

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Maria Paola Fenu**

**CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI**

Via Bandello n. 12 - 09131 CAGLIARI

Tel. 3471021478



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**INTEGRAZIONE**  
**ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**P.E. n. 314 del 1985**  
**(Risposta al quesito in data 21.09.2021)**

**BANCA CIS**



**CONTRO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## **PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Maria Paola Fenu, con studio in Cagliari, via Bandello n. 12 , Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. n° 314/85 (riunito al n.146/87, 395/94, 418/94, 254/04), promosso da Banca C.I.S., nell'udienza del 21.09.2021 riceveva Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco l'incarico di depositare una relazione integrativa che rispondesse al seguente quesito:

“il CTU depositi una relazione integrativa sulla regolarità urbanistica del fabbricato insistente sui mappali pignorati 299 (ora 1565 e 1567) e 157 del foglio 23”.

## **RISPOSTA AL QUESITO**

### **1 - SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI ALLA DATA 20.10.2003**

Prima di dare risposta al quesito è necessario premettere quanto indicato dalla sottoscritta CTU nella relazione in data 07.07.2008:

“I terreni in esame fg 23 mappali 299 e 289/A sono ubicati nel territorio comunale di Carbonia e precisamente in vico della Costituente, in località Campo Sportivo. I mappali nel loro insieme costituiscono un unico lotto urbanistico della superficie complessiva di 11.200 mq. Una parte del mappale 299 è occupata da due fabbricati di consistente dimensione, mentre la restante parte, insieme al mappale 289/a, costituisce un'area recintata, ubicata sul retro dei predetti fabbricati”

I fabbricati A e B presenti sul mappale 299 sono stati realizzati rispettivamente sulla base della C.E. n. 165/75 in data 13 giugno 1975 (fabbricato A) e della C.E. 259/89, pratica 243/89 (fabbricato B).

Poiché gli stessi sono stati realizzati in difformità dalla predette Concessioni Edilizie, in data 20.10.2003 il sig. xxxxxxxxxxxxxx presentava al Comune di

Carbonia un progetto con Protocollo n. 24419 del 20.10.2003, Pratica Edilizia n. 497/2003, che riguarda complessivamente i fabbricati “A” e “B”, con il quale chiedeva l’ “Accertamento di conformità dei fabbricati di cui alla Licenza Edilizia n. 165/5 (Fab. A) e C.E. n. 259 (Fab. B).

**Le volumetrie edificabili in Accertamento di Conformità , relative ai capannoni A e B nel loro complesso, venivano calcolate considerando l’intero lotto urbanistico costituito dal 289/a e 299, anche se nel mappale 289/a non insistono fabbricati.**

L’approvazione del progetto e il relativo espletamento della pratica con il rilascio della C.E. venivano sospesi in attesa della presentazione da parte del sig. xxxxxxx della documentazione integrativa richiesta dall’Amministrazione Comunale (allegato n. 3).

## **2 - SITUAZIONE ATTUALE - RISPOSTA AL QUESITO**

Al fine di dare risposta al quesito di cui sopra si è reso necessario programmare l’accesso agli atti presso il Comune di Carbonia.

La sottoscritta ha fatto la relativa domanda tramite Pec in data 20.10.2021 (allegato n.1) ma nonostante i numerosi solleciti telefonici ha potuto prendere visione della pratica solo in data 11.02.2022.

In tale data l’impiegato delegato del Comune di Carbonia ha prodotto per la presa visione solo le due pratiche relative alle C.E. n. 165/75 e 259/89 ma non la pratica 497/2003 relativa all’Accertamento di Conformità affermando che la stessa non era “stata trovata”.

A seguito di ciò la sottoscritta ha chiesto che comunque tale dichiarazione venisse formalizzata.

In data 15.02.2022 riceveva una Pec dal Comune di Carbonia nella quale si dichiara quanto segue (allegato n. 2):

*“In riferimento alla Vs richiesta di accesso agli atti, facendo seguito ai colloqui intercorsi durante la presa visione della documentazione avvenuta in data 11.02.2022, si comunica che relativamente alla pratica n. 497, prot. 24419 del 20.10.2003 (Accertamento di conformità a nome di xxxxxxxx), a seguito della richiesta di integrazioni prot. 8895 del 23.03.2007 (non riscontrata) non risulta rilasciato il titolo concessorio finale”.*

Concludendo, in seguito a quanto affermato dal Comune di Carbonia, **allo stato attuale, i fabbricati A e B realizzati sul lotto urbanistico costituito dai mappali 299 e 289/a, risultano di fatto difformi dai progetti approvati**, non essendo stata rilasciata la C.E. in Accertamento di Conformità,

Per quanto riguarda la sanabilità degli stessi relativamente alla L. n. 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni si faccia riferimento a quanto contenuto nella CTU in data 07.07.2008 (pag. da 53 a 58); non si ritiene di contro opportuno considerare la possibilità della presentazione di un progetto in “Accertamento di conformità” in quanto in questo caso occorrerebbe riferirsi al lotto urbanistico costituito dal mappale 299 e 289/a che non può essere preso in considerazione in quanto l’esecuzione è stata dichiarata improcedibile limitatamente al mappale 289/a (Verbale Udienza del 21.09.2021).

Si allega la Richiesta di accesso agli atti al Comune di Carbonia, la Comunicazione del Comune in data 15.02.2022 e la Richiesta di integrazioni del Comune al Sig. xxxxxxxxxx prot. 8895 del 23.03.2007 (la stessa che il comune afferma di non aver riscontrato).

Non è stato preso in considerazione il mappale 157 in quanto non interessato.

Avendo adempiuto al mandato conferitole la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari 21/02/2022

Il CTU

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Paola Fenu