

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	9
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 392.875,84	29



INCARICO

All'udienza del 20/05/2025, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Stintino (SS) - Località Punta De Su Torrione, traversa snc di via Martiri Turrítani, piano Terra (Coord. Geografiche: Lat. 40.910242°; Lon 8.205492°)

DESCRIZIONE

Il bene in esecuzione è parte di un villino trifamiliare inserito in un lotto di terreno originariamente di circa 1.000 metri quadri, ubicato nel complesso residenziale e turistico "Stintino Country Bagaglino", posto a circa 4 km dal centro urbano di Stintino (SS), una rinomata località turistica nella zona Nord-Ovest della Sardegna antistante l'isola dell'Asinara e l'omonimo Parco Nazionale, molto apprezzata a livello internazionale per le sue bellezze naturali, tra cui la spiaggia de "La Pelosa".

Il complesso, gestito dal Consorzio omonimo, è dislocato su un vasto promontorio (località Punta De Su Torrione) che a ovest precipita a mare su una scogliera naturale con un dislivello di circa 70 metri, mentre a est si specchia sulle acque dello stagno di Casaraccio. È suddiviso in cinque comparti ed è in parte destinato ad uso residenziale ed in parte ad uso turistico-alberghiero. Sono difatti presenti numerose ville mono-bi-trifamiliari immerse in giardini privati con la tipica vegetazione della macchia mediterranea oltre ad ampi spazi a verde consortile.

Il complesso "Stintino Country Bagaglino" dista circa 45 chilometri sia dal centro urbano di Sassari che dall'aeroporto di Alghero-Fertilia e si trova a circa 26 chilometri dal porto di Porto Torres; grazie ai collegamenti aerei e marittimi risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola.

Il bene in esecuzione, censito al Catasto Fabbricati al Sub 2 (Foglio 7 Particella 489), si compone di un'abitazione con area cortilizia e piscina. Tale abitazione, inserita al piano terra di un villino trifamiliare, realizzato alla fine degli anni '90, risulta maggiormente esposta a Sud e a Est rispetto all'altra abitazione posta al piano terra.

Il progetto originario predisposto per la realizzazione del villino trifamiliare risale al 1995 e ad esso ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 2 del 09/01/1996; il progetto prevedeva la realizzazione di tre abitazioni indipendenti inserite in un villino, due al piano terra ed una al piano primo, con aree cortilizie ed ingressi indipendenti.

Una volta superato il varco di ingresso (al momento del sopralluogo sprovvisto di barra e di cancello) del complesso residenziale, si giunge al lotto in esame, individuato dal Consorzio come interno B del Lotto n. 13 del Comparto n. 4, percorrendo per circa 2,3 chilometri una strada asfaltata, dapprima per via Casaraccio e in seguito per via Martiri Turrítani. Quasi a destinazione, la prima traversa in cemento industriale dal colore rosso senza nomenclatura, successiva alla via Baronìa, è quella da percorrere per giungere al lotto esecutato.

Al momento del sopralluogo il lotto risultava delimitato su fronte strada da due cancelli ad uso esclusivo, uno carrabile a doppia anta ed uno pedonale, sprovvisti di chiusura e in condizioni di manutenzione non ottimali; ai lati (sui confini) una folta vegetazione schermava il lotto da quelli in aderenza.

Lo stato dei luoghi ha evidenziato, fin dalle prime fasi del sopralluogo, uno stato di generale abbandono.

Oltrepassati i cancelli, si osserva uno spiazzo lastricato con la tipica pietra del luogo, al di sotto del quale



sembrerebbe (come risulta dagli atti del Comune) essere localizzata una cisterna interrata per la riserva dell'acqua. Già dallo spiazzo è possibile intravedere sullo sfondo una porzione del villino trifamiliare ed un bellissimo panorama e, più in lontananza, lo stagno di Casaraccio.

Alcuni gradini ed un percorso obbligato con la medesima finitura dello spiazzo, posti sul lato sinistro dello stesso, invitano chi vi giunge dalla strada consortile a proseguire più a valle, attraversando una prima porzione dell'area cortilizia, fino all'ampia veranda dell'abitazione, ove protetti da una copertura in legno sono dislocati, a poca distanza l'uno dall'altro, i due accessi all'abitazione (l'uno principale e l'altro secondario dalla cucina).

