

**Studio Tecnico**  
**Geom. Lai Francesco**

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare N. 82/2012 R.G.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**CREDITORI INTERVENUTI**

**SURROGANTE**

\*\*\*\*\*



# Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

## PREMESSA

Con ordinanza del 9 Aprile 2021 l'Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Teti Costanza nominava il sottoscritto Geometra Lai Francesco iscritto al Collegio dei Geometri di Sassari al n. 3225 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio in Porto San Paolo Via G. Deledda n. 4, quale consulente tecnico d'ufficio per la causa in oggetto.

Il sottoscritto, reso edotto della materia di consulenza, accettava l'incarico e prestato il giuramento di rito mi veniva sottoposto il seguente quesito:

***indichi il consulente tecnico la conformità o meno del compendio pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Letti gli atti ed il quesito così come formulato, in questo quadro veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 6 Settembre 2021 alle ore 10.00 e successive, presso il mio studio, ove predisponevo le richieste di "accesso agli atti" dei titoli abilitativi che hanno originariamente consentito l'edificazione del compendio



# Studio Tecnico *Geom. Lai Francesco*

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

immobiliare.

Perfettamente edotto di quella che è la situazione urbanistica autorizzata dal Comune di Arzachena, e dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari ai sensi dell'ex artt. 146 e 159 del D.Lg.n°42 del 22.01.2004, fissavo per la data del 01.06.2021 alle ore 15.30, il sopralluogo per la verifica degli immobili oggetto del presente accertamento, con ritrovo delle parti direttamente sul luogo interessato sito in comune di Arzachena Loc. Liscia di Vacca, ubicato nella zona centrale in prossimità delle strade che conducono a Porto Cervo e Pitrizza, risultando limitrofo al complesso immobiliare denominato 'Castel Cervo'.

Al sopralluogo presenziava la parte debitrice nella persona della \_\_\_\_\_, il Custode nella persona del Sig. \_\_\_\_\_ e il Geom. \_\_\_\_\_ in qualità di mio ausiliario.

## **DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

Tutti i presenti coadiuvavano ed assistevano lo scrivente, in tutte le operazioni dal sottoscritto condotte, dalla lettura del quesito, all'analisi degli stessi, mediante visita diretta suoi luoghi.

Successivamente alla lettura del quesito, lo scrivente CTU evidenzia che da uno studio preliminare della pratica, non risultavano presenti all'interno del fascicolo telematico le necessarie autorizzazioni comunali e paesaggistiche inerenti il fabbricato, le quali sono state reperite tramite idoneo accesso agli atti presso il Comune di Arzachena.



# Studio Tecnico

## *Geom. Lai Francesco*

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

Verificate pertanto, la presenza delle autorizzazioni edilizie esistenti allo stato attuale, proponevo come inizio delle operazioni, una verifica basata sulla rispondenza di quanto è stato autorizzato dal comune di Arzachena, rispetto allo stato dei luoghi presente ad oggi nei beni oggetto di accertamento.

Procedo, quindi, a dare corso alle verifiche sopracitate, preliminarmente mediante una valutazione essenzialmente planimetrica volta a verificare la corrispondenza dei locali rispetto agli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Arzachena; Successivamente rilevavo mediante strumentazione Laser con precisione millimetrica, gli interni e gli esterni dei fabbricati di cui al quesito, per elaborare la successiva restituzione grafica.

Come risultato dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Arzachena, gli immobili risultano edificati in forza della Concessione Edilizia n. 210/04 del 11.05.2004, Pratica Edilizia n. 380/02.

Successivamente non sono state rilasciate altri titoli edilizi che abbiano assunto piena efficacia per le proprietà sopra citate.

Persiste una richiesta presentata di variante in corso d'opera, la quale non è mai stata perfezionata, e di conseguenza non è mai stata rilasciata la concessione edilizia e non è mai stato dato l'inizio dei lavori.

In allegato al suddetto progetto di variante in corso d'opera, è stato emesso un Nulla-Osta UTP datato il 14.09.2011, nel quale risultano allegati gli elaborati grafici progettuali corretti.

