

[REDACTED]

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Osservazioni alla ctu integrativa e istanza di convocazione parti nella procedura esecutiva immobiliare distinta con il n. 31/2016 R.G.E. nell’interesse di:

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Creditore

CONTRO

[REDACTED]

Debitore

PREMESSO CHE

[REDACTED] si è costituita nella
presente procedura esecutiva immobiliare [REDACTED]

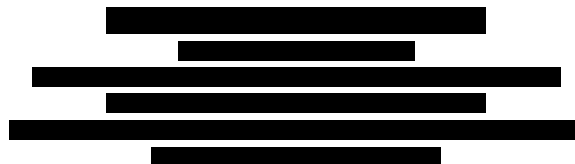
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- con ctu depositata il 4 giugno 2018, il professionista nominato dal GE, Ing. Raffaele Visicale, previa descrizione del bene (*"Appezamento di terreno in Comune di Aggius via Santa Degna n. 9 censito al catasto terreni in comune di Aggius, foglio 93, particelle 1775 e 1776 (generate dalla divisione della particella 949), con sovrastante edificio con area scoperta di pertinenza formato da fabbricato ad uso ufficio, censito al catasto fabbricati in comune di Aggius, foglio 93, particella 1775, insistente sulla porzione di area di cui alla suddetta particella 1775 del catasto terreni e da adiacente tettoia ad uso autorimessa, non censita al catasto fabbricati, insistente sulla porzione di area di cui alla suddetta*





particella 1776 del catasto terreni”) sul quesito relativo alla conformità edilizia così rispondeva

L'edificio di cui trattasi è conforme alla Concessione Edilizia n. 1770 del 16.11.2005 limitatamente alla porzione di fabbricato adibito ad ufficio censito al catasto fabbricati in comune di Aggius, foglio 93, particella 1775.

Il ctu allegava, in unico file, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aggius (pagg. 7-18), la concessione edilizia n. 1770 del 16.11.2005 sul F. 93 mapp. 949 (pagg. 45-61) e il certificato di abitabilità e usabilità (pag. 63) e stimava il compendio in € 558.000;

- L' [REDACTED] eseguita, con atto depositato in data 31 maggio 2021, rappresentava al GE la non correttezza della stima, non avendo il ctu tenuto nella dovuta considerazione una serie di criticità. Parte eseguita allegava, a supporto delle doglianze, una perizia di parte che evidenziava

1. La non completa conformità al Piano Urbanistico Comunale dell'immobile costruito, posto che una porzione di mq 130 dei totali mq 899 del F. 93 mapp. 949 (che successivamente soppresso ha originato i mapp.li 1775 e 1776) ricade in Zona Agricola e, quindi non compreso nel Piano Particolareggiato vigente
2. La mancanza di accesso al compendio dalla strada pubblica e l'assenza di una servitù di passaggio costituita;
3. L'assenza della rete pubblica di smaltimento dei reflui
4. L'area scoperta di pertinenza priva di recinzione

La perizia di parte concludeva che il più probabile valore di mercato sarebbe di € 72.540,00;

- Il ctu, Ing. Visicale, richiamato a fornire i chiarimenti richiesti dalla parte eseguita con relazione integrativa depositata il 29.9.2022, con particolare riferimento alla conformità edilizia del compendio pignorato, da atto che *“Secondo il Certificato di destinazione*



[REDACTED]

urbanistica rilasciato dal Comune di Aggius il 22/02/2006 allegato all'atto di compravendita della particella 949 di 899 mq del 09/03/2006, trascritto ai nn. 3623/2409 il 20/03/2006, la porzione ricadente all'interno della zona B della suddetta particella è pari a 130 mq".