L'abitazione presenta la seguente distribuzione: ampia veranda, ingresso, cucina, soggiorno con annesso terrazzo coperto da tettoia, due bagni, disimpegno, prima camera da letto con cabina armadio e seconda camera da letto con annesso terrazzo.

Oltrepassata la prima porzione di area cortilizia sopra richiamata e proseguendo verso valle, una scalinata scoperta conduce ad una seconda area cortilizia più riservata, posta ad una quota inferiore rispetto alla precedente e ben schermata dallo stesso villino che vi prospetta. In tale seconda area è presente una piscina privata rettangolare (dimensioni circa 10 m x 5 m; profondità circa 1,20 m) con camminamento pavimentato circostante dello stesso materiale utilizzato per la finitura della scalinata esterna.

Antistanti alla piscina, sulla verticale dei due terrazzi dell'abitazione in esame esposti a est, sono presenti gli accessi di due nuovi locali indipendenti posti al piano seminterrato. Trattasi di locali di ridotte dimensioni, il primo, per chi percorre la scalinata verso valle, comprende un unico vano di circa 6 metri quadri, utilizzato presumibilmente come dispensa/ripostiglio; il secondo locale, composto di due vani di circa 13 e 5 metri quadri, comprende una camera da letto (erano presenti alcuni arredi) ed un bagno munito di lavabo, wc, bidet e doccia.

Al momento del sopralluogo la superficie lorda residenziale dell'abitazione era complessivamente di circa mq 80,00; quella non residenziale di circa mq 100,00 e quella dell'area cortilizia con piscina di circa mq 550,00. L'altezza utile dell'abitazione è variabile, in quanto alcuni solai sono inclinati per la presenza di coperture a falde. Solo alcuni dei vani dell'abitazione hanno altezza utile costante, data dalla presenza di solai piani.

Pur essendo ubicato vicino al mare, il bene in esame non ha vista diretta sul mare, ma solo sullo stagno di Casaraccio.

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

L'inizio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 23 luglio 2025 alle ore 10,15.

Gli avvisi del sopralluogo furono inoltrati alle parti dall'I.V.G. in data 08/07/2025, dopo aver concordato con la scrivente C.T.U. data ed ora. Una ulteriore nota PEC, a conferma di quanto già comunicato dall'I.V.G., fu inoltrata alle parti anche dal C.T.U.

Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 10,30, oltre alla scrivente C.T.U. e all'I.V.G. **** Omissis ****, non ha presenziato alcuno per le parti convocate.

È stato comunque possibile accedere al bene in esecuzione in quanto gli accessi erano privi di serrature e tutte le Parti erano state informate. Successivamente al sopralluogo, un fabbro incaricato dall'IVG ha provveduto alla chiusura dei locali.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Stintino (SS) - Località Punta De Su Torrione, traversa snc di via Martiri Turrítani, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 si evidenzia che risulta agli atti della procedura esecutiva n. 140/2024 un "Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 c.p.c." a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Sassari (SS).

Il "Certificato", datato 2 gennaio 2025, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari fino al 31 dicembre 2024 per il seguente immobile pignorato:

"... In Comune di Stintino, località Punta de Su Torrione:

- Villino al piano terra, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo, per una superficie catastale totale di circa mq. 106, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stintino al foglio 7 con il mappale 489 subalterno 2 - località Punta De Su Torrione - lotto 13 - interno 13B - piano T - categoria A/7 - classe 2 - consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 106, escluse le aree scoperte mq. 83 - rendita catastale Euro 1079,39, giusta denuncia di variazione per errata rappresentazione grafica, registrata all'U.T.E. di Sassari il giorno 20 marzo 2003 al n. 1873.1/2003, pratica n. 117744. ...".

La scrivente C.T.U., alla data del 04/11/2025, ha provveduto ad aggiornare i dati effettuando ispezioni ipotecarie e catastali. La documentazione integrativa ricavata (note di trascrizioni ed iscrizioni, estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura storica catastale e planimetria catastale) è inserita tra gli allegati della presente perizia.

