

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Romangia snc	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Sarcidano snc	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni	16
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17

Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2023 del R.G.E.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30



All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Romangia snc
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Sarcidano snc

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A STINTINO (SS) - VIA ROMANGIA SNC**

Lotto di terreno in Stintino, località Punta Su Torrione, all'interno del villaggio "Country Bagaglino".

Al villaggio si accede percorrendo la strada provinciale che da Porto Torres conduce a Stintino, svoltando sulla sinistra all'altezza della rotatoria delle "Saline" a 2.5 Km circa prima del paese. Sul lotto in questione non sorge alcun manufatto edilizio e si sviluppa per complessivi 1149 mq circa, superficie questa desunta dalla visura catastale.

Il "Country Bagaglino" sorge a circa 3,5 km dalla spiaggia delle Saline (lungo il litorale sono presenti altre spiagge rinomate) e a circa 7,5 Km dal centro abitato di Stintino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A STINTINO (SS) - VIA SARCIDANO SNC

Lotto di terreno in Stintino, località Punta Su Torrione, all'interno del villaggio "Country Bagaglino".

Al villaggio si accede percorrendo la strada provinciale che da Porto Torres conduce a Stintino, svoltando sulla sinistra all'altezza della rotatoria delle "Saline" a 2.5 Km circa prima del paese. Sul lotto in questione non sorge alcun manufatto edilizio e si sviluppa per complessivi 1149 mq circa, superficie questa desunta dalla visura catastale.

Il "Country Bagaglino" sorge a circa 3,5 km dalla spiaggia delle Saline (lungo il litorale sono presenti altre spiagge rinomate) e a circa 7,5 Km dal centro abitato di Stintino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Romangia snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1149,00 mq	1149,00 mq	1	1149,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1149,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1149,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata nel prospetto è quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ai fini della cronistoria catastale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile a firma del Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari, attestante le risultanze delle visure catastali a tutto il 31/07/2023.

Si veda inoltre la visura storica allegata aggiornata al 25/09/2024.

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	387				Incolto produttivo	1	00 11 49 mq	0,28 €	0,22 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Si allega alla perizia di stima l'estratto di mappa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/09/2024) il terreno si presentava ben tenuto.

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri lotti di terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno è privo di recinzione e ad esso si può accedere facilmente dalla pubblica via. E' caratterizzato dalla presenza di macchia mediterranea, formazione vegetale arbustiva costituita tipicamente da specie con foglie persistenti poco ampie di altezza variabile dai 50 cm ai 2 metri.

Non sono presenti manufatti edilizi, riserve idriche al servizio del fondo, pozzi etc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il terreno risulta pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita a rogito Dr **** Omissis ****, Notaio in Sorso, in data 19 Aprile 2010, repertorio n. 9.787/6.972, trascritto a Sassari il giorno 22 Aprile 2010 al n. 6959 del Registro Generale e al n. 4399 del Registro Particolare.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DEL VENTENNIO

1. Alla società **** Omissis **** con sede in Olbia, codice fiscale n. **** Omissis ****, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Dr **** Omissis ****, Notaio in Sassari, in data 23 Ottobre 2001, repertorio n. 119.942, trascritto a Sassari il giorno 30 Ottobre 2001 al n. 18337 di Registro Generale ed al n. 13798 di Registro Particolare.

2. Alla società **** Omissis **** con sede in Sorso, codice fiscale n. **** Omissis ****, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Dr **** Omissis ****, Notaio in Sassari, in data 28 Ottobre 2005, repertorio n. 2.779/1.385, trascritto a Sassari il giorno 30 Ottobre 2001 al n. 18337 di Registro Generale ed al n. 13798 di Registro Particolare, dalla società **** Omissis ****, proprietaria in forza dell'atto di cui al n. 1.

3. Alla società **** Omissis **** con sede in Sorso, codice fiscale n. **** Omissis ****, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Dr **** Omissis ****, Notaio in Sassari, in data 19 Aprile 2010, repertorio n. 9.787/6.972, trascritto a Sassari il giorno 22 Aprile 2010 al n. 6959 di Registro Generale ed al n. 4399 di Registro Particolare, dalla società **** Omissis ****, proprietaria in forza dell'atto di cui al n. 2.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile a firma del Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari pubblici a tutto il 31/07/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 31/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Quota proporzionale di Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D. Lgs 46/99
Iscritto a Sassari il 15/01/2010
Reg. gen. 1059 - Reg. part. 120
Quota: 1/1
Importo: € 196.333,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.166,80
Data: 21/12/2009
N° repertorio: 25592
Note: L'iscrizione è contro **** Omissis **** dante causa dell'odierna proprietaria società **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 30/12/2013
Reg. gen. 17048 - Reg. part. 12809
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 22/06/2023
Reg. gen. 11087 - Reg. part. 8272
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è sito nel comune di Stintino in località Su Torrione c/o villaggio Country Bagaglino - lottizzazione Punta su Torrione "LE VILLE DEL GOLFO" COMPARTO 3 - LOTTO 49.

La costruzione residenziale per cui il lotto è stato vincolato e che si sarebbe dovuta edificare risulta inserita nell'ambito della zona F1 (Insediamenti Turistici Pianificati) del Piano Urbanistico Comunale approvato con Det. RAS 1576/15, pubblicato nel B.U.R.A.S. 44 del 01/10/2015; l'area risulta assoggettata a Piano di Lottizzazione denominato Country Village/Punta su Torrione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sassari n° 544/72 previo Nulla Osta dell'Assessorato EE.LL., Finanze ed Urbanistica RAS 112/76.

La convenzione risale al 1981, mentre l'effettiva attuazione del piano agli anni '90 con realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e successiva edificazione degli interventi edilizi. Nel 2000 venne approvata una variante al PdL di assestamento, ulteriormente modificata dalle limitazioni introdotte dalla LR 8/2004 comportanti la riduzione della possibilità edificatoria dei lotti liberi residui al 50% della originale previsione volumetrica, fatta eccezione per il completamento dei lotti edificati precedentemente agli atti ricognitivi del 2004.

Le norme di tecniche di attuazione si evincono dalla tavola 5.3 Progetti Speciali_PS.07 F1 PUNTA SU TORRIONE. Il progetto Speciale "Punta Su Torrione" riguarda parti del territorio costiero interessate da un insediamento turistico a carattere prevalentemente stagionale. Tale insediamento, parzialmente realizzato, sarà oggetto di interventi di riqualificazione, completamento, miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, riconversione e destinazione d'uso alberghiera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno attualmente non insistono fabbricati.