Nelle considerazioni finali il consulente d'ufficio, dato atto del Piano Urbanistico Comunale vigente, sia al momento della concessione che all'attualità, concludeva, al contrario anche di quanto affermato dal perito incaricato dalla società esecutata, per la non sussistenza dei presupposti per *"la sanabilità di quanto edificato"* e *"Viste le considerazioni finali riportate nella questione n. 01 relative alla non sanabilità dell'edificio si ritiene che lo stesso non abbia più alcun valore di mercato ma tuttalpiù sia fonte di un costo per un'eventuale demolizione"*

-con atto depositato il 28.10.2024, [REDACTED]

[REDACTED] a patrocinio del sottoscritto avvocato, evidenziava le incongruenze dell'elaborato peritale depositato il 29.9.22 rispetto agli allegati alla ctu depositati, nonché la non completezza dello stesso in ordine rimedi esperibili, alla luce della normativa applicabile in caso di esecuzione forzata e chiedeva la convocazione delle parti dinanzi al GE;

-il Ge con ordinanza del 4.11.2024, assegnava al ctu il termine di 30 giorni per rispondere alle osservazioni del creditore precedente;

- il ctu, con nota depositata il 4.12.2024, precisato preliminarmente che la porzione di mq 130 del mappale 949 ricade in zona B, ha affermato l'impossibilità di individuare una porzione non abusiva e l'insanabilità del compendio costruito in quanto l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale e il procedimento amministrativo sarebbe viziato da quanto erroneamente dichiarato con la richiesta di concessione edilizia. Non sussisterebbero i presupposti per una sanabilità.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tutto ciò premesso, [REDACTED] a
patrocinio del sottoscritto avvocato, deposita la perizia di parte dell'Arch. [REDACTED]
[REDACTED] alla quale fa integrale riferimento.

Il consulente tecnico di parte, previo esame approfondito della ctu e della documentazione
allegata (segnatamente concessione edilizia di data del 9.11.2004, concessione edilizia in
variante e certificato di abitabilità) ha proceduto ad effettuare un accesso agli atti presso il
Comune di Aggius, all'esito del quale ha potuto avere lo stralcio del Puc del 31.01.1997 e del
Puc vigente del 2014 nonché avere un confronto con l'Ufficio tecnico comunale.

La conclusione, ampiamente motivata, alla quale è giunto il consulente tecnico di parte è che
l'immobile insiste sul mappale 1775 non sia abusivo e che sia stato realizzato in area
classificata zona "B" del Puc del 1997 e del Puc del 2014.

In considerazione delle opposte conclusioni si chiede che il ctu richieda al Comune di Aggius
una Attestazione di conformità Urbanistica o formuli al Comune competente una istanza di
parere urbanistico

Tutto ciò esposto il sottoscritto avvocato chiede che il Sig. GE Voglia disporre la comparizione
delle parti e del ctu dinanzi a se al fine di adottare, nel contraddittorio tra le parti i più
opportuni provvedimenti.

Si allega la consulenza tecnica di parte

Sassari lì 21 gennaio 2025

[REDACTED]



REGIONE SARDEGNA

PROVINCIA DI SASSARI

COMUNE DI AGGIUS

IMMOBILI SITI IN AGGIUS (SS), VIA SANTA DEGNA N. 9

Relazione Tecnica di Parte – Proc. N. 31/2016 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



DATA REPORT: 11 DICEMBRE 2024



INDICE

	PAGINA
1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	3
2. SITUAZIONE CATASTALE	3
3. CONSISTENZA IMMOBILIARE	4
4. SITUAZIONE URBANISTICA	4
5. SITUAZIONE EDILIZIO/CONCESSORIA	8
6. CONCLUSIONI	12

La presente Relazione Tecnica di parte è volta ad accertare la legittimità urbanistico - edilizia del bene in procedura, la sanabilità delle difformità riscontrate, mediante esecuzione di un accesso agli atti a seguito della Consulenza Tecnica d'Ufficio integrativa redatta in data 28/09/2022, a firma del Dott. Ing. Rafaele Simone Visicale, e alla Consulenza Tecnica di Parte avversa a firma del [REDACTED], in riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 31/2016 R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania, relativamente al mandato di perizia tecnica di parte conferito [REDACTED]



1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Il bene oggetto di procedura è ubicato nel comune di Aggius (SS), Via Santa Degna n. 9.

Trattasi di edificio ad uso ufficio sviluppato su due piani fuori terra e due seminterrati e relativa area cortilizia. Da perizia CTU redatta in data 04/06/2018 si evince che l'immobile è composto a piano terra da quattro vani principali, ingresso, disimpegno, vano scala, verande coperte ed adiacente tettoia ad uso autorimessa; a piano primo da un vano principale, bagno e vano scala; a piano primo seminterrato da tre vani principali, due bagni con antibagno, due ripostigli, ingresso, disimpegno, vano scala, veranda coperta; a piano secondo seminterrato da cantina e centrale termica.

