

Dott. Ing. MARIA PAOLA FENU
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
Via Bandello n. 12 - 09131 CAGLIARI
Tel. 3471021478

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA CAUSA

R. G. 4023/2013

CONTRO

Giudice: Dott. Stefano Greco



Premessa

Il sottoscritto Ing. Maria Paola Fenu, nato a Cagliari il 09/06/1957, con studio in Cagliari, via Bandello n. 12, nominato CTU nella causa n. 4023/2013, contro _____, riceveva dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione il seguente incarico:

“Proceda il C.T.U. al frazionamento ove possibile dell'immobile in Serramanna, via Pintor”.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in esame è così distinto al N.C.E.U. del Comune di Serramanna:

Fg 37 mappale 1071, categoria A/7, classe 1, consistenza 12 vani, via Giamè Pintor n. 2.

Occorre innanzi tutto premettere che l'immobile sito in Serramanna, via Giamè Pintor, già incluso nelle Procedure Esecutive n. 229/00 e 475/00 era stato oggetto di perizia e stima da parte dello scrivente nelle C.T.U. in data 12.10.2001 e in data 21.09.2009.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire un nuovo sopralluogo presso l'immobile in data 09.12.2015, al fine di verificare eventuali cambiamenti nella consistenza dello stesso.

Erano presenti la signora _____ e il _____ collaboratore del sottoscritto.

Ha provveduto altresì a chiedere l'accesso agli atti presso il Comune di Serramanna, allo scopo di verificare se eventualmente fossero state presentate nuove pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Allo stato attuale le pratiche presenti sono le stesse indicate nelle precedenti CTU



Consistenza dell'immobile

L'immobile presenta attualmente la stessa consistenza rilevata nella precedente consulenza in data 21.09.2009 e si rimanda pertanto alla stessa per una più dettagliata descrizione.

Si riassume brevemente quanto segue:

L'immobile è costituito da una villa monofamiliare e si compone di un piano interrato, un piano rialzato e un piano mansarda (allegati n. 1, n. 2).

Piano interrato

Ha una superficie lorda di mq 71,50 e risulta rialzato di m 1,00 rispetto al piano di campagna. Vi si accede attraverso una scala posta nel soggiorno sul lato sinistro rispetto all'ingresso dell'abitazione e si articola in due grandi locali, una cucina rustica e un locale uso sgombero

Piano rialzato

Ha una superficie lorda di mq 121,70 ed è articolato in due zone, giorno e notte, a quote sfalsate: la prima comprende il soggiorno – ingresso, la seconda la zona notte composta da tre stanze da letto e da un bagno.

Piano mansarda

Ha una superficie lorda di mq 108,20. Attualmente vi si accede da una scala in ferro del tipo a chiocciola posta sul retro del fabbricato (fotografia n. 2). E' composta da un soggiorno - ingresso con angolo cottura, da una camera da letto, da un altro locale, utilizzato come ripostiglio, con accesso dalla predetta camera e da un bagno.

E' separata dal resto della costruzione da un muro in cartongesso realizzato al termine della scala interna.

Nel progetto approvato il piano mansarda aveva la destinazione d'uso di locale adibito a sgombero (allegato n. 3).

In particolare, nella consulenza depositata in data 21.09.2009, in seguito al nuovo sopralluogo, il sottoscritto faceva rilevare che nell'immobile in oggetto "è emerso che, mentre non sono intervenuti cambiamenti per quanto riguarda la destinazione e la distribuzione degli ambienti nel piano interrato e nel piano rialzato, parte della mansarda ha, di contro, subito una variazione di destinazione d'uso, in quanto da locale di sgombero è attualmente utilizzata come abitazione dal figlio dell'esecutato".

Alla data del recente sopralluogo avvenuto il 9 dicembre 2015 si è potuto constatare che la mansarda ha mantenuto la stessa destinazione d'uso riscontrata precedentemente.

In relazione a quanto sopra esposto, veniva dato incarico allo scrivente di verificare l'eventuale frazionabilità dell'immobile di via Pintor.

RISPOSTA AL QUESITO

"Proceda il C.T.U. al frazionamento ove possibile dell'immobile in Serramanna, via Pintor"

In seguito al nuovo sopralluogo eseguito, il sottoscritto ha provveduto ad esaminare la possibilità di frazionare l'immobile in più unità autonome sia dal punto di vista catastale che tecnico urbanistico, procedendo alla verifica di alcune dimensioni interne, in particolare le altezze della mansarda, e all'esame dei progetti approvati.