Si tratta di un lotto edificabile per il quale era stato predisposto un progetto di "Realizzazione di una costruzione bifamiliare" Zona F PDL Punta SU Torrione, comparto 3 lotto 49 di proprietà, all'epoca della presentazione del progetto, della società **** Omissis ****.

Tale progetto ha ottenuto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/10/2008 verbale n. 196/05.2008 e l'autorizzazione paesaggistica n. 115/2008 in data 21/10/2008.

La concessione edilizia però non è stata rilasciata dal Comune di Stintino poichè l'iter si è interrotto per imprecisati motivi. Si precisa infatti che il sottoscritto non ha visionato la cartella edilizia del lotto n. 49 comparto 3 poichè, secondo quanto riferito dal tecnico comunale interpellato Geom **** Omissis ****, che ha eseguito l'accesso presso l'archivio Comunale, tale pratica non è presente nell'archivio. Pertanto lo stesso tecnico ha messo a disposizione del sottoscritto ESCLUSIVAMENTE la cartella della commissione edilizia, all'interno della quale si trova una copia del progetto presentato con relativo parere.

Se si osservano gli elaborati grafici allegati alla presente si nota che su di essi è apposto il timbro della Regione Sardegna per il parere paesaggistico ma non il timbro del Comune che identifica il n. di concessione edilizia. Pertanto si ribadisce che la concessione edilizia non è stata rilasciata.

Per poter procedere con l'edificazione del lotto occorre presentare una nuova pratica edilizia. Rispetto alla precedente richiesta del 2008 è entrato in vigore il PUC di Stintino pertanto la procedura di ottenimento ha subito delle modifiche. Infatti l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico ha introdotto i cosiddetti "Progetti Speciali" di cui all'art 25 delle NTA, che interessano le aree cui il PUC annette una importanza strategica per la riqualificazione e valorizzazione dell'intero territorio di Stintino. I Progetti Speciali sono individuati negli elaborati cartografici del PUC suddivisi per ambiti territoriali. L'ambito territoriale di riferimento è il seguente:

25.1.3 PROGETTI SPECIALI PER INSEDIAMENTI TURISTICI

Riguardano parti del territorio costiero interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale:

Capo falcone

Punta su Torrione

Orti sud

Tali progetti speciali, per essere attuati, devono essere muniti di Norme di Attuazione che attualmente ancora mancano. Pertanto i lotti in esame risultano ancora edificabili ma i proprietari dei lotti ancora liberi di quel comparto si devono consorzare per attuare i progetti speciali, dando incarico ad un tecnico che rediga tali norme.

Si riporta di seguito lo stralcio del PUC relativo ai progetti speciali

TITOLO VII - PROGETTI SPECIALI

Art.25 - I PROGETTI SPECIALI

I Progetti Speciali interessano le aree cui il PUC annette una importanza strategica per la riqualificazione e valorizzazione dell'intero territorio di Stintino.

I Progetti Speciali definiscono una soluzione progettuale complessiva per una estesa area di trasformazione o di recupero, in grado di valutare anche le relazioni che intercorrono tra detta area e le aree e i tessuti edificati contermini.

Le schede norma dei Progetti Speciali riportano modalità di attuazione, tipologia di interventi, destinazioni d'uso, dati dimensionali e tipologici vincolanti e prescrittivi per la redazione dei successivi PUA.

I Progetti Speciali sono individuati negli elaborati cartografici del PUC. Ciascun Progetto Speciale è costituito dai seguenti elaborati:

schema di progetto norma che contiene la ripartizione in sottozone all'interno del perimetro del PS;
schema progettuale: interpretazione non vincolante delle prescrizioni contenute nello schema norma;
scheda norma costituita dalle norme tecniche di attuazione valide per lo specifico PS;
tabelle, con dati dimensionali e indicazioni prescrittive e vincolanti per la redazione del successivo PUA;
schemi grafici relativi alla tipologia insediativa e architettonica degli edifici e della viabilità.

25.1 DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE DEI PROGETTI SPECIALI

Il PUC individua i seguenti Progetti Speciali suddivisi per ambiti territoriali:

25.1.1 PROGETTI SPECIALI PER IL CENTRO STORICO

Si tratta di Progetti Speciali relativi a interventi di riqualificazione degli spazi aperti pubblici pedonali e carrabili del centro storico:

Pavimentazione degli spazi aperti del Centro Storico;

Piazza dei 45 e Piazza del Municipio;

I PS per il Centro Storico hanno l'obiettivo primario di valorizzare gli spazi pubblici con la realizzazione di un'area perdonale urbana e di complementari strade residenziali (zone a Traffico limitato ZTL).

Pavimentazione degli spazi aperti del Centro Storico

Il Progetto Speciale "CENTRO STORICO SPAZI APERTI" interessa le vie e le piazze pubbliche del Centro Storico di Stintino. Attraverso nuove regole comportamentali ed il ridisegno delle sezioni stradali e delle pavimentazioni viene data ai residenti ed agli ospiti l'opportunità di fruire di maggiori e migliori spazi di relazione.

Per rendere possibile tale politica di mobilità sostenibile, la domanda di sosta temporanea ed operativa, richiesta soprattutto nel periodo estivo da parte dei turisti, viene soddisfatta dalla realizzazione di un sistema di parcheggi a corona del CS, definiti nei successivi Progetti Speciali del Parco Ovest e del Parco Sud.

Piazza dei 45

Il Progetto Speciale "PIAZZA DEI 45" interessa un insieme articolato di spazi aperti nel Centro Storico di

Stintino, attualmente privi di caratteristiche architettoniche e urbanistiche di pregio, definiti in gran parte da edificato incongruo rispetto al paesaggio urbano.

25.1.2 PROGETTI SPECIALI PER LE AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Hanno come obiettivo la individuazione di interventi complessi miranti a soddisfare la domanda di futura di residenzialità, espressa nei prossimi dieci anni dalle dinamiche socio-demografiche della popolazione residente nel territorio comunale di Stintino.

Ovile del mercante

L'area individuata risponde in maniera coerente e compiuta al problema della frammentarietà del nucleo periferico cresciuto in maniera spontanea intorno all'insediamento di Ovile del Mercante.

Le volumetrie residenziali, suddivise tra un comparto privato ed un comparto pubblico e distribuite tra l'area centrale e la direttrice occidentale, dovranno prioritariamente servire per rafforzare i servizi alla residenza, per densificare i tessuti, per costruire nuove polarità e nuovi margini tra città e campagna, interpretando i segni del paesaggio locale.