L'immobile alla data di sopralluogo del CTU si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

2. SITUAZIONE CATASTALE

La proprietà descritta nella CTU è censita come segue presso l'Agenzia del Territorio di Sassari:

Comune censuario di Aggius								
Catasto Fabbricati								
Comune	Sezione Urbana	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Vani/mq.	Rendita (€)
Aggius		93	1775		A/2	U	12 vani	Euro: 991,60

Comune censuario di Aggius								
Catasto Terreni								
Comune	Foglio	Mapp.	Porz.	Qualità	Classe	Sup.	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
Aggius	93	1776		PASCOLO	2	221	Euro: 0,34	Euro: 0,29



3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Da CTU si rilevano le seguenti consistenze relative ai beni in procedura:

Foglio	Mapp.	Sub.	DESTINAZIONE	SUP. COMM. CTU (mq)
93	1775		Fabbricato ad uso ufficio	372,00
93	1776			

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Da Relazione integrativa redatta in data 28/09/2022, a firma del CTU Dott. Ing. Raffaele Simone Visicale, si rileva la cronistoria dell'area oggetto di procedura:

1) CATASTO – 1989

Dalle visure catastali si deduce che la particella 949 di 2059 mq nel 1989 era formata dall'unione delle particelle attuali 1326, 1775 e 1776.

2) PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE B – 1989

Dalla rappresentazione grafica e delle tabelle del piano particolareggiato delle zone B approvato nel 1989 si deduce che:

- il comparto 26a3 di 400 mq è sostanzialmente coincidente con la particella 953 di 420mq;
- il comparto 27a3 di 750 mq è costituito da una **porzione della particella 949** di 2059 mq.

3) CATASTO – 1992

A seguito del tipo mappale del 1992 si genera la particella 1326 di 1160 mq e la parte rimanente forma la particella 949 di 899 mq.

4) PUC – 1997

Il Piano urbanistico comunale, approvato dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 6 del 12/02/1997, fa ricadere solamente una parte della particella 949 all'interno della zona B e la



restante parte in zona E2 (indice fondiario 0.03 mc/mq) mentre tutta la particella 1326 ricade all'interno della zona B (indice fondiario 1.00 mc/mq, lotto minimo 400 mq).

5) CE 1720 - 2004

Sulla particella 949 di 899 mq viene presentata una richiesta di Concessione edilizia in data 05/05/2004 per la costruzione dell'edificio di cui trattasi ponendo a base dei dati planivolumetrici l'appartenenza della suddetta particella al Piano particolareggiato delle zone B.

6) CE 1770 - 2005

Sempre sulla particella 949 di 899 mq viene presentata una richiesta di concessione edilizia in variante alla C.E. 1720/2004 in data 29/09/2005 per la costruzione dell'edificio di cui trattasi ponendo sempre a base dei dati planivolumetrici l'appartenenza della suddetta particella al Piano particolareggiato delle zone B.

7) CDU - 2006

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aggius il 22/02/2006 allegato all'atto di compravendita della particella 949 di 899 mq del 09/03/2006, trascritto ai nn. 3623/2409 il 20/03/2006, la porzione ricadente all'interno della zona B della suddetta particella è pari a 130 mq.