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)

CONFINI

Il bene in esecuzione (Sub 2), composto da abitazione con area cortilizia e piscina, confina:

- a Nord sia con le restanti porzioni del Lotto n. 13, ossia con le unità censite al Sub 1 e al Sub 3, sia con il Lotto n. 14;
- a Est con il Lotto n. 1 ed il Lotto n. 2;
- a Sud con il Lotto n. 12;
- a Ovest con area consortile.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,60 mq	94,20 mq	1	94,20 mq	0,00 m	Terra
Terrazzi e verande	60,70 mq	67,80 mq	0,25	16,95 mq	0,00 m	Terra
Locali	30,90 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	0,00 m	Seminterrato
Giardino	550,00 mq	550,00 mq	0,18	99,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				216,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene esecutato, censito al Catasto Fabbricati al Sub 2 (Foglio 7 Particella 489), viene rappresentato nella scheda planimetrica composto da abitazione al piano terra, area cortilizia e piscina. In realtà il bene include anche una porzione coperta, non censita, al piano seminterrato.

Un'ampia area cortilizia ad uso esclusivo avvolge per tre lati la porzione del villino trifamiliare oggetto di esecuzione. È delimitata sui confini da una recinzione in rete metallica sorretta da pilastri in ferro affiancata per lo più dalla vegetazione tipica della macchia mediterranea. Aree in origine "a giardino" si alternano ad aree destinate a percorsi rifiniti con pietra locale e accompagnati da un impianto per l'illuminazione. Una piscina dalla forma rettangolare (dimensioni: circa m 10 x m 5; profondità: circa m 1,20) è posta sul lato Est dell'abitazione, di fronte ai terrazzi del soggiorno e della camera da letto. Munita di gradini in muratura per l'accesso e sprovvista di trampolino era totalmente priva di acqua, e quindi al momento non in funzione, nonostante il sopralluogo sia stato eseguito nel periodo estivo. Nel lotto era presente uno stato di abbandono generale.

Alla data del sopralluogo l'abitazione al piano terra si componeva di: ampia veranda (mq 33,10), ingresso (mq 5,50), cucina (mq 5,20), soggiorno (mq 20,40) con annesso terrazzo coperto da tettoia in legno (mq 13,20), due bagni (mq 4,00 e mq 3,20), disimpegno (mq 2,90), prima camera da letto (mq 18,10) con cabina armadio (mq 4,60) e seconda camera da letto (mq 15,70) con annesso terrazzo (mq 14,40).

Al piano seminterrato, sulla verticale dei due terrazzi esposti ad Est dell'abitazione al piano terra, sono presenti, antistanti la piscina, due locali con accessi indipendenti. Il primo, per chi percorre la scalinata verso valle, comprende un unico vano di circa 6 metri quadri, utilizzato presumibilmente come dispensa/ripostiglio; il secondo locale, si compone di due vani, l'uno (mq 13 circa) utilizzato come camera da letto (erano presenti alcuni arredi) e l'altro (mq 5 circa) è un bagno completo, munito di lavabo, wc, bidet e doccia.

La superficie lorda residenziale della porzione abitativa ammonta a circa mq 94,00; quella non residenziale posta al piano terra (veranda e terrazzi) a circa mq 68,00; quella non residenziale posta al piano seminterrato (due locali indipendenti) a circa mq 32,00 e quella dell'area cortilizia con piscina a circa mq 550,00.

Le altezze utili sono risultate variabili, si discostavano difatti da vano a vano sia per la presenza di solai piani alternati a solai inclinati, sia per le variazioni di quota date dalla presenza di gradini interni.

I confini del bene esecutato sono rappresentati da rete metallica, sostenuta da paletti in ferro, alla quale è



addossata la vegetazione tipica della macchia mediterranea sempreverde.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1996 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 489, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 923,17 Piano Terra
Dal 20/03/2003 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 489, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.079,39 Piano Terra
Dal 25/11/2004 al 13/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 489, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.079,39 Piano Terra
Dal 13/10/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 489, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.079,39 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 31/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 489, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 106 mq. Totale escluse aree scoperte: 83 mq Rendita € 1.079,39 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	489	2		A7	2	5,5 vani	Totale: 106 mq. Totale: escluse aree	1079,39 €	Terra	



								scoperte: 83 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------	--	--	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	489									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo il bene in esecuzione risultava in difformità da quanto rappresentato nella scheda catastale (planimetria), a firma del geom. **** Omissis **** e datata al 20/03/2003.