San Nicola Centro Civico

Il Progetto Speciale "San Nicola Centro Civico" risponde alla domanda futura di residenzialità, espressa nei prossimi dieci anni dalla popolazione residente di Pozzo San Nicola. Le volumetrie aggiuntive residenziali, suddivise in due comparti, ciascuno con aree per residenza private ed aree per Edilizia Residenziale Pubblica, distribuite in aderenza al centro civico di Pozzo San Nicola, dovranno prioritariamente servire per rafforzare i servizi alla residenza, per arricchire la polarità esistente e ridefinire i margini tra l'edificato e la campagna.

San Nicola ovest

Il Progetto Speciale "San Nicola Ovest" risponde alla domanda futura di residenzialità e di attività artigianali, espressa nei prossimi dieci anni dalla popolazione residente di Pozzo San Nicola. Le volumetrie aggiuntive, suddivise tra un comparto residenziale privato ed un comparto artigianale pubblico, dovranno prioritariamente servire per arricchire le funzioni esistenti e ridefinire i margini tra l'edificato e la campagna.

25.1.3 PROGETTI SPECIALI PER INSEDIAMENTI TURISTICI

Riguardano parti del territorio costiero interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale:

Capo falcone

Punta su Torrione

Orti sud

Tali insediamenti, realizzati in parte, saranno oggetto di interventi di riqualificazione, completamento residenziale, di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, di riconversione a destinazioni d'uso alberghiere. In alcuni casi volumi esistenti prospicienti la costa verranno demoliti per essere ricostruiti su aree a minore impatto ambientale.

25.1.4 PROGETTI SPECIALI PER SERVIZI GENERALI

I progetti Speciali di questo tipo interessano parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali, nel caso di Stintino, strutture per i beni culturali, lo sport e le attività ricreative, le attività turistico-ricettive, i parcheggi di interscambio.

Ogni PS prevede linee di indirizzo specifiche:

Tanca Manna

comprende strutture e spazi di pubblico interesse destinate ad attività ricettive e di supporto e servizio alle attrezzature portuali della Marina di Stintino.

Cala Reale

comprende strutture e spazi di pubblico interesse destinate ad attività ricettive e di attrezzature sportive.

Parco Ovest

Il progetto Speciale 'Parco Ovest' interessa parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali parcheggi di interscambio, servizi portuali, attività commerciali e turistico-ricettive.

Parco Sud

Il progetto Speciale Parco Sud interessa parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per i beni culturali, per la ricerca scientifica, l'attività socio-assistenziale, lo sport e le attività ricreative, le attività turistico-ricettive, i parcheggi di interscambio.

San Nicola sud

Il Parco Sud ed Ovest svolgono il duplice ruolo di standard funzionali legati alle dotazioni territoriali di spazi aperti e di nuovi standard ambientali legati ad una strategia di rigenerazione ecologica della città. All'interno dei due parchi urbani sono presenti attrezzature sportive, strutture ricettive, poli intermodali tra mezzi privati e mobilità sostenibile.

25.1.5 PROGETTI SPECIALI DI RECUPERO AMBIENTALE

I progetti Speciali di questo tipo interessano parti del territorio dotate di valenza ambientale.

Ogni PS prevede linee di indirizzo specifiche:

La Pelosa

Il PS interessa l'area costiera comprendente la spiaggia della Pelosa, la strada provinciale litoranea e le aree a monte della strada investite da fenomeni di antropizzazione che hanno pregiudicato le caratteristiche naturali dell'ambiente dunale. Il PS prevede interventi miranti alla tutela della fascia costiera sabbiosa e rocciosa, dell'area dunale e alla rinaturalizzazione dell'area a monte della strada provinciale con l'obiettivo di ricongiungere la fascia a monte e quella a valle della strada provinciale anche con lo smantellamento della stessa infrastruttura stradale.

Ezi Mannu

Il PS comprende una vasta area costiera interessata da fenomeni di antropizzazione spontanea e da deterioramento dell'ambiente dunale e retrodunale, aree caratterizzate da ritrovamenti archeologici, aree agricole. Il PS prevede interventi mirati alla tutela dell'ambiente naturale e alla rinaturalizzazione delle aree degradate, alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici e delle aree agricole, alla infrastrutturazione

dell'area costiera.

Il PS comprende lo specchio acqueo dello Stagno di Casaraccio, la fascia riparia e aree interessate da bonifica con l'intento di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale e lacustre.

25.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione dei Progetti Speciali sono indicate nelle relative e specifiche schede.

I Progetti Speciali si attuano attraverso strumenti urbanistici attuativi PUA pubblici e/o privati estesi almeno ad una singola unità minima di intervento come individuata dalla scheda norma del relativo PS.

25.3 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le schede norma dei Progetti Speciali individuano planimetricamente e disciplinano con modalità prescrittiva:

la superficie territoriale del PS;

la Volumetria max edificabile;

le aree in cessione/vincolo di destinazione pubblica per istruzione e interesse comune (S1, S2);

le aree in cessione/vincolo di destinazione pubblica per parcheggi (S4);

le aree in cessione per la realizzazione della viabilità/mobilità pubblica;

le destinazioni d'uso espresse in percentuale sulla SAL complessiva; le categorie di intervento consentite.

le altezze degli edifici;

le distanze ed i distacchi di riferimento gli allineamenti obbligatori

gli spazi pubblici/uso pubblico pedonali (S3);

gli spazi a verde pubblico/uso pubblico (S3); gli spazi a verde privato (vp);

gli spazi dei percorsi ciclopedonali;

le alberature stradali.

Di seguito si riportano i Calcoli Plano-volumetrici estrapolati dal progetto approvato dalla Commissione Edilizia

Prescrizioni dal P. di L.

- Zona Urbanistica F

- Indice di Fabbricabilità 0,52

- Rapporto di copertura 1/7

- H max 3,50 m

Tabella riassuntiva

- Superficie lotto 1055 mq*
- Volume massimo ammissibile 263,75 mc
- Volume in progetto 261,93 mc
- Superficie coperta 115,84 mq
- Superficie seminterrato 47,66 mq
- Rapporto di copertura 10,98 < 1/7
- Superficie Utile 80,81 mq
- Superficie non residenziale 98,78 mq

* La superficie catastale è di 1149 mq. Il calcolo urbanistico deve essere effettuato sulla superficie reale del lotto. Ritengo che sia stato eseguito un rilievo del lotto che indica una superficie inferiore a quella catastale di 94 mq

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si fa presente che il terreno in oggetto di cui alla particella 387 è stato assoggettato a vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Stintino in ordine al progetto di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione. Comunicazione del 31 Ottobre 2008 prot n. 11083 relativa alla pratica edilizia prot n. 1861.

