



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione inerente alla procedura esecutiva Reg. Gen.
n° 64/08 promossa da:

CONTRO
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PREMESSE

All'udienza del 27 marzo 2023 il sottoscritto Dott. Ing. Pier Paolo Ibba, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°5.164, è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, di redigere una integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente alla procedura in epigrafe.

Nello specifico il G.I. disponeva al CTU di rispondere al seguente quesito:

➤ rilevato che nella CTU a pag.17 si dà atto dell'esistenza di difformità al piano terra e primo e che non è dato comprendere se gli abusi del piano terra sono sanabili o meno e se i costi di sanatoria o di demolizione incidono sulla valutazione dell'immobile".

Il G.I. concedeva allo scrivente 20 giorni di tempo per il deposito delle integrazioni richieste dalla ricezione del decreto, avvenuta in data 29 marzo u.s..

Risposta al quesito

Come riportato a pag. 17 dell'elaborato peritale datato 20 settembre 2009 a firma dello scrivente, tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e l'ultima progettazione approvata, si espongono di seguito le pratiche edilizie e relativi costi per regolarizzare le difformità riscontrate:

1. Piano terra:
 - a) l'ampliamento in progetto sarebbe dovuto avvenire con muratura portante; in realtà è stato eseguito con pannelli in plexiglass (area di stoccaggio); si segnala una diversa distribuzione interna degli ambienti.
 - b) la cella frigorifera n°4, il deposito attrezzi e la copertura in pvc per ricovero attrezzi non sono presenti negli elaborati grafici dell'ultima progettazione approvata.
2. Piano primo:
 - c) l'ampliamento in progetto non è stato eseguito nella realtà. Inoltre, si segnala una diversa distribuzione interna degli ambienti.
3. Inoltre, a seguito del sopralluogo avvenuto in data 20 febbraio 2021 per le operazioni di accatastamento del fabbricato (vedasi elaborato peritale datato 21 febbraio 2022),



è emerso che l'intero fabbricato risulta spostato, ovvero edificato su altri mappali confinanti e di terzi.

Una parte delle suesposte difformità possono essere sanate come di seguito illustrato:

Sanatorie edilizie *L.R. n. 23/1985, artt. 14-16:*

Accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire, cui segue come regime previsto dalla normativa settoriale un "Permesso di costruire in sanatoria, con silenzio-rigetto nel termine di 60 giorni (*L.R. n. 23/1985, art. 16*)".

- piano terra: la realizzazione di chiusura muraria con pannelli in plexiglass (area di stoccaggio) invece che in muratura di laterizi e la diversa distribuzione interna degli ambienti.

Per poter essere sanata si dovrà sostituire la chiusura laterale realizzata in pannelli in plexiglass con una nuova muratura in laterizi come da progetto approvato. La diversa distribuzione interna degli ambienti dovrà rispettare tutti i requisiti igienici sanitari e di illuminazione e aerazione.

- piano primo: la mancata realizzazione di volumetria (ampliamento in progetto non è stato eseguito nella realtà) e la diversa distribuzione interna degli ambienti. La situazione attuale al piano primo può essere sanata sempre con l'accertamento di conformità, sempre nel rispetto dei requisiti igienici sanitari e di illuminazione e aerazione.

- il differente posizionamento del fabbricato, ovvero la sua realizzazione su altri mappali confinanti e di terzi, va incluso e indicato nell'accertamento di conformità.

Opere in demolizione.

Non sono sanabili il deposito attrezzi, la cella frigo n°4 e la copertura in pvc per ricovero attrezzi al piano terra e pertanto dovranno essere demoliti.

Costi di sanatoria e/o di demolizione.

I costi da sostenere per la sanatoria edilizia, accertamento di conformità, avrebbe un costo stimabile in € 500,00 per sanzioni e € 150,00 di diritti di segreteria o di istruttoria. Si stimano le spese da riconoscere ad un tecnico abilitato per l'espletamento di dette pratiche in € 1000,00.



Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

N° R.G.E.I. 64/2008

Mentre i costi di demolizione del deposito attrezzi e la copertura in pvc ammontano a circa € 1.000,00.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Assemini, 17 aprile 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