L'ipotesi di frazionabilità ha riguardato soprattutto l'opportunità di frazionare il piano mansarda dal resto della costruzione come unità abitativa indipendente, considerato che il piano interrato non si può prendere in considerazione in quanto parte integrante dell'abitazione al piano terra.

Relativamente a quanto chiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, ritiene che non sia possibile frazionare l'immobile di Via Pintor per i seguenti motivi:

- **il locale mansarda non costituisce un'unità abitativa autonomamente utilizzabile**, in quanto le altezze interne, anche mediate, non sono sufficienti per poterlo destinare ad uso residenziale; peraltro anche le superfici finestrate non raggiungono in generale il limite minimo previsto dalle norme (1/8 della superficie calpestabile).
- si specifica inoltre che **un'eventuale frazionamento potrebbe riguardare solo il locale mansarda utilizzato come sgombero**, come previsto nel progetto approvato, ma tale operazione si dimostra priva di qualunque interesse commerciale se si considerano i lavori necessari per rendere gli impianti autonomi, le spese tecniche necessarie per regolarizzare il frazionamento, nonché quelle per la presentazione di un progetto per la posa in opera di una scala esterna a norma, che consenta l'accesso al predetto locale. L'attuale scala è infatti costituita da una struttura in ferro ormai arrugginita, pericolante e non a norma (fotografia n. 2).

Si precisa peraltro che nella consulenza depositata nel 2009 il sottoscritto CTU faceva rilevare che il cambio di destinazione d'uso da sgombero a locale abitativo si configurava come un abuso e che "lo stesso non risulta sanabile in quanto i lavori per la trasformazione da locale di sgombero a uso abitazione sono stati realizzati nell'anno 2007".

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari 01.03.2016

Il C.T.U.

Ing. Maria Paola Fenu

Dott. Ing. MARIA PAOLA FENU
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
Via Bandello n. 12 - 09131 CAGLIARI
Tel. 3471021478

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA CAUSA
R. G. 4023/2013

CONTRO

Giudice: Dott. Stefano Greco



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 01

Planimetrie catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

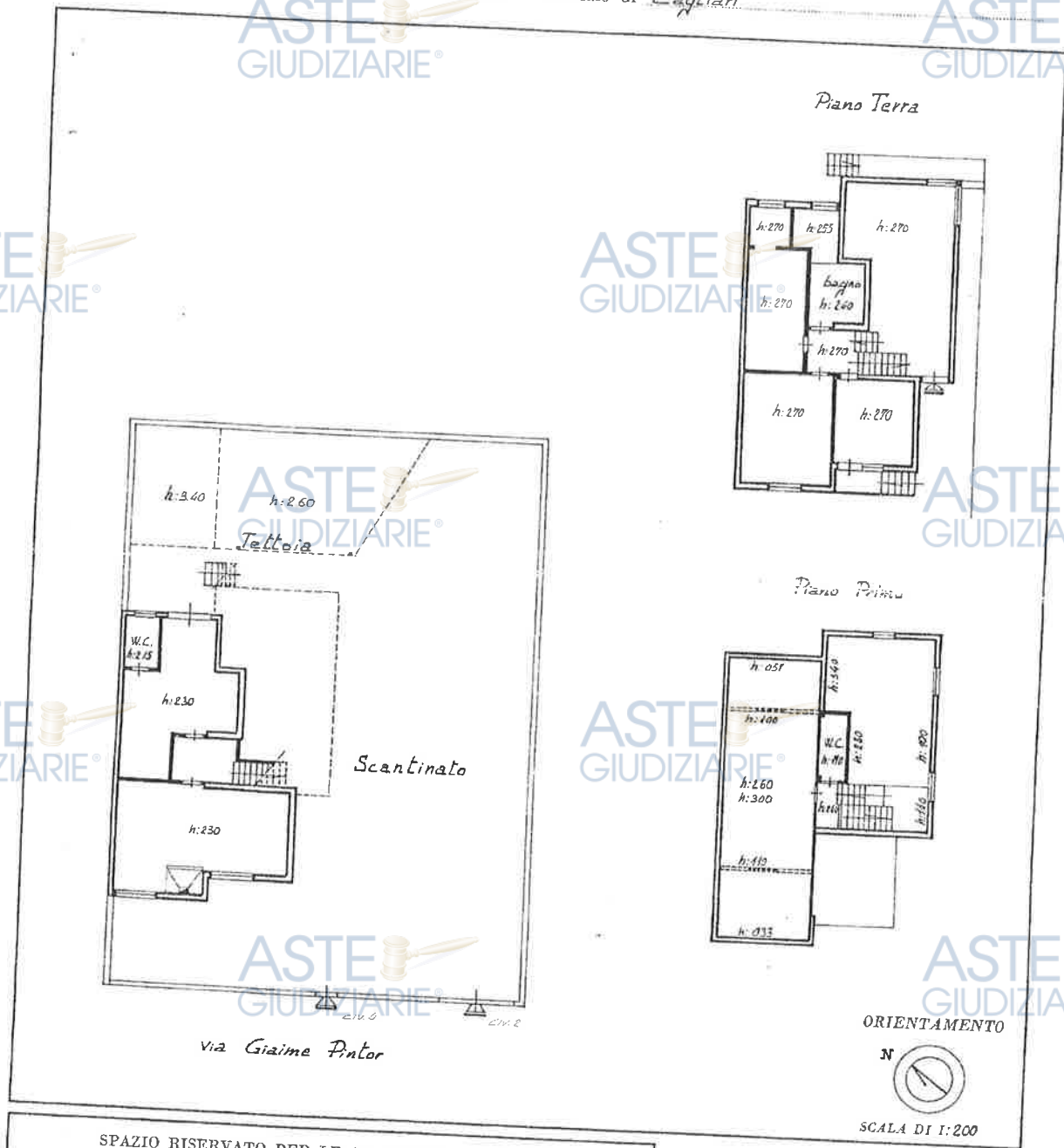
Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SERRAMONNA