Il terreno è stato vincolato a posti auto per 50 mq, alla inedificabilità per 1052.99 mq e a cantina per 40.20 mq, come meglio evidenziato nella planimetria di vincolo allegata al relativo atto di vincolo, costituito a favore del Comune di Stintino giusta scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Dr **** Omissis ****, Notaio in Sorso, in data 16 Dicembre 2008, repertorio n. 7963/5417, trascritto in data 24 Dicembre 2008 al n. 24101 del Registro Generale ed al n. 17158 del Registro Particolare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Sarcidano snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	861,00 mq	861,00 mq	1	861,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				861,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				861,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata nel prospetto è quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ai fini della cronistoria catastale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile a firma del Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari, attestante le risultanze delle visure catastali a tutto il 31/07/2023.

Si veda inoltre la visura storica allegata aggiornata al 25/09/2024.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	481				Incolto produttivo	1	00 08 61 mq	0,13 €	0,09 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Si allega alla perizia di stima l'estratto di mappa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/09/2024) il terreno si presentava ben tenuto.

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri lotti di terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno è privo di recinzione e ad esso si può accedere facilmente dalla pubblica via. E' caratterizzato dalla presenza di macchia mediterranea, formazione vegetale arbustiva costituita tipicamente da specie con foglie persistenti poco ampie di altezza variabile dai 50 cm ai 2 metri.

Non sono presenti manufatti edilizi, riserve idriche al servizio del fondo, pozzi etc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il terreno risulta pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita a rogito Dr **** Omissis ****, Notaio in Sorso, in data 19 Aprile 2010, repertorio n. 9.787/6.972, trascritto a Sassari il giorno 22 Aprile 2010 al n. 6959 del Registro Generale e al n. 4399 del Registro Particolare.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DEL VENTENNIO

1. Alla società **** Omissis **** con sede in Olbia, codice fiscale n. **** Omissis ****, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Dr **** Omissis ****, Notaio in Sassari, in data 23 Ottobre 2001, repertorio n. 119.942, trascritto a Sassari il giorno 30 Ottobre 2001 al n. 18337 di Registro Generale ed al n. 13798 di Registro Particolare.

2. Alla società **** Omissis **** con sede in Sorso, codice fiscale n. **** Omissis ****, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Dr **** Omissis ****, Notaio in Sassari, in data 28 Ottobre 2005, repertorio n. 2.779/1.385, trascritto a Sassari il giorno 30 Ottobre 2001 al n. 18337 di Registro Generale ed al n. 13798 di Registro Particolare, dalla società **** Omissis ****, proprietaria in forza dell'atto di cui al n. 1.

3. Alla società **** Omissis **** con sede in Sorso, codice fiscale n. **** Omissis ****, in virtù di Atto di Compravendita a rogito Dr **** Omissis ****, Notaio in Sassari, in data 19 Aprile 2010, repertorio n. 9.787/6.972, trascritto a Sassari il giorno 22 Aprile 2010 al n. 6959 di Registro Generale ed al n. 4399 di Registro Particolare, dalla società **** Omissis ****, proprietaria in forza dell'atto di cui al n. 2.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile a firma del Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari pubblici a tutto il 31/07/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 31/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Quota proporzionale di Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D. Lgs 46/99
Iscritto a Sassari il 15/01/2010
Reg. gen. 1059 - Reg. part. 120
Quota: 1/1
Importo: € 196.333,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.166,80
Data: 21/12/2009
N° repertorio: 25592
Note: L'iscrizione è contro **** Omissis **** dante causa dell'odierna proprietaria società **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 30/12/2013
Reg. gen. 17048 - Reg. part. 12809
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 22/06/2023
Reg. gen. 11087 - Reg. part. 8272
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è sito nel comune di Stintino in località Su Torrione c/o villaggio Country Bagaglino - lottizzazione Punta su Torrione "LE VILLE DEL GOLFO" COMPARTO 5 - LOTTO 30.

La costruzione residenziale per cui il lotto è stato vincolato e che si sarebbe dovuta edificare risulta inserita nell'ambito della zona F1 (Insediamenti Turistici Pianificati) del Piano Urbanistico Comunale approvato con Det. RAS 1576/15, pubblicato nel B.U.R.A.S. 44 del 01/10/2015; l'area risulta assoggettata a Piano di Lottizzazione denominato Country Village/Punta su Torrione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sassari n° 544/72 previo Nulla Osta dell'Assessorato EE.LL., Finanze ed Urbanistica RAS 112/76.

La convenzione risale al 1981, mentre l'effettiva attuazione del piano agli anni '90 con realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e successiva edificazione degli interventi edilizi. Nel 2000 venne approvata una variante al PdL di assestamento, ulteriormente modificata dalle limitazioni introdotte dalla LR 8/2004 comportanti la riduzione della possibilità edificatoria dei lotti liberi residui al 50% della originale previsione volumetrica, fatta eccezione per il completamento dei lotti edificati precedentemente agli atti ricognitivi del 2004.

Le norme di tecniche di attuazione si evincono dalla tavola 5.3 Progetti Speciali_PS.07 F1 PUNTA SU TORRIONE. Il progetto Speciale "Punta Su Torrione" riguarda parti del territorio costiero interessate da un insediamento turistico a carattere prevalentemente stagionale. Tale insediamento, parzialmente realizzato, sarà oggetto di interventi di riqualificazione, completamento, miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, riconversione e destinazione d'uso alberghiera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno attualmente non insistono fabbricati.

Si tratta di un lotto edificabile per il quale era stato predisposto un progetto di "Realizzazione di una costruzione bifamiliare" Zona F PDL Punta SU Torrione, comparto 5 lotto 30 di proprietà, all'epoca della presentazione del progetto, della società **** Omissis ****.

Tale progetto ha ottenuto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/10/2008 verbale n. 196/05.2008 e l'autorizzazione paesaggistica n. 116/2008 in data 21/10/2008.

