



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2023 R.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

CREDITORE PIGNORANTE:

[Redacted]

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

DOTT.SSA COCCO SILVIA

IL CONSULENTE TECNICO

ING. GIANMARCO D'ERRICO

Incarico del 18.02.2025

Rinvio al 25.09.2025



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di perizia integrativa relativa al procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. **56/2023 R.E.**

INCARICO:

In data 18.02.2025, con udienza presso il Tribunale di Cagliari, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, affidava allo scrivente Ing. Gianmarco D'Errico, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5773, l'incarico di redigere un'integrazione di perizia rispondendo tramite idonea relazione scritta, da depositare entro giorni 30 dalla nuova udienza fissata in data 25.09.2025, al quesito di cui al verbale di udienza del 18.02.2025, e più precisamente:

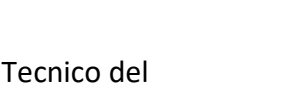
- **“Aggiorni il valore di stima del lotto (rif. Lotto 1 – immobile n. 2b) in assenza delle difformità urbanistiche”**

In data 04.03.2025, il sottoscritto inviava opportuna comunicazione PEC indirizzata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Assemini, richiedendo raggugli e chiarimenti in merito in ordine ai titoli edilizi citati dal debitore ma non consegnati al perito (**Allegato n°12**).

In data 04.06.2025, a seguito di un sollecito via PEC dello scrivente in data 03.06.2025 (**Allegato n°12**), nel quale si evidenziava altresì che, nonostante l'invio in data 10.04.2025 della copia di un ulteriore versamento di diritti di ricerca, peraltro a parere dello scrivente neanche dovuto in virtù di una carenza e mancanza di completezza in fase di ricerca iniziale da parte del Comune di Assemini, riceveva dall'Ufficio Tecnico le copie delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°165 del 2003 (**Allegato n°8.3.1**);
- Autorizzazione Edilizia n°92 del 2003 (**Allegato n°8.3.2**).

A seguito della completa richiesta delle richiamate pratiche edilizie, l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini precisava testualmente (**Allegato n°12**): *“Le confermo di aver trovato la concessione n. 165 del 2003 e l'autorizzazione 92 del 2003, mentre la pratica*





288 (equivale alle concessione 165 del 2003), e il protocollo 3204/2004 che indicava nell'email non risulta ai nostri sistemi”.

* * *

In seguito agli accertamenti eseguiti il sottoscritto ha poi steso la presente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO INTEGRATIVO

“Aggiorni il valore di stima del lotto in assenza delle difformità urbanistiche”

Per quanto attiene al quesito integrativo, reperita la documentazione di cui sopra, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le dovute verifiche della situazione edilizio/urbanistica del bene di seguito riportato:

2) Per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà di _____ e di

b) *Magazzino/locale tecnico sito in Comune di Assemini, località Giacu Meloni, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Mappale 384 di mq. 46,00.*

CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Immobile 2b (Allegato n°8.3)

L'immobile, inteso come magazzino/locale tecnico, risulta edificato in forza della Concessione Edilizia N. 165 (**Allegato n°8.3.1**) rilasciata dal Comune di Assemini in data 14.07.2003 (pratica edilizia n°288) per l'esecuzione dei lavori di *“Realizzazione di un fabbricato accessorio, di una cabina filtri, della recinzione e della viabilità podereale”*.

Il vascone d'acqua risulta edificato in forza della Autorizzazione Edilizia N. 92 rilasciata dal Comune di Assemini in data 15.07.2003 (**Allegato n°8.3.2**) per l'esecuzione dei lavori di *“Realizzazione di un vascone d'accumulo acqua per l'approvvigionamento idrico dell'azienda”*, all'interno del complessivo intervento di miglioramento fondiario dell'intera azienda agricola che comprendeva anche il terreno in località Is Buttegheddas (fondo principale asservente; LOTTO N. 3 perizia già depositata), oltre ad includere gli ulteriori appezzamenti di terreno con Particelle catastali 231 e 197, intestate anch'esse all'Esecutato _____, quali fondi asserviti, ancorché escluse dal presente





pignoramento, con tutte le precisazioni e valutazioni del caso già effettuate nella perizia principale.