Esaminando i grafici allegati al Nulla-Osta Utp si riscontra una condizione di parziale idoneità delle sagome volumetriche delle tre unità immobiliari in esame, tuttavia, lo stesso non costituisce titolo abilitativo definitivo, anche se risultava allora, un documento



# Studio Tecnico

## Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

importante ai fini della definizione della pratica urbanistica per il conseguente rilascio della concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è strettamente subordinato al completamento di una complessa procedura di riscontro della totale conformità urbanistica delle proposte in variante rispetto agli strumenti urbanistici in vigore, alla quale viene allegata anche l'autorizzazione paesaggistica, poiché l'area su cui insistono gli immobili oggetto di valutazione, risulta di forte rilevanza ambientale e per cui sottoposta a vincolo paesaggistico (L.R. 25/11/2004 n. 8 e Art. 142 D.L. 22.01.2004 N. 42).

L'esito positivo della procedura passa, altresì, dal parere favorevole dell'ufficio tecnico dell'edilizia privata, dalle indispensabili certificazioni dei tecnici abilitati, dagli elaborati grafici allegati, dal conteggio degli oneri concessori e del loro pagamento.

A seguito di complesse verifiche, l'ente comunale si pronuncia con il rilascio del titolo abilitativo finale, il quale risulta, a tutt'oggi inesistente per la richiesta di variante in corso d'opera sopra citata.

Pertanto attualmente lo stato autorizzato corrisponde al titolo originario rilasciato nel 2004 e le parti proposte in variante sono da considerarsi in difformità (poiché mai autorizzate) e pertanto non conformi.

L'epoca di realizzazione delle opere abusive è da considerarsi successiva al rilascio del Nulla-Osta UTP e dunque successiva all'anno 2011, poiché la richiesta di variante in corso d'opera, in quanto tale, non era da considerarsi accertamento di conformità o sanatoria.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Arzachena posso dichiarare che gli immobili oggetto di valutazione di conformità urbanistica non risultano in possesso del Certificato di Agibilità e non



# Studio Tecnico *Geom. Lai Francesco*

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

risultano pendenti istante di sanatoria.

I fabbricati oggetto di valutazione della conformità urbanistica sono censiti al N.C.E.U. così come di seguito esposto:

- Comune di Arzachena Foglio 20 Mappale 502 Sub 89 –  
**Proprietà** ;
- Comune di Arzachena Foglio 20 Mappale 502 Sub 90 –  
**Proprietà**
- Comune di Arzachena Foglio 20 Mappale 502 Sub 91 –  
**Proprietà**

## UNITA' IMMOBILIARE F. 20 M. 502 S. 89

La suddetta unità immobiliare a destinazione residenziale risulta ubicata al piano primo, alla quale si accede tramite un passaggio condominiale che conduce ad una scala esterna, anch'essa condominiale.

Allo stato attuale internamente è composta da un Soggiorno Pranzo, un Bagno, due Camere da Letto, Locale Soppalco e una Veranda Coperta.

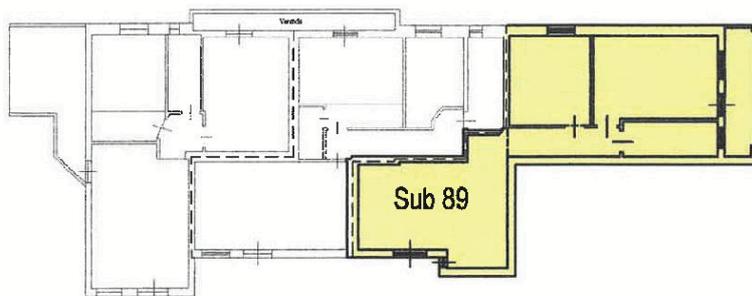
ne è divenuta proprietaria tramite atto di compravendita Rep. 88367 del 15.02.2008 Rogante Dott. Pistilli Vincenzo Registrato ad Olbia il 27.02.2008.