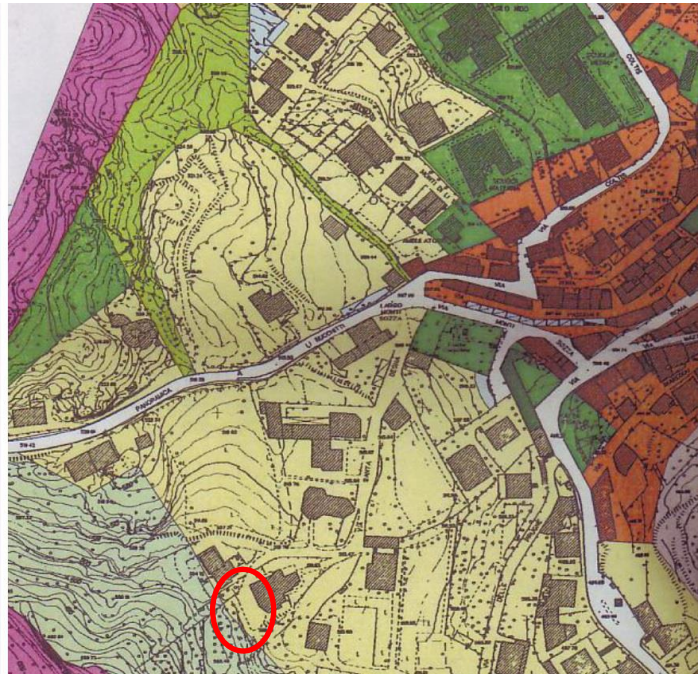
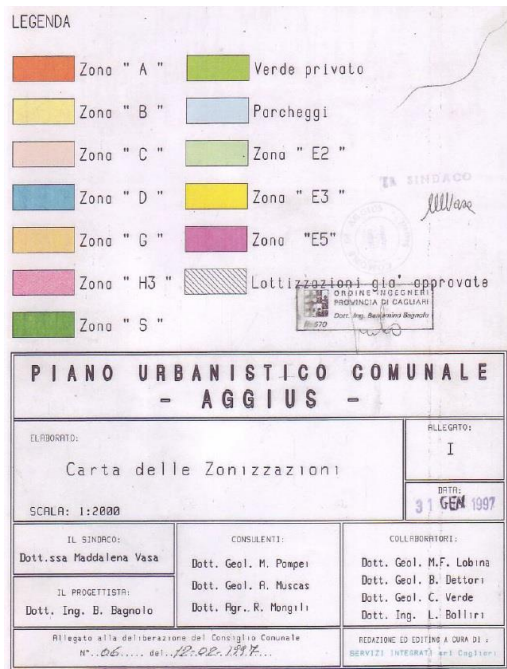
8) PUC – 2014

Con la pubblicazione sul BURAS del 04/08/2014 il PUC viene adeguato al PAI e al PPR ma rimangono sostanzialmente invariati, per l'immobile di cui trattasi, i confini ed i parametri urbanistici definiti dalle zone omogenee del PUC precedente.

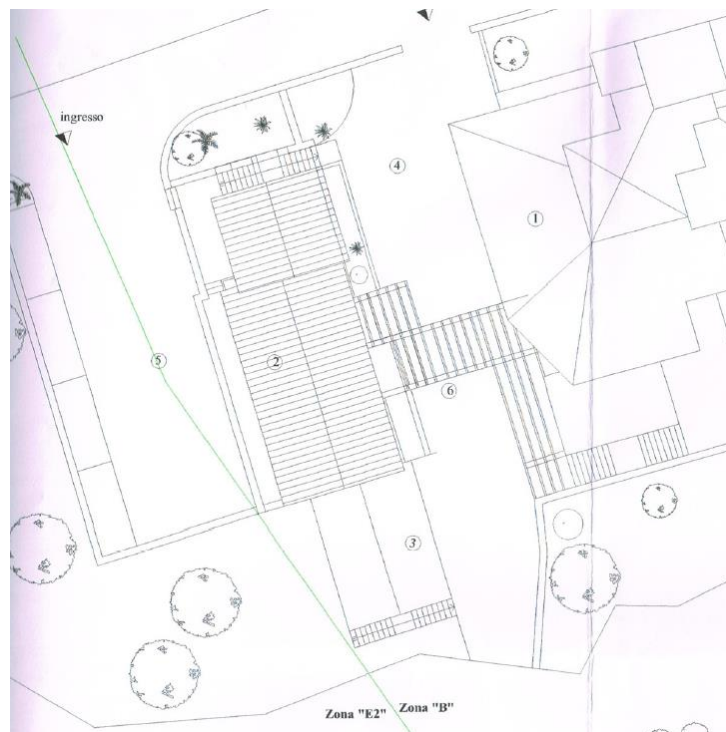
Dalla accesso agli atti svolto presso il Comune di Aggius è stato recuperato stralcio del PUC vigente all'epoca dell'edificazione dell'immobile in procedura, ovvero del'anno 1997.

