da un esame della documentazione catastale, la cantina è regolarmente inserita nel mappale dell'appartamento, costituendo con esso l'unico identificativo Foglio 64, Part. 564, Sub 13. Tuttavia, come già evidenziato, sussiste una difformità tra la documentazione e la realtà materiale: la cantina risulta attualmente unita fisicamente al garage (Sub 1). Per il ripristino della conformità, è necessaria la ricostruzione dei muri divisorii originari.

2. Opportunità della formazione di un Lotto Unico (Quesito B)

Si ritiene **estremamente opportuno** procedere alla formazione di un **Lotto Unico** composto dal Sub 13 (appartamento e cantina) e dal Sub 1 (garage). Tale scelta è motivata dalle seguenti ragioni tecniche:

- Le porzioni al piano seminterrato (cantina e garage) costituiscono allo stato attuale un unico corpo di fabbrica.
- Poiché l'intero piano seminterrato risulta eseguito in difformità rispetto ai titoli abilitativi originari (Licenze edilizie del 1970/1971), la presenza di un unico aggiudicatario faciliterebbe l'iter amministrativo per la sanatoria.
- L'aggiudicatario potrebbe preferire mantenere gli immobili nello stato in cui si trovano, senza eseguire ulteriori lavori.

3. Conclusioni sui costi e oneri di regolarizzazione (Quesito C)

In merito alla quantificazione delle spese necessarie per la regolarizzazione, da porsi a carico dell'aggiudicatario, si precisa quanto segue:

- Spese di regolarizzazione catastale: Le spese relative alla regolarizzazione catastale degli immobili, comprensiva di oneri catastali e competenze tecniche per le variazioni necessarie, ammontano complessivamente a € 2.500,00.
- Oneri amministrativi e di sanatoria urbanistica: Per quanto concerne gli oneri amministrativi e le ulteriori spese tecniche di sanatoria, si ribadisce che tali costi non sono allo stato quantificabili con certezza. Come già esposto in perizia, la regolarizzazione dovrà necessariamente riguardare l'intero piano seminterrato e non solo le unità oggetto di pignoramento; l'entità della sanzione dipenderà infatti dalla consistenza complessiva delle opere abusive realizzate sull'intero piano.

Resto a completa disposizione della S.V. per ogni ulteriore chiarimento o adempimento ritenuto necessario.

Sassari, lì 07/04/2026

L'Esperto

Ing. Salvatore Cadeddu