
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

PERIZIA INTEGRATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donaggio Giulio Antonio, nell'E.I. n°132/2015 del R.G.E.

Promossa da

Contro

codice fiscale:

Partita IVA:

Via

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Geom. Donaggio Giulio Antonio, con studio in Via Deledda, 3A - 07037 - Sorso (SS), email geogad@virgilio.it, PEC giulioantonio.donaggio@geopec.it, Tel. 0793 54161, veniva richiamato in data 10/10/2019 per adempiere al seguente quesito:

"Verificare se il mappale 56, incluso nella formazione del lotto formato per la vendita, possa essere estrapolato stante il mancato pignoramento".

DESCRIZIONE

Come già detto nella precedente perizia depositata in data 21/01/2019, il bene immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante di una lottizzazione adottata dal Consiglio Comunale di Giave con delibera n°53 del 11/11/2004 ed approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n°7 del 01/02/2005, composta da due comparti:

Comparto "A" di HA 5,98 (non oggetto di esecuzione);

Comparto "B" di Ha 13,89 (oggetto di esecuzione).

Dal piano di lottizzazione, in zona urbanistica "F" del P.U.C. (zona per insediamenti turistici), il Comparto "B", all'interno del quale sono presenti i mappali oggetto di esecuzione, è costituito dai lotti di terreno così identificati:

Foglio 13, Mappali

- **porzione del 56** (superficie dell'intero mq 39.040,00);
- 57 di metri quadrati 2.920,00;
- 122 (derivato dal mappale 11) di metri quadrati 59.439,00
- 124 (derivato dal mappale 55) di metri quadrati 6.014,00;
- 126 (derivato dal mappale 55) di metri quadrati 47.770,00;
- 127 (derivato dal mappale 58) di metri quadrati 8.862,00;
- 123, 125 e 128 (derivati dai mappali 11, 55 e 58), costituenti il terreno all'interno del quale è presente il Nuraghe Riu Ena di complessivi metri quadrati 4.798,00.

Per lottizzazione si intende la creazione di aree destinate all'edificazione con nuove opere di urbanizzazione, attribuendo a una porzione del territorio comunale un nuovo assetto, con la costruzione di uno o più fabbricati per insediamenti edilizi, residenziali o produttivi.

E' uno strumento urbanistico a iniziativa prevalentemente privata, concordato tra l'autorità urbanistica ed i proprietari e/o imprenditori interessati alla divisione in lotti di una porzione del territorio comunale da destinare all'edificazione.

L'autorizzazione comunale al piano di lottizzazione richiede la stipula di una apposita convenzione tra il Comune ed il lottizzante che prevede:

- la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, in via gratuita ed entro termini prestabiliti **e la cessione a titolo gratuito delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;**
- l'assunzione, da parte del proprietario, degli oneri delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota degli oneri delle opere di urbanizzazione secondaria o delle opere necessarie per l'allaccio della zona ai servizi pubblici;
- i termini entro i quali vanno ultimate le predette opere, che non devono eccedere i dieci anni;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi che derivano dalla convenzione.

Stralcio delle Norme di Attuazione del PUC - Comune di Giave

art. 19

ZONE "F" - ZONE DI INTERESSE TURISTICO

Il P.U.C. individua due aree del territorio comunale di interesse turistico e le classifica Zone "F" ai sensi del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u.

In questa zona l'attuazione del PUC avviene esclusivamente mediante piani di lottizzazione di iniziativa privata in ottemperanza anche a quanto previsto dalla L.R. n°20 del 1991.
E' stabilito l'indice di edificabilità territoriale massimo di 0 10 mc/mq e l'indice di edificabilità fondiario massimo di 0.25 mc/mq. Il 50% della superficie territoriale dovrà essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. Il volume da attribuire ad ogni abitante è pari a 60 mc, dei quali 50 mc per la residenza o per attrezzature turistico - ricettive e 10 mc per i servizi pubblici.

La suddivisione della zona F in area con diversa possibilità di utilizzo potrà comunque subire in fase di lottizzazione modeste variazioni che non modifichino i contenuti fondamentali del Piano.

Gli interventi ammessi sono quelli relativi alla realizzazione di edifici e servizi destinati all'esercizio di attività turistico - ricettiva e/o residenziale. Le tipologie edilizie saranno regolamentate in fase di piano attuativo.

Nell'ambito di detto piano dovranno essere definite per gli edifici le caratteristiche planimetriche e volumetriche; le caratteristiche architettoniche intese a garantire il più organico inserimento nel paesaggio; i distacchi dai confini di proprietà e di lotto; i distacchi dalla viabilità. Dovranno essere inoltre regolamentate le superfici per la sosta privata, nel rispetto delle disposizioni vigenti, il trattamento del verde privato, l'arredo urbano delle aree di proprietà privata, le caratteristiche delle recinzioni dei lotti.

In data 22/04/2005, rep. n°08/05, il Comune di Giave e la
 stipulavano la convenzione con la quale, la Società, assumeva obblighi
 ed oneri previsti dal Piano di Lottizzazione. La convenzione veniva registrata a
 Sassari in data 27/04/2005 al n°1518 mod. 1 e trascritta il 27/04/2005.

Con la convenzione la Società si impegnava alla cessione delle aree adibite
 a standards urbanistici (zone S), quali verde pubblico, viabilità e parcheggi.

Tali aree da cedere, inserite, come detto in precedenza, all'interno del
 Comparto "B", hanno una superficie totale di mq 42.325 ripartite come segue:

Mq 40.195,00 per standards **S2** (aree per attrezzature di interesse comune) e
S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport)

Mq 1.475,00 per standards **S4** (aree per parcheggi)

Mq 655,00 cessioni per **Viabilità**.

STRALCIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON SOVRAPPOSIZIONE DEL MAPPALE 56