Ditta

Giaine Pintor 2-4

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. No

N.C.E.U. F° 37 Map 1071

Compilata dal Geometra
Francesco Orani
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Cagliari

DATA 24.4.1986

Firma: Picci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 02

Planimetrie stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

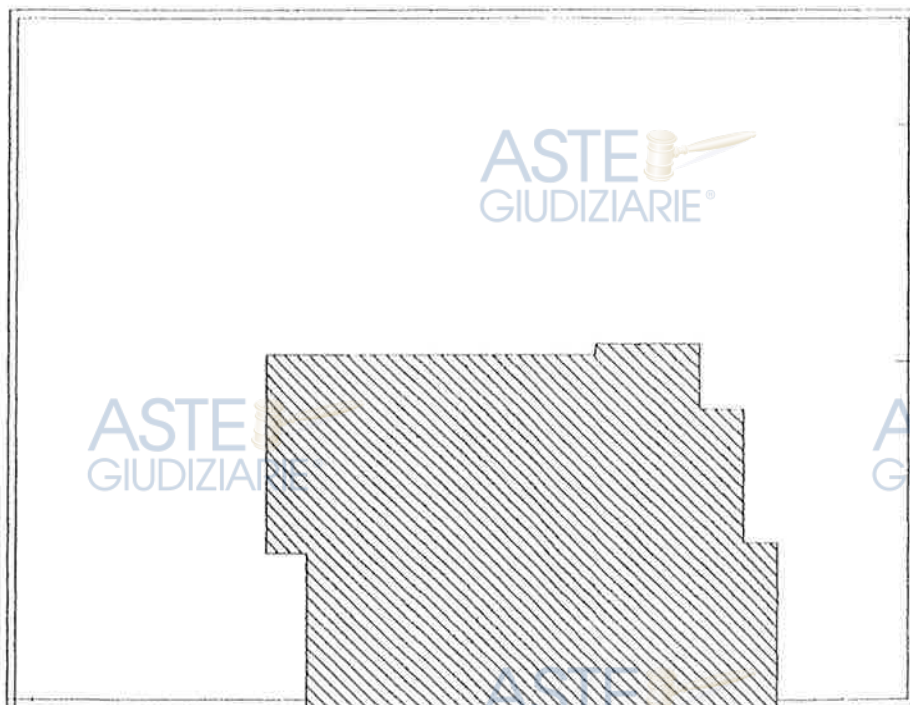
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SITUAZIONE ATTUALE