Di seguito si riporta la situazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 210/04 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

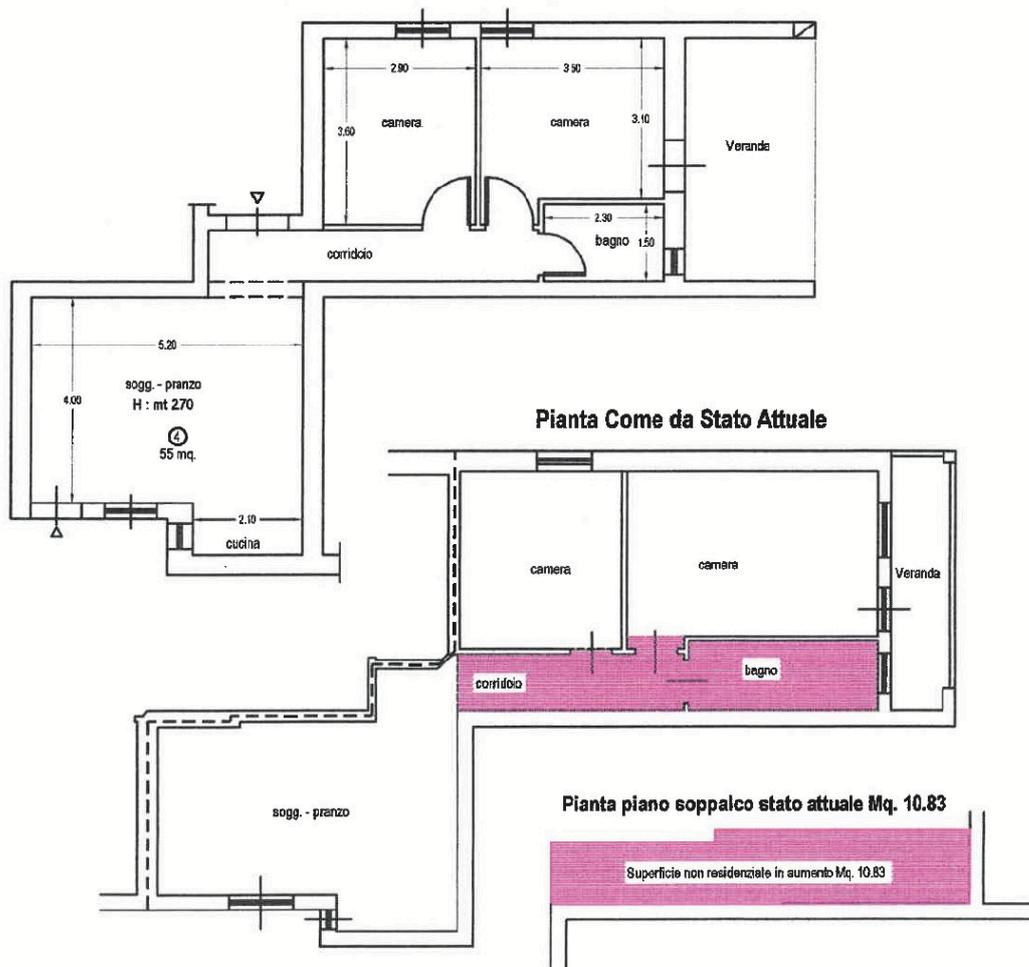


# Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)



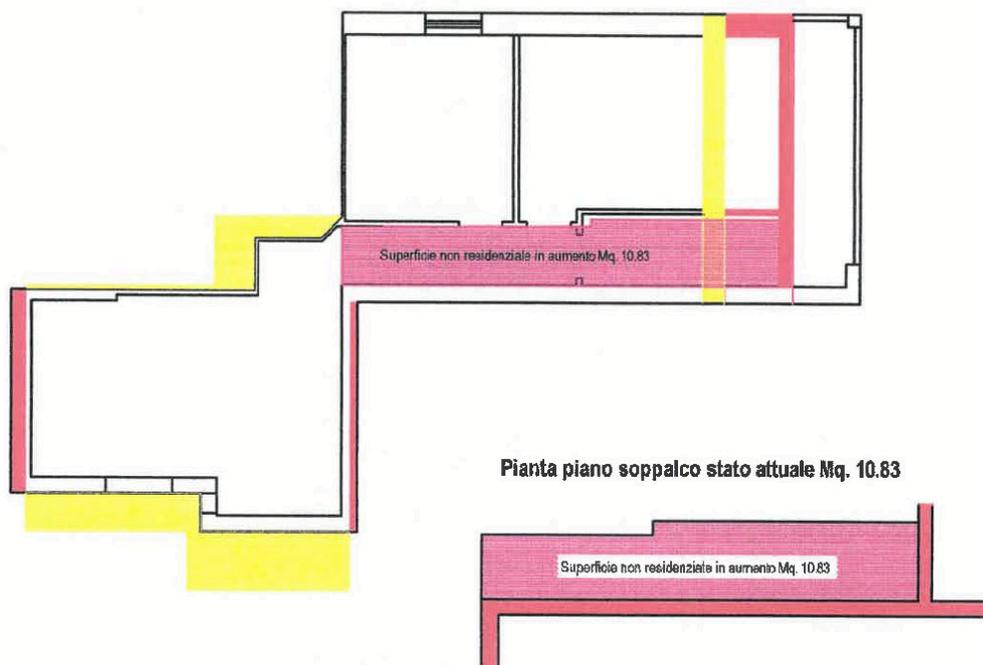
**Pianta P. Primo Come da Progetto Approvato C.E. n° 210/04**