La concessione edilizia però non è stata rilasciata dal Comune di Stintino poichè l'iter si è interrotto per imprecisati motivi. Si precisa infatti che il sottoscritto non ha visionato la cartella edilizia del lotto n. 30 comparto 5 poichè, secondo quanto riferito dal tecnico comunale interpellato Geom **** Omissis ****, che ha eseguito l'accesso presso l'archivio Comunale, tale pratica non è presente nell'archivio. Pertanto lo stesso tecnico ha messo a disposizione del sottoscritto ESCLUSIVAMENTE la cartella della commissione edilizia, all'interno della quale si trova una copia del progetto presentato con relativo parere.

Se si osservano gli elaborati grafici allegati alla presente si nota che su di essi è apposto il timbro della Regione Sardegna per il parere paesaggistico ma non il timbro del Comune che identifica il n. di concessione edilizia. Pertanto si ribadisce che la concessione edilizia non è stata rilasciata.

Per poter procedere con l'edificazione del lotto occorre presentare una nuova pratica edilizia. Rispetto alla precedente richiesta del 2008 è entrato in vigore il PUC di Stintino pertanto la procedura di ottenimento ha subito delle modifiche. Infatti l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico ha introdotto i cosiddetti "Progetti Speciali" di cui all'art 25 delle NTA, che interessano le aree cui il PUC annette una importanza strategica per la riqualificazione e valorizzazione dell'intero territorio di Stintino. I Progetti Speciali sono individuati negli elaborati cartografici del PUC suddivisi per ambiti territoriali. L'ambito territoriale di riferimento è il seguente:

25.1.3 PROGETTI SPECIALI PER INSEDIAMENTI TURISTICI

Riguardano parti del territorio costiero interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale:

Capo falcone
Punta su Torrione
Orti sud

Tali progetti speciali, per essere attuati, devono essere muniti di Norme di Attuazione che attualmente ancora mancano. Pertanto i lotti in esame risultano ancora edificabili ma i proprietari dei lotti ancora liberi di quel comparto si devono consorzare per attuare i progetti speciali, dando incarico ad un tecnico che rediga tali norme.

Si riporta di seguito lo stralcio del PUC relativo ai progetti speciali

TITOLO VII - PROGETTI SPECIALI

Art.25 - I PROGETTI SPECIALI

I Progetti Speciali interessano le aree cui il PUC annette una importanza strategica per la riqualificazione e valorizzazione dell'intero territorio di Stintino.

I Progetti Speciali definiscono una soluzione progettuale complessiva per una estesa area di trasformazione o di recupero, in grado di valutare anche le relazioni che intercorrono tra detta area e le aree e i tessuti edificati contermini.

Le schede norma dei Progetti Speciali riportano modalità di attuazione, tipologia di interventi, destinazioni d'uso, dati dimensionali e tipologie vincolanti e prescrittivi per la redazione dei successivi PUA.

I Progetti Speciali sono individuati negli elaborati cartografici del PUC. Ciascun Progetto Speciale è costituito dai seguenti elaborati:

schema di progetto norma che contiene la ripartizione in sottozone all'interno del perimetro del PS;
schema progettuale: interpretazione non vincolante delle prescrizioni contenute nello schema norma;
scheda norma costituita dalle norme tecniche di attuazione valide per lo specifico PS;
tabelle, con dati dimensionali e indicazioni prescrittive e vincolanti per la redazione del successivo PUA;
schemi grafici relativi alla tipologia insediativa e architettonica degli edifici e della viabilità.

25.1 DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE DEI PROGETTI SPECIALI

Il PUC individua i seguenti Progetti Speciali suddivisi per ambiti territoriali:

25.1.1 PROGETTI SPECIALI PER IL CENTRO STORICO

Si tratta di Progetti Speciali relativi a interventi di riqualificazione degli spazi aperti pubblici pedonali e carrabili del centro storico:

Pavimentazione degli spazi aperti del Centro Storico;

Piazza dei 45 e Piazza del Municipio;

I PS per il Centro Storico hanno l'obiettivo primario di valorizzare gli spazi pubblici con la realizzazione di un'area perdonale urbana e di complementari strade residenziali (zone a Traffico limitato ZTL).

Pavimentazione degli spazi aperti del Centro Storico

Il Progetto Speciale "CENTRO STORICO SPAZI APERTI" interessa le vie e le piazze pubbliche del Centro Storico di Stintino. Attraverso nuove regole comportamentali ed il ridisegno delle sezioni stradali e delle pavimentazioni viene data ai residenti ed agli ospiti l'opportunità di fruire di maggiori e migliori spazi di relazione.

Per rendere possibile tale politica di mobilità sostenibile, la domanda di sosta temporanea ed operativa, richiesta soprattutto nel periodo estivo da parte dei turisti, viene soddisfatta dalla realizzazione di un sistema di parcheggi a corona del CS, definiti nei successivi Progetti Speciali del Parco Ovest e del Parco Sud.

Piazza dei 45

Il Progetto Speciale "PIAZZA DEI 45" interessa un insieme articolato di spazi aperti nel Centro Storico di Stintino, attualmente privi di caratteristiche architettoniche e urbanistiche di pregio, definiti in gran parte da edificato incongruo rispetto al paesaggio urbano.

25.1.2 PROGETTI SPECIALI PER LE AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Hanno come obiettivo la individuazione di interventi complessi miranti a soddisfare la domanda di futura di residenzialità, espressa nei prossimi dieci anni dalle dinamiche socio-demografiche della popolazione residente nel territorio comunale di Stintino.

Ovile del mercante

L'area individuata risponde in maniera coerente e compiuta al problema della frammentarietà del nucleo periferico cresciuto in maniera spontanea intorno all'insediamento di Ovile del Mercante.

Le volumetrie residenziali, suddivise tra un comparto privato ed un comparto pubblico e distribuite tra l'area centrale e la direttrice occidentale, dovranno prioritariamente servire per rafforzare i servizi alla residenza, per densificare i tessuti, per costruire nuove polarità e nuovi margini tra città e campagna, interpretando i segni del paesaggio locale.

San Nicola Centro Civico

Il Progetto Speciale "San Nicola Centro Civico" risponde alla domanda futura di residenzialità, espressa nei prossimi dieci anni dalla popolazione residente di Pozzo San Nicola. Le volumetrie aggiuntive residenziali, suddivise in due comparti, ciascuno con aree per residenza private ed aree per Edilizia Residenziale Pubblica, distribuite in aderenza al centro civico di Pozzo San Nicola, dovranno prioritariamente servire per rafforzare i servizi alla residenza, per arricchire la polarità esistente e ridefinire i margini tra l'edificato e la campagna.