Dal documento si evince che il fabbricato in esame non è ancora rappresentato in quanto nel 31/01/1997 non era ancora stato realizzato. La porzione di area su cui sorge ricade in area classificata in Zona "B", anche se molto prossimo al confine del cambio di classificazione da Zona "B" a Zona "E2".





Da elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 1770 del 16/11/2005, per opere in Variante alla Concessione Edilizia n. 1720 del 09/11/2004, si rileva la seguente planimetria:



Dalla stessa si osserva che da progetto il fabbricato è stato posizionato all'interno dell'area

classificata come Zona “B” dallo strumento urbanistico e molto prossimo al confine di classamento. Inoltre dalla Relazione illustrativa allegata alla Concessione in Variante si rileva che tra le opere oggetto di variante è anche previsto un riposizionamento del fabbricato in modo da rimanere all’interno della Zona “B”.

In corso d’opera, pertanto, **dopo avere ruotato l’ubicazione della costruzione nell’angolo di convergenza del limite delle zone ‘B’, onde evitare di fuoriuscire rispetto al limite stabilito**, verrà realizzato un muro di sostegno alla struttura che ne delimita l’area verso valle e rende possibile individuare, al di sotto del piano seminterrato di cui al progetto, un ulteriore spazio interrato di altezza netta pari a mt 2,30, da adibire a deposito e Centrale termica, necessari e pertinenti alla struttura in corso d’opera.

E’ stato anche recuperato stralcio del PUC vigente (2014) ed è stato messo a confronto con quello previgente (1997):



Dal confronto tra i due stralci di PUC risulterebbe:

- che il confine della classificazione delle Zone “B” dal 1997 ad oggi sia stato lievemente traslato verso Ovest;
- è stato aggiunto nella cartografia del PUC vigente (2014) il corpo di fabbrica in procedura;
- dalla ricostruzione fatta **il fabbricato in esame risulta ricadere all’interno della Zona “B”** come dichiarato nel progetto autorizzato e come rappresentato graficamente.



5. SITUAZIONE EDILIZIO/CONCESSORIA

Si riassumono di seguito i titoli autorizzativi rilevati in merito all'immobile in procedura da accesso agli atti:

- Concessione Edilizia n. 1720 del 09/11/2004 per ampliamento dei locali uffici [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 1770 del 16/11/2005 in Variante alla C.E. n. 1720/2004;
- Certificato di Abitabilità ed usabilità del 07/12/2007.

Non sono stati individuati titoli edilizi relativi alla tettoia ad uso autorimessa che è posta in aderenza all'immobile in esame.

Da Relazione integrativa redatta in data 28/09/2022, a firma del CTU Dott. Ing. Raffaele Simone Visicale, lo stesso conferma che l'edificio in esame è conforme alla Concessione edilizia n. 1770 del 16.11.2005, ad eccezione della tettoia ad uso autorimessa in adiacenza all'edificio in questione. Tale porzione insiste su area censita al catasto terreni in comune di Aggus, foglio 93, particella 1776 ma non risulta accatastata, ed è rappresentata nella planimetria generale del lotto, compresa negli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi, come "box auto esistente" ma anche il CTU non ha individuato alcun titolo abilitativo precedente ad relativo alla realizzazione di tale tettoia.

Ciò che viene messo in discussione dal CTP [REDACTED] di parte avversa, e che il CTU appoggia nella sua Relazione integrativa, è la validità dei presupposti urbanistici a monte del titolo edilizio rilasciato.

Dall'analisi delle Concessioni Edilizie recuperate con accesso agli atti presso gli archivi comunali di Aggus si rileva che nelle Relazioni illustrative e nei calcoli planovolumetrici è stato fatto ampio riferimento all'azzoneamento di riferimento, al Comparto n. 26-27 A3 del Piano Particolareggiato ed alla provenienza della volumetria utilizzata per la realizzazione del fabbricato in progetto (vedasi tabella che segue desunta dalla Relazione Illustrativa della C.E. n. 1770/2005).