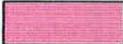
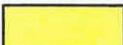
# Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

## Pianta Comparativa di Raffronto Piano Primo



### Legenda

-  Aree soppalcate non autorizzate Mq. 10.83  
( Superfici e Volume in aumento )
-  Opere Murarie in nuova costruzione  
( Volume in aumento )
-  ( Volume in difformità )



**Studio Tecnico**  
**Geom. Lai Francesco**

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

**UNITA' IMMOBILIARE F. 20 M. 502 S. 90**

La suddetta unità immobiliare a destinazione residenziale risulta ubicata al piano primo, alla quale si accede tramite un passaggio condominiale che conduce ad una scala esterna, anch'essa condominiale.

Allo stato attuale internamente è composta da un Soggiorno Pranzo, due Bagni, due Camere da Letto, Locale Soppalco e una Veranda Coperta.

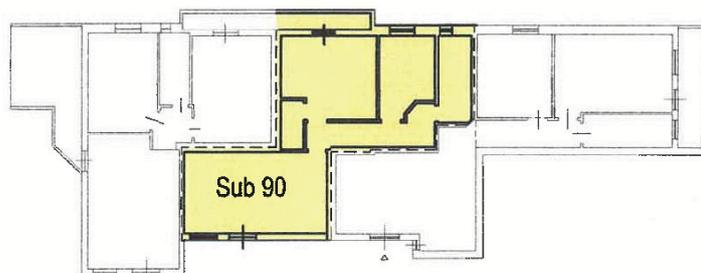
La Sig.ra \_\_\_\_\_ ne è divenuta proprietaria tramite atto di compravendita Rep. 88367 del 15.02.2008 Rogante Dott. Pistilli Vincenzo Registrato ad Olbia il 27.02.2008.

Di seguito si riporta la situazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 210/04 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

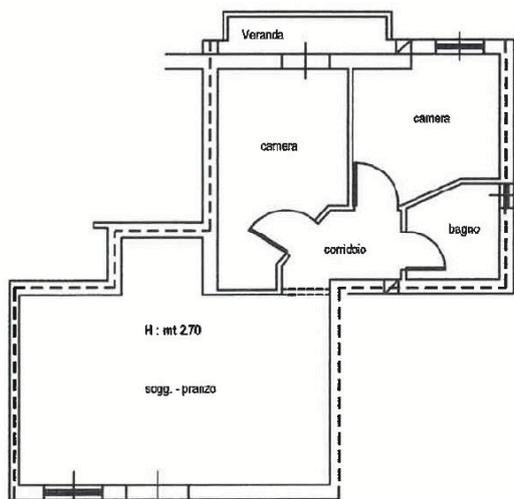


# Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)