Le difformità riscontrate tra lo stato reale e la planimetria catastale sono le seguenti:

- l'altezza utile rilevata è variabile, per la presenza sia di solai piani che inclinati; l'altezza indicata nella scheda catastale è invece fissa e pari a m 2,70;
- le aperture esterne del vano "K" non corrispondono: risulta murata l'apertura finestrata sulla parete a Sud ed aperta una portafinestra sulla parete esposta a Ovest;
- il vano dell'abitazione senza dicitura nella scheda planimetrica, posto più a Ovest, in aderenza al vano "wc", è di dimensioni maggiori: risulterebbe essere stato ampliato su porzione del "pergolato" (così è indicato nella scheda planimetrica) a seguito di parziale demolizione del muro portante perimetrale. Una parte della superficie dell'originario "pergolato" è stata destinata anche alla realizzazione di una cabina armadio, annessa di fatto al nuovo vano ampliato;
- l'area cortilizia rappresentata nella scheda planimetrica a firma del geom. **** Omissis **** non corrisponde con la grafica riportata nell'Elaborato Planimetrico a firma dell'Ing. **** Omissis **** legata al Tipo Mappale n. 4136 del 17.10.1996, ma sembrerebbe corrispondere con lo stato reale. Si segnala che in merito a ciò la scrivente non ha eseguito alcun rilievo topografico dell'area cortilizia e che quanto segnalato è dato dalla presa visione dello stato dei luoghi;
- le porzioni di bene individuate nella scheda planimetrica con la dicitura "pergolato" sono in realtà spazi coperti da terroie in legno (verande);
- non sono rappresentati nella scheda planimetrica agli atti i locali al piano seminterrato posti sulla verticale dei due terrazzi esposti ad Est.

Si sottolinea l'importanza di aggiornare la scheda planimetrica, una volta regolarizzate le difformità sanabili dal punto di vista urbanistico.

Per la pratica DocFa si stima una spesa di circa euro 1.000,00, inclusi i diritti catastali e l'onorario del Tecnico.

Poichè i confini delle unità che compongono il Lotto n. 13 e rappresentati nell'Elaborato Planimetrico non corrispondono né con lo stato reale né con quanto rappresentato nella scheda planimetrica (cfr. Sub 2) si consiglia la rettifica dello stesso Elaborato Planimetrico.



PRECISAZIONI

Il Consorzio "Stintino Country Bagaglino" con sede in Stintino – Loc. Ridundadu “Punta su Torrione”, è un'Associazione, costituita l'11 giugno 1996, fra i proprietari di immobili compresi nel piano di lottizzazione “Punta su Torrione”.

Un documento interno, lo Statuto, regola il funzionamento del Consorzio, definendo l'organizzazione interna, gli organi (assemblea, consiglio), le regole di gestione, i diritti e i doveri dei consorziati, la durata e le finalità.

Si riportano di seguito lo stralcio di alcuni articoli dello Statuto e che di fatto si allega agli atti:

"Art.1

Fra i proprietari di immobili compresi nel piano di lottizzazione in Comune di Stintino denominato “Punta su Torrione”, convenzionato con atto pubblico rogato dal Notaio **** Omissis **** di Sassari il 14.7.1981, è costituito un Consorzio obbligatorio denominato “STINTINO COUNTRY BAGAGLINO.

... Il Consorzio non ha scopo di lucro ed è regolato dalla legge italiana e dal presente Statuto.

Art. 2

I proprietari consorziati autorizzano la trascrizione del presente Statuto, rispettivamente a favore ed a carico di ciascuno di essi, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte dei loro immobili, i consorziati saranno tenuti ad inserire nell'atto di trasferimento – con obbligo di trascrizione – il vincolo di partecipazione al Consorzio ed a comunicare al Consorzio stesso, con lettera raccomandata a. r., entro quindici giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità delle parti contraenti, il loro domicilio e gli estremi dell'atto di trasferimento, nonché copia autentica della nota di trascrizione. ...

