



TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.ssa ANTONIA PALOMBELLA



Esecuzione immobiliare R.G. 26/2019 promossa da:



Contro



Oggetto: NOTA DI INTEGRAZIONE IN RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI

INTERESSATI DA ABUSI EDILIZI

Il sottoscritto Geom. Casu Roberto, premesso



- che in data 04-12-2023 è stato depositato elaborato peritale per l'esecuzione
26/2019.

- Che nell'udienza del 28/05/2024 veniva convocato il nominato CTU
nell'esecuzione immobiliare sopra richiamata con la seguente motivazione:

- o rilevato che il perito stimatore afferma che *"alcuni immobili necessitano delle pratiche edilizie in sanatoria per regolarizzare le differenze riscontrate tra lo stato di fatto e lo stato concessionato; contestualmente sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Sassari, l'aggiornamento catastale della unità immobiliari oggetto di sanatoria"* ma che non appare chiaro se i costi per tale operazioni siano stati calcolati e decurtati





dal corrispondente valore degli immobili;

- che, nella stessa udienza venivano concessi 5 giorni per il deposito delle

note integrative richieste

alla luce di tali elementi

SI INDICANO DI SEGUITO LE SPECIFICHE RICHIESTE

ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DA OPERE DIFORMI

COMPARTO 3

- identificativo immobile 306 identificativo catastale foglio 10 particella 253 sub. 6.

INDICAZIONE DELLE OPERE DIFORMI

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi non è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune, mentre è correttamente rappresentata in Catasto; la difformità consiste nella modifica del tramezzo di divisione tra la zona giorno e la camera. Non essendo modifiche strutturali e di prospetto, la difformità potrà essere sanata con una scia in sanatoria.

ONERI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA

SANZIONE PER OPERE DIFORMI	€	500,00
ONERI PER SPESE TECNICHE PRATICA	€	1.000,00
TOTALE COSTI STIMATI	€	1.500,00

Tale importo è già stato ipotizzato nella decurtazione del valore di stima, pertanto, si conferma il prezzo arrotondato da porre a base d'asta pari a € **95.000,00 (novantacinquemilaeuro/00).**

COMPARTO 5

- identificativo immobile 507 identificativo catastale foglio 10 particella



253 sub. 77.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi non è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune e a quanto depositato all'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Sassari; la difformità consiste nell'aver ricavato, all'interno dello spazio destinato alla zona giorno di un vano destinato a cucina. Tale difformità potrà essere sanata con una scia a sanatoria e successiva presentazione della nuova planimetria catastale.

ONERI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA

SANZIONE PER OPERE DIFORMI	€	500,00
ONERI PER SPESE TECNICHE PRATICA	€	1.000,00
ONERI CATASTALI	€	54,00
ONERI PER SPESE TECNICHE PRATICA CATASTALE	€	400,00
TOTALE COSTI STIMATI	€	1.954,00

Tale importo è già stato ipotizzato nella decurtazione del valore di stima, pertanto, si conferma il prezzo arrotondato da porre a base d'asta pari a €

76.000,00 (settantaseimila euro/00).

- COMPARTO 6

- o identificativo immobile 607/a identificativo catastale foglio 10 particella 252 sub. 39.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi non è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune; la difformità consiste in una piccola rientranza all'interno della zona pranzo. anche per quanto riguarda la corretta rappresentazione degli spazi interni



nella planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Sassari, sono state riscontrate delle differenze che riguardano principalmente una diversa conformazione della zona giorno con conseguente spostamento dell'andito e del bagno, oltre ad una risega rilevata nella camera. Inoltre, la porta finestra indicata nella planimetria per l'accesso al cortile, non è stata realizzata e al suo posto è stata rilevata una finestra, regolarmente autorizzata negli atti del comune.

ONERI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA

SANZIONE PER OPERE DIFORMI	€	500,00
SANZIONE PER SANATORIA PAESAGGISTICA	€	516,00
ONERI PER SPESE TECNICHE PRATICA	€	2.000,00
ONERI CATASTALI	€	54,00
ONERI PER SPESE TECNICHE PRATICA CATASTALE	€	400,00
TOTALE COSTI STIMATI	€	3.470,00

Tale importo è già stato ipotizzato nella decurtazione del valore di stima, pertanto, si conferma il prezzo arrotondato da porre a base d'asta pari a € **45.000,00 (quarantacinquemila euro/00)**

Certo di aver chiarito quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice D.ssa Antonia Palombella si deposita la nota per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il CTU

Geom. Roberto Casu