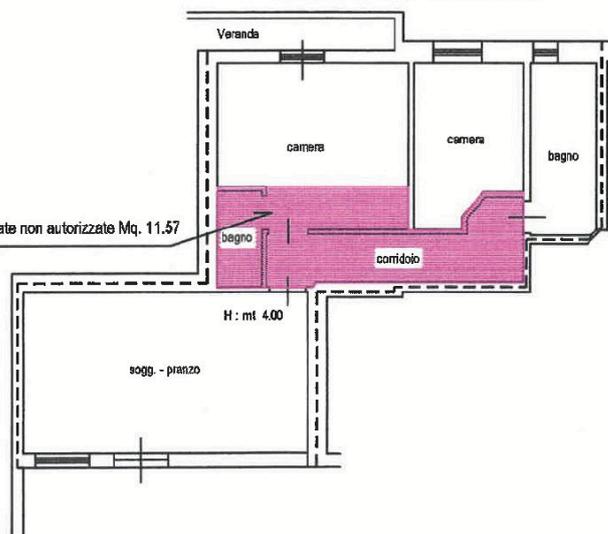
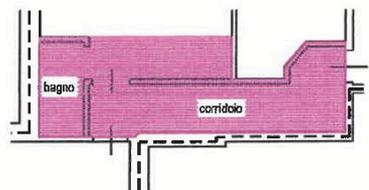
**Pianta Come da Progetto Approvato C.E. n° 210/04**



**- Pianta P. Primo Stato Attuale -**

Aree sopraltate non autorizzate Mq. 11.57

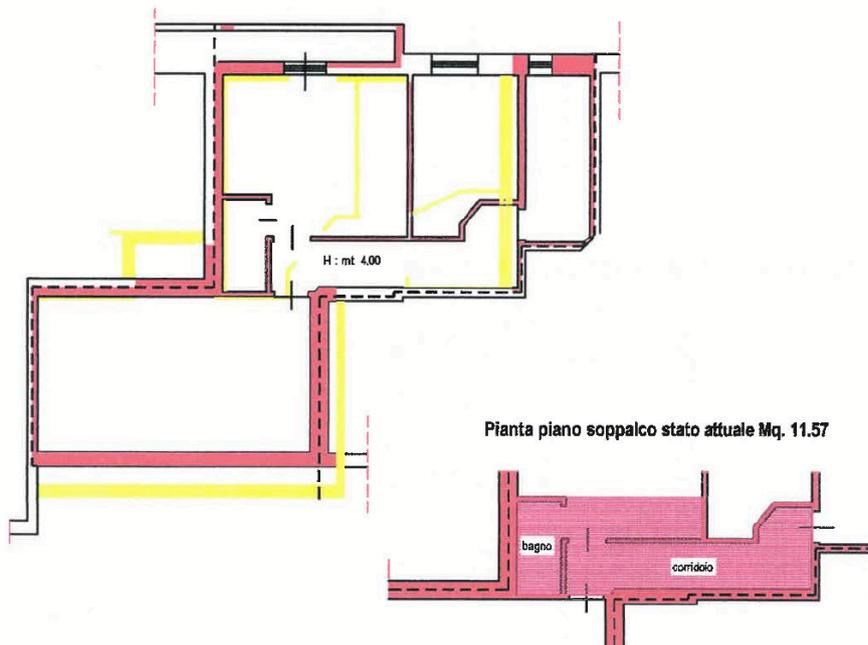
**Pianta piano soppalco stato attuale Mq. 11.57**



# Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

## Pianta Comparativa di Raffronto Piano Primo



### Legenda

-  Aree soppalcate non autorizzate Mq. 11.57  
( Superfici e Volume in aumento )
-  Opere Murarie in nuova costruzione  
( Volume in aumento )
-  Opere Murarie in demolizione  
( Volume in difformità )



# Studio Tecnico

## *Geom. Lai Francesco*

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

### UNITA' IMMOBILIARE F. 20 M. 502 S. 91

La suddetta unità immobiliare a destinazione residenziale risulta ubicata al piano primo, alla quale si accede tramite un passaggio condominiale che conduce ad una scala esterna, anch'essa condominiale.

Allo stato attuale internamente è composta da un Soggiorno Pranzo, un Bagno, due Camere da Letto, Locale Soppalco, una Veranda Coperta e un terrazzo scoperto.

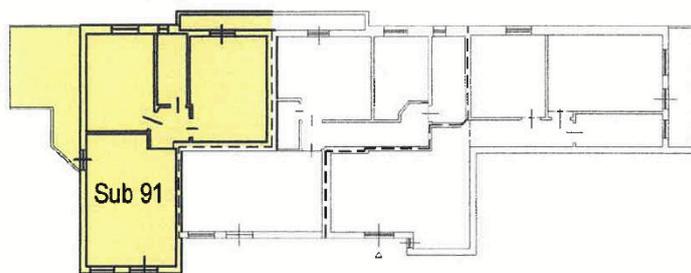
Il \_\_\_\_\_ ne è divenuto proprietario tramite atto di compravendita Rep. 88367 del 15.02.2008 Rogante Dott. Pistilli Vincenzo Registrato ad Olbia il 27.02.2008.