Art. 3

Per una migliore tutela delle finalità perseguite dal Consorzio e degli interessi dei Consorziati e per assicurare il mantenimento di un alto livello degli insediamenti edilizi, i Consorziati si obbligano ad inserire negli atti di trasferimento dei propri immobili la seguente clausola: “l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa dello Statuto del Consorzio “STINTINO COUNTRY BAGAGLINO”, costituito con atto pubblico PORQUEDDU NOTARO in data 11 giugno 1996, normativa che l'acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni sua parte, per sé e per i suoi aventi causa, come parte integrante del presente contratto”. ...

Art. 4

I terzi che a qualsiasi titolo diverranno proprietari degli immobili compresi nel Consorzio saranno, dal momento dell'acquisto, obbligati all'osservanza della normativa del presente Statuto e beneficeranno dei vantaggi che ne derivano.

Dalla data di trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili.

L'acquirente è obbligato in solido con l'alienante al pagamento delle quote consortili da quest'ultimo non corrisposte.

L'assemblea dei partecipanti al Consorzio, con le maggioranze previste al successivo art. 20 per l'Assemblea Ordinaria, avrà la facoltà di ammettere a far parte del Consorzio proprietari di immobili, anche se non compresi nel piano di Lottizzazione “Punta su Torrione”, a condizione che essi aderiscano al presente Statuto e partecipino ai contributi, alle spese ed agli oneri del Consorzio.

Art. 5

Il Consorzio, in particolare, provvede:

- a) Alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e delle piazze pubbliche e private di uso comune, delle aree destinate a parcheggio ed a verde pubblico, dei giardini privati di uso comune, del verde in genere e di ogni spiazzo consortile privato di uso comune.
- b) Alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, delle reti fognarie, di depurazione e di smaltimento delle acque nere e bianche, di erogazione dell'acqua potabile, di irrigazione e di illuminazione.
- c) Alla organizzazione del servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani e di pulizia delle spiagge in concessione al villaggio.
- d) Alla regolamentazione della viabilità, compatibilmente con le disposizioni delle autorità comunali e nel rispetto dei diritti dei singoli consorziati e degli altri proprietari di terreni compresi nel piano di lottizzazione.
- e) Alla regolamentazione ed al controllo delle insegne dei negozi e dei locali pubblici, della illuminazione



reclamistica e dei richiami acustici pubblicitari, in maniera che non costituiscano turbativa al decoro dell'ambiente e alla quiete pubblica.

g) Alla regolamentazione e al controllo della piantumazione degli alberi e della vegetazione in genere.

h) Alla tutela dell'uniformità dell'aspetto esteriore di tutti i fabbricati in relazione alla eleganza, al decoro, all'immagine elitaria complessiva, allo stato di manutenzione, ai colori, rifiniture, decorazioni, infissi, tende, muretti, marciapiedi, cancelli, antenne televisive, stenditoi ed a tutto quanto comunque visibile dell'esterno.

i) Alla tutela della pulizia e dell'igiene nelle aree adibite a giardino privato ed in quelle di uso comune.

l) Allo studio ed al coordinamento degli strumenti urbanistici più idonei ad assicurare, sia in genere che con riferimento alle singole proprietà, la migliore utilizzazione degli immobili appartenenti ai membri del Consorzio; a tal fine al Consorzio sono attribuiti in via esclusiva i più ampi poteri di rappresentanza dei Consorziati presso tutti gli organismi pubblici e privati e nelle eventuali liti sia passive che attive davanti alle competenti sedi giudiziarie.

m) Alla disciplina ed alla regolamentazione delle costruzioni da edificarsi nei terreni dei Consorziati, nonché alla osservanza della regolamentazione stabilita nell'interesse generale e per la buona amministrazione del Consorzio; a tal fine il Consorzio è dotato di poteri di rappresentanza negoziale e giudiziale dei proprietari consorziati, con facoltà di agire autonomamente, sia giudizialmente che stragiudizialmente, nei confronti di tutti coloro, Consorziati e non consorziati, che violassero la normativa consortile.