San Nicola ovest

Il Progetto Speciale "San Nicola Ovest" risponde alla domanda futura di residenzialità e di attività artigianali, espressa nei prossimi dieci anni dalla popolazione residente di Pozzo San Nicola. Le volumetrie aggiuntive, suddivise tra un comparto residenziale privato ed un comparto artigianale pubblico, dovranno prioritariamente servire per arricchire le funzioni esistenti e ridefinire i margini tra l'edificato e la campagna.

25.1.3 PROGETTI SPECIALI PER INSEDIAMENTI TURISTICI

Riguardano parti del territorio costiero interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale:

Capo falcone

Punta su Torrione

Orti sud

Tali insediamenti, realizzati in parte, saranno oggetto di interventi di riqualificazione, completamento residenziale, di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, di riconversione a destinazioni d'uso alberghiere. In alcuni casi volumi esistenti prospicienti la costa verranno demoliti per essere ricostruiti su aree a minore impatto ambientale.

25.1.4 PROGETTI SPECIALI PER SERVIZI GENERALI

I progetti Speciali di questo tipo interessano parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali, nel caso di Stintino, strutture per i beni

culturali, lo sport e le attività ricreative, le attività turistico-ricettive, i parcheggi di interscambio.

Ogni PS prevede linee di indirizzo specifiche:

Tanca Manna

comprende strutture e spazi di pubblico interesse destinate ad attività ricettive e di supporto e servizio alle attrezzature portuali della Marina di Stintino.

Cala Reale

comprende strutture e spazi di pubblico interesse destinate ad attività ricettive e di attrezzature sportive.

Parco Ovest

Il progetto Speciale 'Parco Ovest' interessa parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali parcheggi di interscambio, servizi portuali, attività commerciali e turistico-ricettive.

Parco Sud

Il progetto Speciale Parco Sud interessa parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per i beni culturali, per la ricerca scientifica, l'attività socio-assistenziale, lo sport e le attività ricreative, le attività turistico-ricettive, i parcheggi di interscambio.

San Nicola sud

Il Parco Sud ed Ovest svolgono il duplice ruolo di standard funzionali legati alle dotazioni territoriali di spazi aperti e di nuovi standard ambientali legati ad una strategia di rigenerazione ecologica della città. All'interno dei due parchi urbani sono presenti attrezzature sportive, strutture ricettive, poli intermodali tra mezzi privati e mobilità sostenibile.

25.1.5 PROGETTI SPECIALI DI RECUPERO AMBIENTALE

I progetti Speciali di questo tipo interessano parti del territorio dotate di valenza ambientale.

Ogni PS prevede linee di indirizzo specifiche:

La Pelosa

Il PS interessa l'area costiera comprendente la spiaggia della Pelosa, la strada provinciale litoranea e le aree a monte della strada investite da fenomeni di antropizzazione che hanno pregiudicato le caratteristiche naturali dell'ambiente dunale. Il PS prevede interventi miranti alla tutela della fascia costiera sabbiosa e rocciosa, dell'area dunale e alla rinaturalizzazione dell'area a monte della strada provinciale con l'obiettivo di ricongiungere la fascia a monte e quella a valle della strada provinciale anche con lo smantellamento della stessa infrastruttura stradale.

Ezi Mannu

Il PS comprende una vasta area costiera interessata da fenomeni di antropizzazione spontanea e da deterioramento dell'ambiente dunale e retrodunale, aree caratterizzate da ritrovamenti archeologici, aree agricole. Il PS prevede interventi mirati alla tutela dell'ambiente naturale e alla rinaturalizzazione delle aree

degradate, alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici e delle aree agricole, alla infrastrutturazione dell'area costiera.

Casaraccio

Il PS comprende lo specchio acqueo dello Stagno di Casaraccio, la fascia riparia e aree interessate da bonifica con l'intento di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale e lacustre.

25.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione dei Progetti Speciali sono indicate nelle relative e specifiche schede.

I Progetti Speciali si attuano attraverso strumenti urbanistici attuativi PUA pubblici e/o privati estesi almeno ad una singola unità minima di intervento come individuata dalla scheda norma del relativo PS.

25.3 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le schede norma dei Progetti Speciali individuano planimetricamente e disciplinano con modalità prescrittiva:

la superficie territoriale del PS;

la Volumetria max edificabile;

le aree in cessione/vincolo di destinazione pubblica per istruzione e interesse comune (S1, S2);

le aree in cessione/vincolo di destinazione pubblica per parcheggi (S4);

le aree in cessione per la realizzazione della viabilità/mobilità pubblica;

le destinazioni d'uso espresse in percentuale sulla SAL complessiva; le categorie di intervento consentite.

le altezze degli edifici;

le distanze ed i distacchi di riferimento gli allineamenti obbligatori

gli spazi pubblici/uso pubblico pedonali (S3);

gli spazi a verde pubblico/uso pubblico (S3); gli spazi a verde privato (vp);

gli spazi dei percorsi ciclopedonali;

le alberature stradali.

Di seguito si riportano i Calcoli Plano-volumetrici estrapolati dal progetto approvato dalla Commissione Edilizia

Prescrizioni dal P. di L.

- Zona Urbanistica F
- Indice di Fabbricabilità 0,52
- Rapporto di copertura 1/7
- H max 3,50 m



Tabella riassuntiva

- Superficie lotto 770 mq*
- Volume massimo ammissibile 192,50 mc
- Volume in progetto 191,70 mc
- Superficie coperta 84,74 mq
- Superficie seminterrato 35,22 mq
- Rapporto di copertura 11,00 < 1/7
- Superficie Utile 60,16 mq
- Superficie non residenziale 77,12 mq



* La superficie catastale è di 861 mq. Il calcolo urbanistico deve essere effettuato sulla superficie reale del lotto. Ritengo che sia stato eseguito un rilievo del lotto che indica una superficie inferiore a quella catastale di 94 mq



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si fa presente che il terreno in oggetto di cui alla particella 387 è stato assoggettato a vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Stintino in ordine al progetto di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione. Comunicazione del 31 Ottobre 2008 prot n. 11083 relativa alla pratica edilizia prot n. 1861.