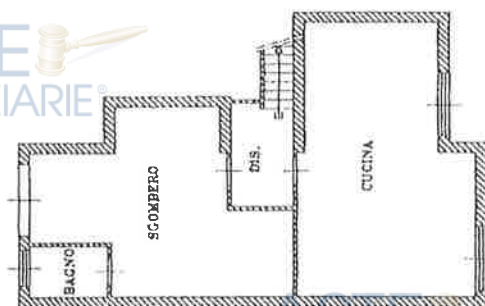
COMUNE DI SERRAMANNA
VIA G. PINTOR N.2
Fg. 37 mapp. 84b - 436

PLANIMETRIA DEL LOTTO



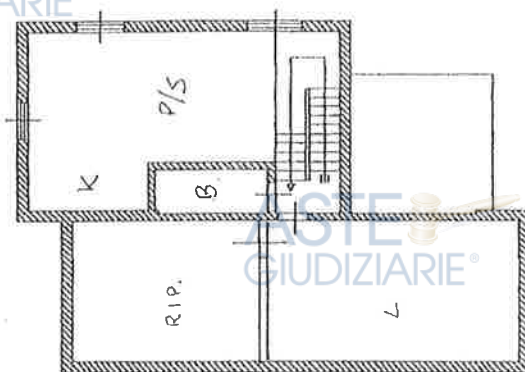
SCALA 1:200

PIANTA SEMINTERRATO

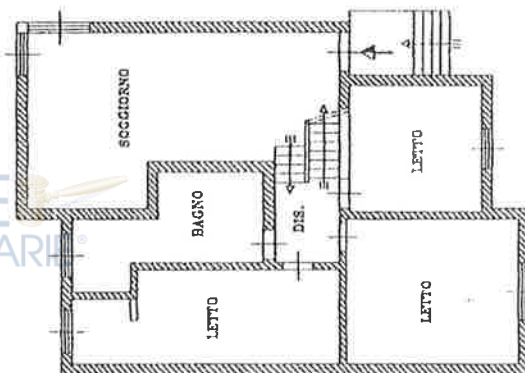


COMUNE DI SERRAMANNA
VIA G. PINTOR N.2
Fig. 37 mapp. 84b - 436

PIANTA MANSARDA



PIANTA PIANO RIALZATO



SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 03

Progetto approvato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

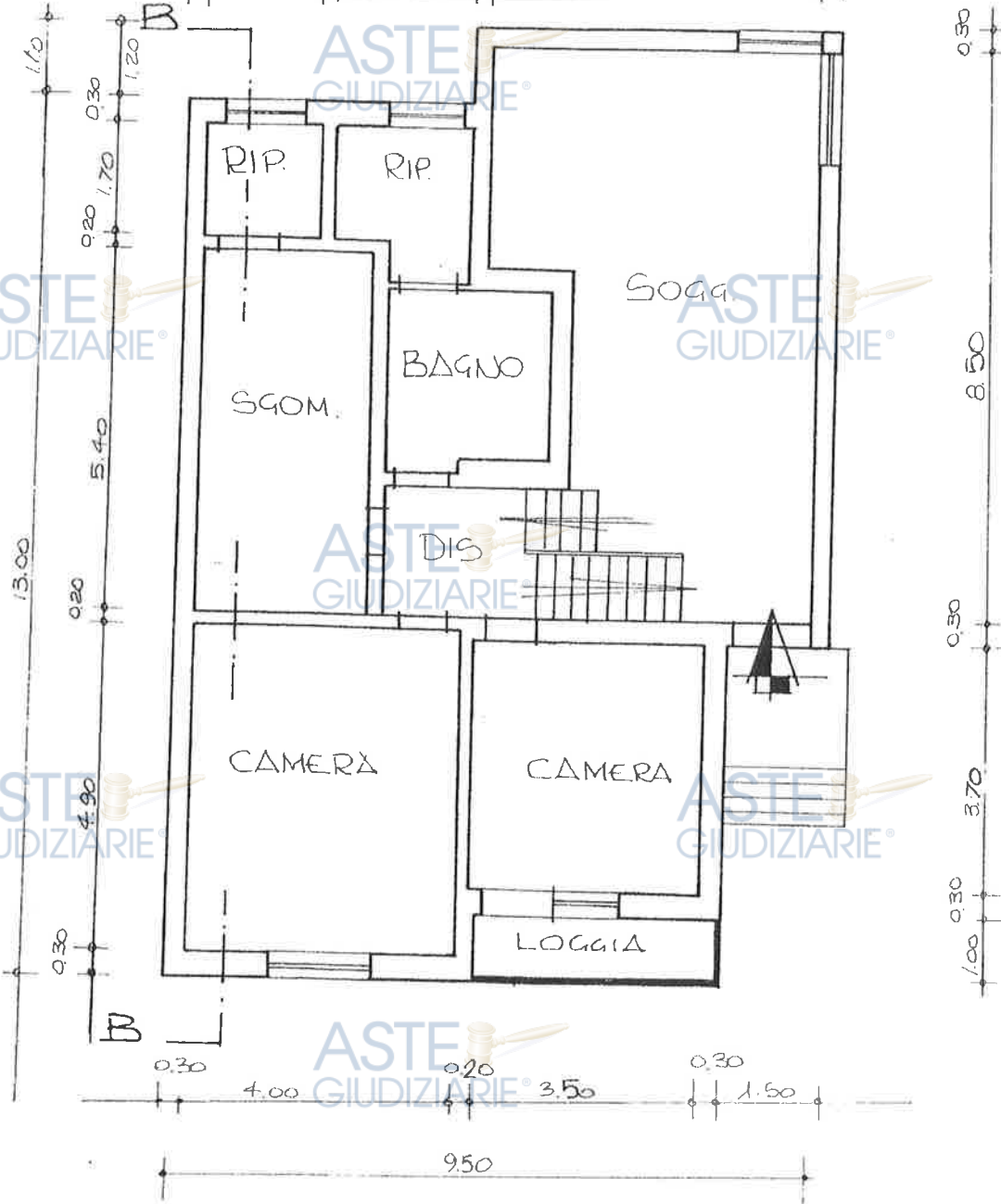
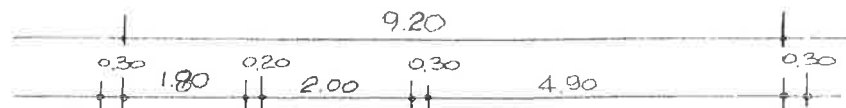
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIANTA DIANO RIALZATO