n) Allo studio ed alla realizzazione di opere impianti e servizi di interesse generale e particolare, coi più ampi poteri di svolgere, per il perseguimento di tale scopo, ogni opportuna attività amministrativa e negoziale, sia in nome proprio che quale mandatario dei Consorziati.

o) Alla manutenzione ed alla gestione delle dette opere ed installazioni.

p) Alla tutela, sia in sede giudiziale che stragiudiziale, del nome, del marchio e del simbolo rappresentativi del Consorzio.

q) All'erogazione dell'acqua potabile ed alla ripartizione dei relativi costi tra i consorziati in proporzione ai consumi.

r) Alla gestione del servizio antincendi.

s) Alla gestione del servizio di vigilanza.

t) Alla gestione del servizio di nettezza urbana e di raccolta dei rifiuti.

u) Alla cura dell'illuminazione delle aree consortili e dei relativi impianti.

v) Alla promozione ed all'organizzazione di attività culturali, ricreative e sportive nell'ambito del Consorzio.

z) Alla eventuale gestione di ogni utile servizio riguardante le aree comprese nel Consorzio.

...

Art.10

Ciascun Consorziato ha l'obbligo di contribuire alle spese ed agli oneri del Consorzio.

La ripartizione di tali spese ed oneri, ivi comprese quelle relative ad eventuali lavori di interesse generale e comune, è proporzionale al valore degli immobili di cui i Consorziati sono proprietari e corrisponde ai voti attribuiti a ciascuno di essi in sede di Assemblea, come specificato nel successivo art.19.

...

Art.13

I Consorziati hanno l'obbligo di sottoporre all'approvazione preventiva da parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio ogni progetto relativo a:

a) Nuove costruzioni e trasformazioni strutturali, estetiche e volumetriche delle costruzioni preesistenti.

b) Trasformazioni interne di costruzioni o di parti di costruzioni che ne comportino l'ulteriore o diversa divisione o il mutamento di destinazione.

c) Opere di demolizione anche parziale di costruzioni preesistenti.

d) Impianti nel sottosuolo, quali fognature e canalizzazioni di acque, di impianti elettrici e telefonici e di ogni altra natura.

e) Lavori di tinteggiatura, decorazione e restauro di parti esterne.

f) Tende, tettoie e pergolati.

...



p) Cisterne, piscine e vasche.

...

I partecipanti al Consorzio dovranno conformarsi ad ogni direttiva del Consiglio di Amministrazione riguardante edifici ed altre costruzioni.

Art.14

I Consorziati dovranno conformarsi a tutte le disposizioni ed istruzioni date dal Consiglio di Amministrazione per la buona gestione del Consorzio e per l'uso dei beni e degli impianti comuni.

Art.15

L'Assemblea dei Consorziati è composta da tutti i partecipanti al Consorzio che abbiano integralmente soddisfatto le obbligazioni derivanti dal presente Statuto e dagli impegni relativi alla sistemazione dei loro terreni e costruzioni.

...

Art.21

... L'Amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da 5 o 7 membri (a scelta dell'Assemblea), anche non Consorziati, dei quali uno eletto tra i soci fondatori o tra altri Consorziati da essi indicati. ...

...

Art.27

Tutti i progetti relativi alle opere elencate nell'art.13 del presente Statuto devono essere sottoposti all'esame e all'approvazione del Consiglio di Amministrazione o di un suo membro all'uopo delegato dal Consiglio stesso.

Il Consiglio di Amministrazione o il Consigliere all'uopo delegato valuterà con assoluta discrezionalità i progetti sotto i profili estetico e qualitativo, con particolare attenzione alle esigenze di salvaguardia dell'omogeneità dell'insediamento e delle peculiarità dell'ambiente.

I Consorziati e i loro eredi o aventi causa dovranno apportare ai progetti presentati le modifiche che venissero loro suggerite.

...

PATTI

E' obbligo dei Consorziati attenersi a quanto riportato nella seguente documentazione interna al Consorzio:

- "Consorzio Stintino Country Bagaglino - Statuto"
- "Consorzio Stintino Country Bagaglino - Normativa Interna"
- "Consorzio Stintino Country Bagaglino - Assemblea dei Consorziati 11 maggio 2013 - Documento D - Regolamento Idrico Consortile Modificato".