Il terreno è stato vincolato a posti auto per 50 mq, alla inedificabilità per 1052.99 mq e a cantina per 40.20 mq, come meglio evidenziato nella planimetria di vincolo allegata al relativo atto di vincolo, costituito a favore del Comune di Stintino giusta scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Dr **** Omissis ****, Notaio in Sorso, in data 16 Dicembre 2008, repertorio n. 7963/5417, trascritto in data 24 Dicembre 2008 al n. 24101 del Registro Generale ed al n. 17158 del Registro Particolare.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Romangia snc
Lotto di terreno in Stintino, località Punta Su Torrione, all'interno del villaggio "Country Bagaglino". Al villaggio si accede percorrendo la strada provinciale che da Porto Torres conduce a Stintino, svoltando sulla sinistra all'altezza della rotatoria delle "Saline" a 2.5 Km circa prima del paese. Sul lotto in questione non sorge alcun manufatto edilizio e si sviluppa per complessivi 1149 mq circa, superficie questa desunta dalla visura catastale. Il "Country Bagaglino" sorge a circa 3,5 km dalla spiaggia delle Saline (lungo il litorale sono presenti altre spiagge rinomate) e a circa 7,5 Km dal centro abitato di Stintino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 387, Qualità Incolto produttivo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.109,00

Considerato che nell'attuale congiuntura del mercato immobiliare non è dato disporre di un significativo mercato di aree edificabili cui attingere per valutare in modo sintetico comparativo, la stima del lotto oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo diretto.

Il procedimento di stima adottato, di tipo sintetico, consente la determinazione del valore dell'area edificabile attraverso l'applicazione della percentuale di incidenza dell'area nuda al valore del prodotto edilizio costruito.

Nello specifico, tale procedimento prevede l'applicazione di una percentuale sul valore del fabbricato costruito che consente di determinare la quota parte di valore attribuibile all'area edificabile. Il valore del costruito è stato individuato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Stintino, nel 1° semestre dell'anno 2024, per le ville e villini nella Fascia/zona Suburbana PUNTA SU TORRIONE-BAGAGLINO in stato conservativo normale, che indica un valore VE/mq che oscilla da un minimo di € 2.200,00 fino ad un massimo di € 3.200,00 per mq di superficie lorda, mentre per la abitazioni civili nella medesima zona indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1.600,00 fino ad un massimo di € 1.900,00 per mq di superficie lorda.

Sulla base dei dati planovolumetrici a disposizione, relativi al progetto approvato dalla Commissione Edilizia e per il quale è stato anche ottenuto il parere positivo dell'Ufficio Tutela del Paesaggio è possibile ricavare la SLE Superficie Lorda Edificabile nel lotto.

Moltiplicando la SLE per il VE/mq otteniamo il valore totale dell'edificato VEtot.

Il valore complessivo del terreno corrisponde all'indice percentuale del valore dell'area la applicato al VEtot.

Per ottenere il valore a metro quadrato del lotto VL/mq si divide il valore totale dell'immobile VEtot per la superficie del lotto SL:

SL 1055 mq (Catastale 1149 mq)

SLE 115,84 mq + 98,78 mq di superficie non residenziale quali terrazzi e cantina (50%) = 165,23 mq

VE/mq €/mq 2200

Ia 12 %

VEtot = 165,23 mq x 2200 €/mq = € 363.506

VL/mq = € 363.506 : 1055 mq x 0,12 = 41,00 €/mq

Il risultato della stima è riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Stintino (SS) - Via Romangia snc	1149,00 mq	41,00 €/mq	€ 47.109,00	100,00%	€ 47.109,00
				Valore di stima:	€ 47.109,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Sarcidano snc
 Lotto di terreno in Stintino, località Punta Su Torrione, all'interno del villaggio "Country Bagaglino". Al villaggio si accede percorrendo la strada provinciale che da Porto Torres conduce a Stintino, svoltando sulla sinistra all'altezza della rotatoria delle "Saline" a 2.5 Km circa prima del paese. Sul lotto in questione non sorge alcun manufatto edilizio e si sviluppa per complessivi 1149 mq circa, superficie questa desunta dalla visura catastale. Il "Country Bagaglino" sorge a circa 3,5 km dalla spiaggia delle Saline (lungo il litorale sono presenti altre spiagge rinomate) e a circa 7,5 Km dal centro abitato di Stintino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 481, Qualità Incolto produttivo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 36.162,00

Considerato che nell'attuale congiuntura del mercato immobiliare non è dato disporre di un significativo mercato di aree edificabili cui attingere per valutare in modo sintetico comparativo, la stima del lotto oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo diretto.

Il procedimento di stima adottato, di tipo sintetico, consente la determinazione del valore dell'area edificabile attraverso l'applicazione della percentuale di incidenza dell'area nuda al valore del prodotto edilizio costruito.

Nello specifico, tale procedimento prevede l'applicazione di una percentuale sul valore del fabbricato costruito che consente di determinare la quota parte di valore attribuibile all'area edificabile. Il valore del costruito è stato individuato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Stintino, nel 1° semestre dell'anno 2024, per le ville e villini nella Fascia/zona Suburbana PUNTA SU TORRIONE-BAGAGLINO in stato conservativo normale, che indica un valore VE/mq che oscilla da un minimo di € 2.200,00 fino ad un massimo di € 3.200,00 per mq di superficie lorda, mentre per la abitazioni civili nella medesima zona indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1.600,00 fino ad un massimo di € 1.900,00 per mq di superficie lorda.

Sulla base dei dati planovolumetrici a disposizione, relativi al progetto approvato dalla Commissione Edilizia e per il quale è stato anche ottenuto il parere positivo dell'Ufficio Tutela del Paesaggio è possibile ricavare la SLE Superficie Lorda Edificabile nel lotto.

Moltiplicando la SLE per il VE/mq otteniamo il valore totale dell'edificato VEtot.

Il valore complessivo del terreno corrisponde all'indice percentuale del valore dell'area la applicato al VEtot .