Tabella riepilogativa dei volumi

Comparto n. 26 A3 e n. 27 A3 del P. P. delle zone "B"

QUADRO RIASSUNTIVO DEI DATI DI P. P.			
• Volume edificabile	26 A3	mc.	1.560,00
• Volume edificabile	27 A3	mc.	960,00
• Volume totale		mc.	2.520,00
QUADRO RIASSUNTIVO DEI DATI DI PROGETTO			
Volume edificato esistente		mc.	1.366,86
Volume edificato in progetto		mc.	558,00
• VOLUME TOTALE IMPIEGATO		mc.	1.924,86 < 2.520,00
• VOLUME DISPONIBILE		mc.	595,14

Inoltre il rilascio di entrambe le Concessioni ha previsto l'istruttoria della Pratica Edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che di norma verifica la documentazione allegata all'istanza di Concessione e nel caso ha potere di chiedere delucidazioni, integrazioni o di rigettare l'istanza. In particolare **se il progetto proposto non risultava conforme alle previsioni del PRG o dei suoi strumenti attuativi (es. Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione), l'istanza poteva essere rigettata.**

Infatti nella Concessione Edilizia n. 1770/2005 si legge:



COMUNE DI AGGIUS
Provincia di Olbia Tempio P.



Pratica edilizia n.° 1770

CONCESSIONE EDILIZIA N° 1770
VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 1720/2004

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di concessione edilizia in data 29.09.2005 prot. 3946 n. presentata e relativa all'ampliamento dei locali uffici e variante alla C.E. n° 1720/04 in territorio di questo Comune, via Santa Degna, 9 su area distinta in catasto al Foglio 93 Mappale 949;

- Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma dell'Arch. [redacted];
- Vista la relazione- parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- **Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta del 08.11.2005;**
- **Visto il nulla osta PRINCIPALE della RAS Assessorato dei LL.PP. Ufficio del Genio Civile di Sassari in data 24.09.2004 prot. 6885/04;**
- Visti i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;
- Viste le Leggi n.1150 del 17.08.1941 e n.765 del 06.08.1967 e successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la Legge n.10 del 28.01.1977;
- Vista la Legge n.47 del 28.02.1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale n.23 del 11.10.1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente;
- **Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;**

CONCEDE

Pertanto l'Ufficio Tecnico Comunale all'epoca ha eseguito le opportune verifiche in ambito urbanistico prima del rilascio dei Titoli edilizi.

Inoltre i progetti allegati alle due Istanza presetate dal [redacted] sono stati anche esaminati dalla Commissione Edilizia ed hanno avuto parere positivo. Una delle **verifiche che la Commissione Edilizia era tenuta a fare per poter esprimere un parere positivo al progetto consisteva nel valutare se il progetto rispettasse le previsioni del PRG e degli strumenti urbanistici attuativi.**

Da delucidazioni richieste all'Ufficio Tecnico comunale, in particolare con [redacted] in occasione con l'accesso agli atti, e dall'analisi della documentazione recuperata, è stato confermato verbalmente che l'immobile è conforme sotto il profilo urbanistico – edilizio.

Ad oggi risulta pertanto che le Concessioni Edilizie siano VALIDE e che non siano mai state annullate.



La CTP riporta inoltre che nel Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 949 allegato all'Atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania, del 09.03.2006, Repertorio 61781 non vi è riferimento al Piano Particolareggiato delle Zone "B".

Si osserva che tale omissione è superata dalle Concessioni Edilizie stesse con cui il Comune ha verificato la conformità del progetto allo strumento urbanistico all'epoca vigente.

Pertanto si ritengono assolutamente NON CONGRUE le conclusioni del CTU che, nella sua Relazione integrativa del 28/09/2022, reputa il fabbricato NON SANABILE e con Valore commerciale nullo in quanto **non vi sono documenti ufficiali che convalidino la teoria della CTP e tali affermazioni.**

La documentazione recuperata con l'accesso agli atti dimostra che **le Concessioni Edilizie che legittimano il fabbricato sono ancora valide e che in fase di istruttoria sono state eseguite le opportune verifiche di conformità alle previsioni del PRG e dei suoi strumenti attuativi.**

Al fine di ottenere una dichiarazione formale dal Comune che confermi la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile è necessario che l'avente titolo, in questo caso il CTU, presenti una domanda specifica al Comune chiedendo un'Attestazione di conformità urbanistica o un'istanza di parere urbanistico / richiesta di chiarimenti edilizi. Di prassi L'Ufficio Tecnico verifica la situazione e rilascia un'attestazione scritta.