IN CONDOMINIO

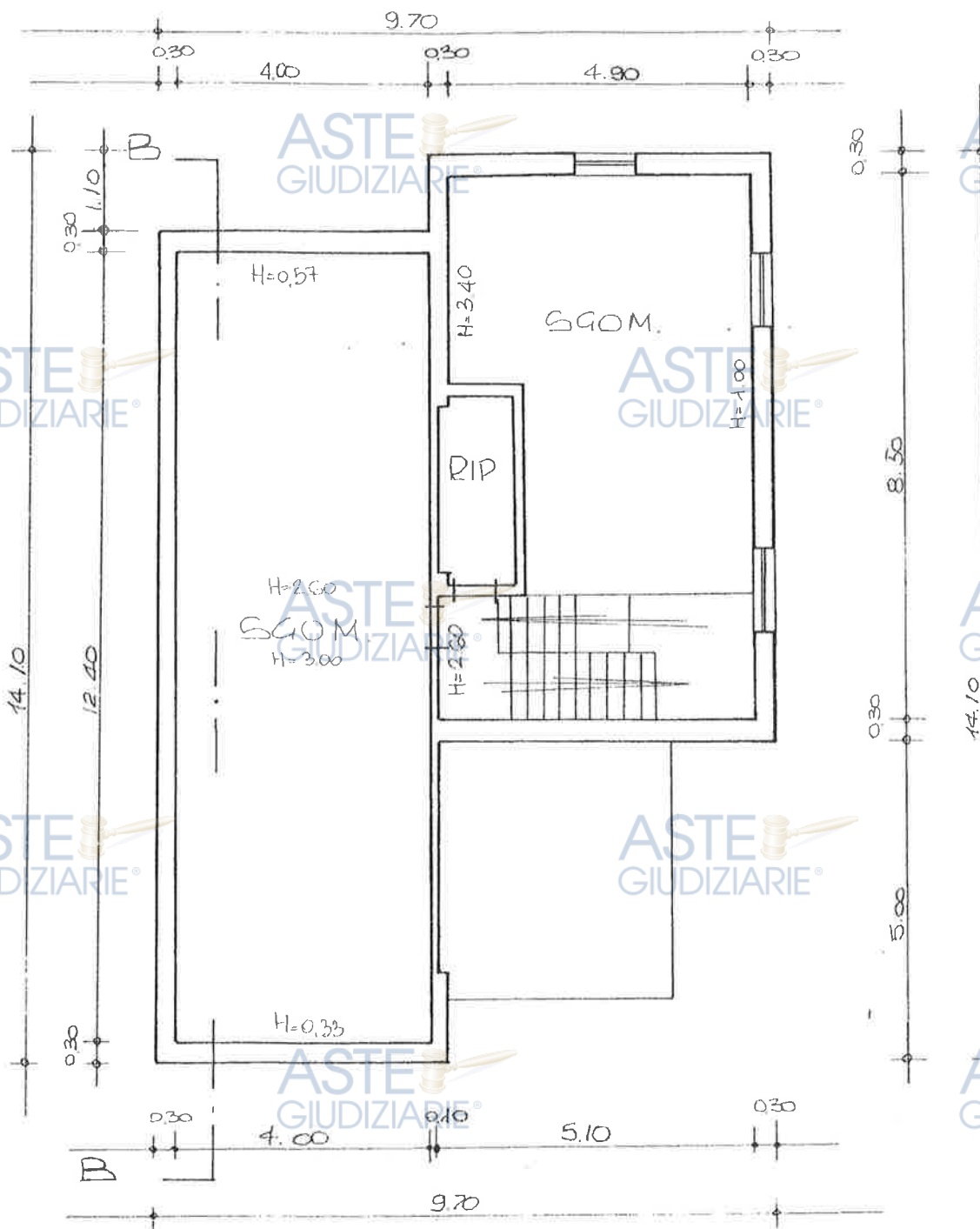


S.U. = MQ. 98,09

S.N.R. = MQ. 3,70

PIANTA MANSARDA

IN CONDOMINIO



S.U. = HQ. 0.00

S.N.R. = HQ. 8803

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 04

Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

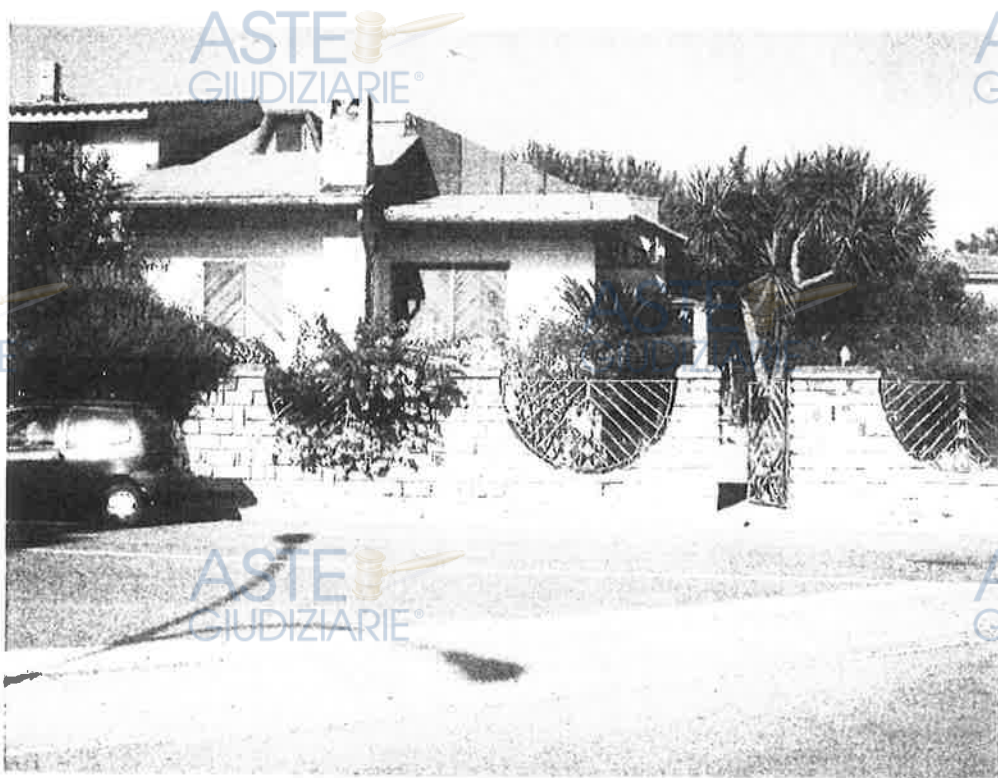
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia n. 1 – Fabbricato via Giame Pintor

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®