Per ottenere il valore a metro quadrato del lotto VL/mq si divide il valore totale dell'immobile VEtot per la superficie del lotto SL:

SL 770 mq (Catastale 861 mq)
SLE 84,74 mq + 77,12 mq di superficie non residenziale quali terrazzi e cantina (50%) = 123,30 mq
VE/mq €/mq 2200
Ia 12 %

VEtot = 123,30 mq x 2200 €/mq = € 271.260
VL/mq = € 271. 260 : 770 mq x 0,12 = 42,00 €/mq

Il risultato della stima è riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Stintino (SS) - Via Sarcidano snc	861,00 mq	42,00 €/mq	€ 36.162,00	100,00%	€ 36.162,00
				Valore di stima:	€ 36.162,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 22/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Romangia snc
Lotto di terreno in Stintino, località Punta Su Torrione, all'interno del villaggio "Country Bagaglino". Al villaggio si accede percorrendo la strada provinciale che da Porto Torres conduce a Stintino, svoltando sulla sinistra all'altezza della rotatoria delle "Saline" a 2.5 Km circa prima del paese. Sul lotto in questione non sorge alcun manufatto edilizio e si sviluppa per complessivi 1149 mq circa, superficie questa desunta dalla visura catastale. Il "Country Bagaglino" sorge a circa 3,5 km dalla spiaggia delle Saline (lungo il litorale sono presenti altre spiagge rinomate) e a circa 7,5 Km dal centro abitato di Stintino.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 387, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è sito nel comune di Stintino in località Su Torrione c/o villaggio Country Bagaglino - lottizzazione Punta su Torrione "LE VILLE DEL GOLFO" COMPARTO 3 - LOTTO 49. La costruzione residenziale per cui il lotto è stato vincolato e che si sarebbe dovuta edificare risulta inserita nell'ambito della zona F1 (Insediamenti Turistici Pianificati) del Piano Urbanistico Comunale approvato con Det. RAS 1576/15, pubblicato nel B.U.R.A.S. 44 del 01/10/2015; l'area risulta assoggettata a Piano di Lottizzazione denominato Country Village/Punta su Torrione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sassari n° 544/72 previo Nulla Osta dell'Assessorato EE.LL., Finanze ed Urbanistica RAS 112/76. La convenzione risale al 1981, mentre l'effettiva attuazione del piano agli anni '90 con realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e successiva edificazione degli interventi edilizi. Nel 2000 venne approvata una variante al PdL di assestamento, ulteriormente modificata dalle limitazioni introdotte dalla LR 8/2004 comportanti la riduzione della possibilità edificatoria dei lotti liberi residui al 50% della originale previsione volumetrica, fatta eccezione per il completamento dei lotti edificati precedentemente agli atti ricognitivi del 2004. Le norme di tecniche di attuazione si evincono dalla tavola 5.3 Progetti Speciali PS.07 F1 PUNTA SU TORRIONE. Il progetto Speciale "Punta Su Torrione" riguarda parti del territorio costiero interessate da un insediamento turistico a carattere prevalentemente stagionale. Tale insediamento, parzialmente realizzato, sarà oggetto di interventi di riqualificazione, completamento, miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, riconversione e destinazione d'uso alberghiera.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Stintino (SS) - Via Sarcidano snc
Lotto di terreno in Stintino, località Punta Su Torrione, all'interno del villaggio "Country Bagaglino". Al villaggio si accede percorrendo la strada provinciale che da Porto Torres conduce a Stintino, svoltando sulla sinistra all'altezza della rotatoria delle "Saline" a 2.5 Km circa prima del paese. Sul lotto in questione non sorge alcun manufatto edilizio e si sviluppa per complessivi 1149 mq circa, superficie questa desunta dalla visura catastale. Il "Country Bagaglino" sorge a circa 3,5 km dalla spiaggia delle Saline (lungo il litorale sono presenti altre spiagge rinomate) e a circa 7,5 Km dal centro abitato di Stintino.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 481, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è sito nel comune di Stintino in località Su Torrione c/o villaggio Country Bagaglino - lottizzazione Punta su Torrione "LE VILLE DEL GOLFO" COMPARTO 5 - LOTTO 30. La costruzione residenziale per cui il lotto è stato vincolato e che si sarebbe dovuta edificare risulta inserita nell'ambito della zona F1 (Insediamenti Turistici Pianificati) del Piano Urbanistico Comunale approvato con Det. RAS 1576/15, pubblicato nel B.U.R.A.S. 44 del 01/10/2015; l'area risulta

assoggettata a Piano di Lottizzazione denominato Country Village/Punta su Torrione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sassari n° 544/72 previo Nulla Osta dell'Assessorato EE.LL., Finanze ed Urbanistica RAS 112/76. La convenzione risale al 1981, mentre l'effettiva attuazione del piano agli anni '90 con realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e successiva edificazione degli interventi edilizi. Nel 2000 venne approvata una variante al PdL di assestamento, ulteriormente modificata dalle limitazioni introdotte dalla LR 8/2004 comportanti la riduzione della possibilità edificatoria dei lotti liberi residui al 50% della originale previsione volumetrica, fatta eccezione per il completamento dei lotti edificati precedentemente agli atti ricognitivi del 2004. Le norme di tecniche di attuazione si evincono dalla tavola 5.3 Progetti Speciali_PS.07 F1 PUNTA SU TORRIONE. Il progetto Speciale "Punta Su Torrione" riguarda parti del territorio costiero interessate da un insediamento turistico a carattere prevalentemente stagionale. Tale insediamento, parzialmente realizzato, sarà oggetto di interventi di riqualificazione, completamento, miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, riconversione e destinazione d'uso alberghiera.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Stintino (SS) - Via Romangia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 387, Qualità Incolto produttivo	Superficie	1149,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (24/09/2024) il terreno si presentava ben tenuto.		
Descrizione:	Lotto di terreno in Stintino, località Punta Su Torrione, all'interno del villaggio "Country Bagaglino". Al villaggio si accede percorrendo la strada provinciale che da Porto Torres conduce a Stintino, svoltando sulla sinistra all'altezza della rotatoria delle "Saline" a 2.5 Km circa prima del paese. Sul lotto in questione non sorge alcun manufatto edilizio e si sviluppa per complessivi 1149 mq circa, superficie questa desunta dalla visura catastale. Il "Country Bagaglino" sorge a circa 3,5 km dalla spiaggia delle Saline (lungo il litorale sono presenti altre spiagge rinomate) e a circa 7,5 Km dal centro abitato di Stintino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Stintino (SS) - Via Sarcidano snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 481, Qualità Incolto produttivo	Superficie	861,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (24/09/2024) il terreno si presentava ben tenuto.		
Descrizione:	Lotto di terreno in Stintino, località Punta Su Torrione, all'interno del villaggio "Country Bagaglino". Al villaggio si accede percorrendo la strada provinciale che da Porto Torres conduce a Stintino, svoltando sulla sinistra all'altezza della rotatoria delle "Saline" a 2.5 Km circa prima del paese. Sul lotto in questione non sorge alcun manufatto edilizio e si sviluppa per complessivi 1149 mq circa, superficie questa desunta dalla visura catastale. Il "Country Bagaglino" sorge a circa 3,5 km dalla spiaggia delle Saline (lungo il litorale sono presenti altre spiagge rinomate) e a circa 7,5 Km dal centro abitato di Stintino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