Di seguito si riporta la situazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 210/04 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

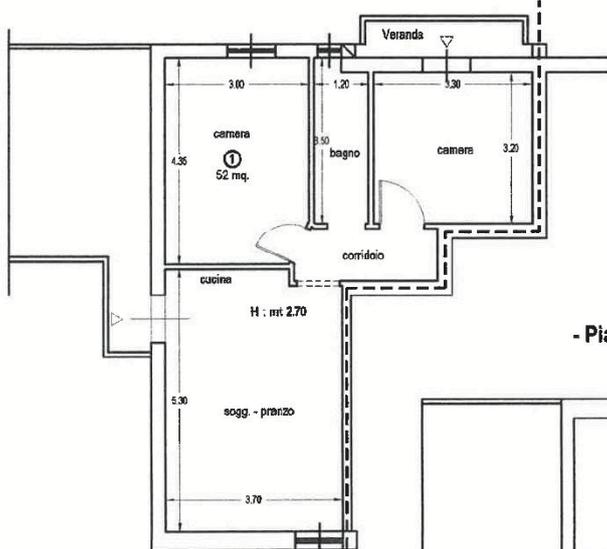


# Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

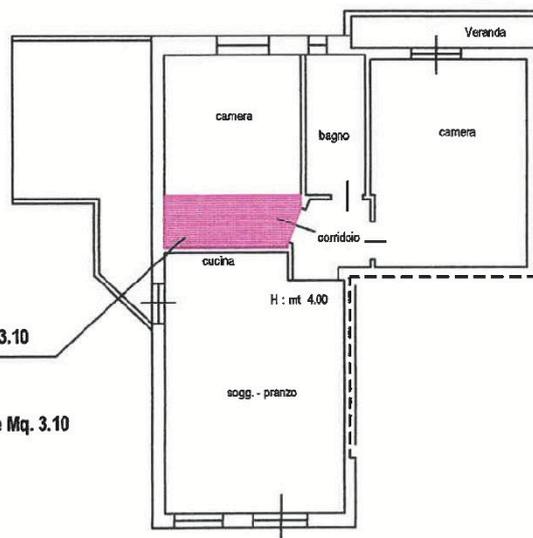
Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)



**Pianta P. Primo Come da Progetto Approvato C.E. n° 210/04**

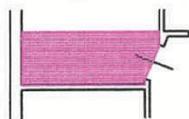


**- Pianta P. Primo Stato Attuale -**



 Aree soppalcate non autorizzate Mq. 3.10

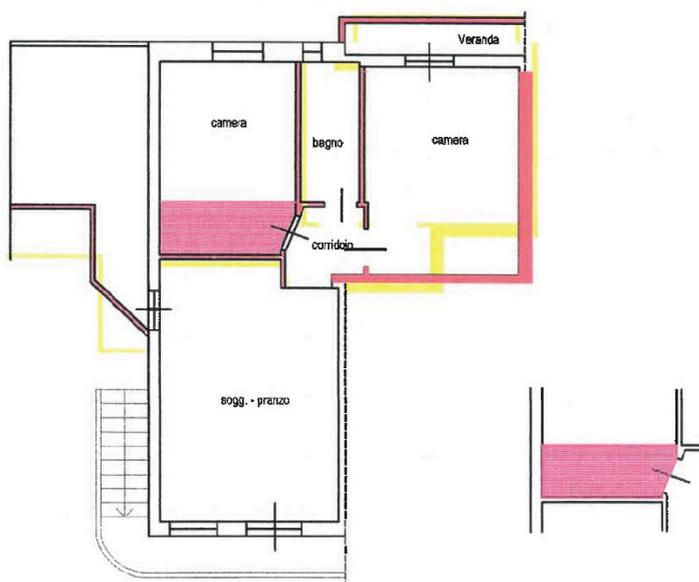
**Pianta piano soppalco stato attuale Mq. 3.10**