Per quanto riguarda la tettoia ad uso autorimessa, priva di titolo edilizio autorizzativo, in relazione alla situazione urbanistica ed al Regolamento Edilizio del Comune di Aggus, si ritiene di per se sanabile in quanto trattasi di struttura che non contribuisce alla formazione di nuovo volume, e dalla consultazione dei vari Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla CTP, della cartografia del PAI e del PPR, non si rilevano vincoli gravanti sul bene che possano essere ostativi al rilascio della sanatoria. E' necessario però verificare che siano rispettate le distanze minime da confine. In caso contrario è necessario l'assenso del confinante, mediante stipula di Atto notarile, al fine di poter ottenere il rilascio della sanatoria.



6. CONCLUSIONI

Si trasmettono le seguenti conclusioni:

- 1) Dall'accesso agli atti eseguito, dalle verifiche e dalle analisi effettuate non sono stati rilevati documenti a sostegno di quanto affermato dalla CTP e dalla Relazione Integrativa del CTU in merito al fatto che il mapp. 949 non ricadesse all'interno del comparto 26 – 27 A3 del Piano Particolareggiato.

Al contrario **i titoli edilizi rilasciati dimostrano che il Comune ha verificato per due volte**, in occasione dell'istruttoria per il rilascio delle Concessioni Edilizie, **che il progetto per l'edificazione dell'immobile, con relativi calcoli plano-volumetrici, rispettassero le previsioni dello strumento urbanistico**. Da relazione illustrativa allegata al progetto si evince che per la realizzazione del bene in analisi è stata utilizzata la volumetria residua dei comparti 26 – 27 A3 del Piano Particolareggiato delle Zone "B".

Da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aggus il 22/02/2006, allegato all'atto di compravendita della particella 949 di 899 mq del 09/03/2006, la porzione ricadente all'interno della zona B della suddetta particella è pari a 130 mq. Ciò comprova **che il PUC ha recepito il frazionamento della particella 949**, che è passata da mq 2059 (superficie all'epoca del Piano Particolareggiato del 1989) a mq 899 (superficie all'epoca del PUC 1997), e che la relativa porzione ricadente in Zona "B" è passata da mq 750 (superficie all'epoca del Piano Particolareggiato del 1989) a mq 130 (superficie all'epoca del PUC 1997).

- 2) Da Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 30/03/1989 si rileva che **porzione del mapp. 949 è ricompreso nel Piano Particolareggiato nelle Zone "B" comparto 27 A3**.
- 3) Nella Delibera del Consiglio Comunale n. 202 del 07/03/1995 viene adottato il PUC. Il PUC del 1997 recepisce la perimetrazione del Piano Particolareggiato delle Zone "B" e dal confronto tra gli estratti dei due PUC (1997 e 2014) si rileva che **entrambi riportano la porzione di particella 949 su cui sorge il fabbricato in esame ricadente all'interno della Zona "B"**.



- 4) Le Concessioni Edilizie relative alla costruzione del fabbricato insistente sul mapp. 1775 risultano rilasciate e valide. Le risultanze dei colloqui avuti con l'Ufficio Tecnico Comunale confermano che l'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico edilizio, ad eccezione della tettoia ad uso autorimessa per la quale non sono stati rilevati titoli edilizi mediante accesso agli atti.

Pertanto, in base alle analisi e alle ricerche eseguite, si ritiene che l'immobile insistente sul mapp. 1775 ad oggi sia legittimo e che sia stato realizzato in area classificata zona "B" dal PUC del 1997 e dal PUC attualmente in vigore.

Al fine di ottenere una dichiarazione formale dal Comune che confermi la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile è necessario che l'avente titolo, in questo caso il CTU, presenti una domanda specifica al Comune chiedendo un'Attestazione di conformità urbanistica o un'istanza di parere urbanistico / richiesta di chiarimenti edilizi. Di prassi l'Ufficio Tecnico verifica la situazione e rilascia un'attestazione scritta.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Savigliano, 11/12/2023

Firma Tecnico redattore



Il sottoscritto Avv[REDACTED] attesta che il documento è conforme alla copia analogica in suo possesso
Sassari 21.1.2025