DIFFORMITA' EDILIZIO/URBANISTICHE RISCOstrate

Immobile 2b

A seguito delle indagini integrative, e riferendomi ai progetti edilizi assentiti, si è potuto riscontrare, *in primis*, che l'immobile rilevato sul posto risulta difforme dal progetto edilizio in base alle seguenti puntuali incongruenze riscontrate:

- *differente conformazione del fabbricato accessorio indicata in progetto (Allegato n°8.3.1):* ingombro planimetrico in progetto pari a mt. 10,90*5,50 differente da quello misurato in loco pari a mt. 6,60*7,01 (Allegato n°2.1 perizia principale);
- *mancata realizzazione della c.d. "cabina filtri" tra le opere in progetto;*
- *utilizzazione, ai fini del computo dei volumi di edificazione, anche della superficie della particella catastale distinta al N.C.T. del Comune di Assemini al Fg 10 Part. 231, come più volte ribadito in perizia esclusa dal pignoramento.*

Tuttavia, ciò che risulta maggiormente degno di nota dall'analisi integrativa è che i fabbricati di cui al titolo abilitativo sopra richiamato, e in particolare il fabbricato accessorio identificato come immobile 2b) in perizia, vengono ubicati progettualmente, ai fini della successiva edificazione, all'interno della predetta Particella 231, come più volte ribadito in perizia esclusa dal pignoramento, ancorché intestata anch'essa all'Esecutato [REDACTED].

Allo stato attuale, pertanto, il magazzino/locale tecnico periziato (fabbricato accessorio) e identificato catastalmente alla Particella 384, il quale insiste fisicamente sul terreno di cui alla Particella 383 (ex 213), incluso nel pignoramento e ricadente in località Giacu Meloni, di fatto risulta privo di specifico titolo abilitativo, tanto in quanto la concessione edilizia rilasciata prevedeva la realizzazione del manufatto in altra particella catastale esclusa dal pignoramento e rimasta in capo all'Esecutato.

Altra criticità da segnalare nuovamente è l'ubicazione fisica del vascone di accumulo d'acqua realizzato, in forza dell'Autorizzazione Edilizia di cui sopra, a cavallo tra la





particella 383 (inclusa nel pignoramento) e la sottostante particella 231 (esclusa dal pignoramento), e ricadente nella particella 383 per circa 2/3 della sua superficie.

Al contrario, anche in questo caso, progettualmente l'ubicazione dell'opera era prevista all'interno della sola Particella 231, come più volte ribadito in perizia esclusa dal pignoramento, ancorché intestata anch'essa all'Esecutato [REDACTED].

Nelle **Figure nn. 1, 2 e 3** che seguono si riportano gli stralci degli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra menzionate (**Allegati nn. 8.3.1; 8.3.2**), oltre alla sovrapposizione delle particelle catastali sullo stato dei luoghi (piattaforma Formaps), da cui si può facilmente evincere quanto sopra descritto.