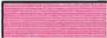
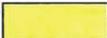
# Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

## Pianta Comparativa di Raffronto Piano Primo



### Legenda

-  Aree soppalcate non autorizzate Mq. 3.10  
( Superfici e Volume in aumento )
-  Opere Murarie in nuova costruzione  
( Volume in aumento )
-  Opere Murarie in demolizione  
( Volume in difformità )



# Studio Tecnico

## Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

Come sopra riportato nelle planimetrie di raffronto tra stato di fatto e stato concessionato, le difformità riscontrate nelle tre unità immobiliari sono le seguenti:

- 1 Differenze nella sagoma dei muri perimetrali con aumento di volume;
- 2 Differenze nelle altezze interne ed esterne con realizzazione di soppalchi (aumento di volume);
- 3 Diversa distribuzione delle murature interne;
- 4 Differenze degli infissi interni ed esterni;
- 5 Differenze delle superfici non residenziali (Verande e Terrazzi;

Si precisa che l'immobile ricade all'interno dello strumento urbanistico del Comune di Arzachena in zona urbanistica F (zona turistica).

Nella suddetta zona urbanistica sono preclusi allo stato attuale tutti gli ampliamenti volumetrici e il rilascio dei nulla osta Utp inerenti le pratiche di condono presentate ai sensi della Legge n. 326 del 2003, i quali sono indispensabili per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria.

Le opere abusive rilevate contrastano con lo strumento urbanistico vigente in Comune di Arzachena, rendendo impossibile la doppia conformità urbanistica tra la data di realizzazione delle opere e lo stato attuale.



# Studio Tecnico *Geom. Lai Francesco*

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

## CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato ricevuto, presa visione degli atti di causa e del quesito così come formulato, effettuato l'accesso mediante sopralluogo ed effettuate le dovute misurazioni per verificarne la consistenza in relazione a quanto autorizzato dagli enti preposti al rilascio delle concessioni edilizie e dei Nulla Osta Paesaggistici, esperita ogni altra ed opportuna indagine si conclude affermando che:

Gli Immobili siti in Comune di Arzachena in Loc. Liscia di Vacca censiti al Catasto Urbano al foglio 20 mapp. 502 Sub 89 (proprietà \_\_\_\_\_, foglio 20 mapp. 502 Sub 90 (proprietà \_\_\_\_\_) e foglio 20 mapp. 502 Sub 91 (proprietà \_\_\_\_\_) oggetto della presente relazione tecnico-urbanistica, non risultano conformi a quanto autorizzato dal comune di Arzachena con concessione edilizia n. 210/04. Non risultano pendenti pratiche relative a Condono Edilizio o accertamenti di conformità. Inoltre gli stessi immobili non risultano in possesso del Certificato di Agibilità.

Le opere realizzate abusivamente non risultano sanabili ne ai sensi dall'art. 40 c. 6, L. 28 febbraio 1985 n. 47, ne ai sensi dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ne con alcun'altra procedura di accertamento di conformità, poiché gli aumenti volumetrici sono stati realizzati presumibilmente successivamente al 14.09.2011 (considerando che la richiesta di variante in corso d'opera è del 2011 e le dichiarazioni del tecnico redattore non menzionano in alcun modo sanatorie o accertamenti di conformità, ma appunto varianti in corso d'opera, e quindi da eseguire), data di rilascio del Nulla Osta UTP.



**Studio Tecnico**  
**Geom. Lai Francesco**

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.  
Cell. 339-1576810 \* Fax 0789/480758 \* E-Mail [geom.lai@gmail.com](mailto:geom.lai@gmail.com)

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento fosse necessario

\*\*\* \*\*

**Nient'altro ad evasione del mandato ricevuto.**

**Loiri Porto San Paolo 11/04/2022**

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

**Geometra Lai Francesco**

\*\*\* \*\*

**ALLEGATI :**

- **Verbale di Sopralluogo**
- **Concessione Edilizia n. 210/04 del 11.05.2004 e relativi allegati.**
- **Nulla Osta Utp Prot. n. 32888 del 14.09.2011**
- **Documentazione Fotografica Immobili**

\*\*\* \*\*