Figura n°1 – Stralcio progetto di cui alla C.E. n°165 del 2003

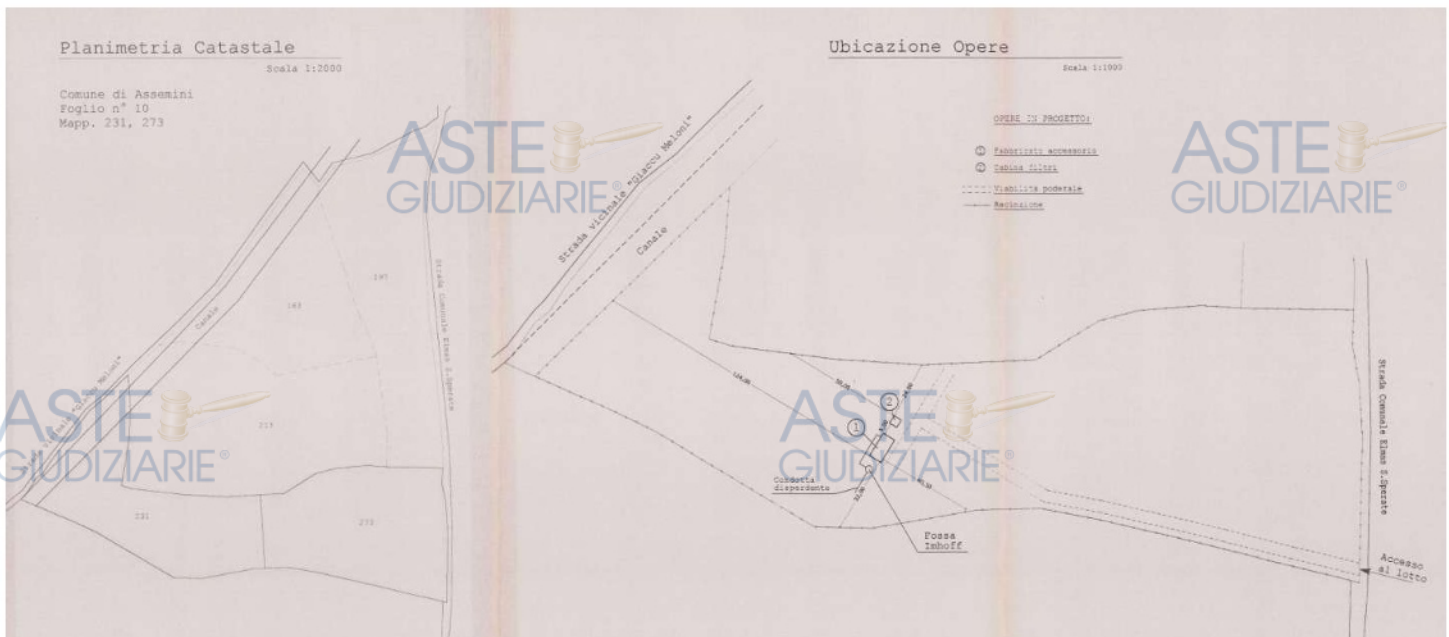




Figura n°2 – Stralcio progetto di cui all'Autorizzazione Edilizia n°92 del 2003



Figura n°3 – Sovrapposizione catastale su foto aerea luoghi (piattaforma Formaps)





Ragion per cui, in definitiva, si ritiene congruo mantenere inalterata la valutazione estimativa già rappresentata nella perizia principale depositata, che tiene in debito conto dell'esistenza di un manufatto pignorato, realizzato su un terreno altrettanto oggetto di pignoramento, privo di titolo abilitativo con riferimento al medesimo terreno su cui esso insiste.

* * *

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni rassegnato, entro i termini assegnati, la presente relazione peritale integrativa scritta su n°6 pagine oltre 3 allegati (con numerazione coerente con quella della perizia principale).

Cagliari, 26 Agosto 2025

IL CONSULENTE TECNICO





N.8) Concessioni edilizie

N. 8.3) Immobile 2b:

N. 8.3.1) Concessione Edilizia n. 165 del 14.07.2003

- *Titolo*
- *Elaborati progettuali approvati*
- *Relazione Tecnica Illustrativa ed Agronomica*
- *Verbale di approvazione intervento Consiglio Comunale di Assemini*



N. 8.3.2) Autorizzazione Edilizia n. 92 del 15.07.2003

- *Titolo*
- *Elaborati progettuali approvati*
- *Relazione Tecnica Illustrativa ed Agronomica*



N.12) Corrispondenza via PEC CTU e Ufficio Tecnico del Comune di Assemini per indagini edilizio/urbanistiche integrative