Si allegano alla relazione i documenti citati.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in stato di abbandono.

I cancelli di ingresso al lotto erano privi di serratura e non versavano in buone condizioni di manutenzione.

Le pareti realizzate (senza titolo) per favorire l'ampliamento della camera da letto evidenziavano ampie tracce di umidità con esfoliazione di intonaco e pittura.

La porta di accesso secondaria all'abitazione (ossia quella di accesso dalla cucina) era stata manomessa da ignoti e lasciata aperta.

All'interno dell'abitazione era presente una generale situazione di soqquadro: ante degli armadi e cassetti aperti con abbigliamento vario riverso a terra; all'esterno invece era evidente solo la sagoma di alcuni elementi (lavabo in prossimità del barbecue e punti luce) non più nella originaria collocazione.



PARTI COMUNI

Le parti comuni, comunicate dal Consorzio alla scrivente CTU con nota PEC del 28/10/2025, sono le seguenti:

- strade
- marciapiedi
- aiuole
- reti idriche
- rete fognaria
- illuminazione stradale

Si segnala inoltre che al quadro "D" della Nota di Trascrizione del 02/11/2006 (Reg. Gen. 18858, Reg. Part. 12152) dell'"Atto tra vivi - Compravendita" è indicato quanto segue (si precisa che il testo originario è tutto in lettere maiuscole ed è stato qui riportato in lettere minuscole per facilitarne la lettura):

"La trascrivenda cessione comprende il diritto alla quota proporzionale delle parti comuni del complesso di cui fa parte quanto in oggetto, sia quelle di cui all'art. 1117 codice civile, sia quelle considerate tali per legge e giusti titoli e come indicate nelle planimetrie catastali. Quanto descritto nel quadro B è stato venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, come goduto e posseduto dalla parte venditrice e con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, con le accessioni, le servitù, attive e passive di ogni specie, comprese quelle nascenti dallo stato condominiale dell'immobile in oggetto e dal fatto che l'immobile fa parte di un condominio, gli accessori e le pertinenze, nulla escluso o riservato alla parte venditrice. La parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza che la trascrivenda unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale con alcune parti comuni e pertanto si obbligava ad osservare senza riserva alcuna le norme di legge in materia di comunione e condominio, nonché quelle contenute nello Statuto del Consorzio denominato "Stintino Country Bagaglino". (... omissis ...)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PIANO TERRA

Struttura verticale: muratura portante

Struttura orizzontale: solai in latero cemento

Copertura: in legno protetta da tegole in cotto

Esposizione: Est, Sud e Ovest

Altezza utile: variabile per la presenza di copertura a falde inclinate

Divisori interni: muratura

Finitura pareti interne ed esterne: intonaco e pittura

Portoncino di ingresso: in legno, ad anta

Infissi esterni: ad anta e scorrevoli, con struttura in legno e vetrocamera

Infissi interni: in legno

Pavimentazione: cotto e ceramica

Rivestimento bagno e cucina: ceramica

Bagni: lavabo, wc, bidet e doccia

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianto termico: pompe di calore

Impianti vari: antenna tv, salvavita, boiler, telecamere. Non è presente la bombola del gas per la presenza di un piano cottura a induzione



Varie: zanzariere, citofono, barbecue e punto idrico in prossimità della veranda, cisterna

PIANO SEMINTERRATO

Struttura verticale: muratura portante

Struttura orizzontale: solai in latero cemento

Esposizione: Est

Altezza utile: circa m 2,30 nel vano adibito a camera da letto, circa m 2,00 nel servizio igienico e circa m 2,20 nel vano adibito a ripostiglio

Divisori interni: muratura

Finitura pareti interne ed esterne: intonaco e pittura

Portoncino di ingresso: porta in legno ad anta con specchiature

Infissi esterni: in legno con vetrocamera

Infissi interni: in legno

Pavimentazione: grès

Rivestimento bagno: ceramica

Bagno: lavabo, wc, bidet e doccia

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianto termico: pompa di calore nel vano adibito a camera da letto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene è apparso libero da persone ma non da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1990	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Maniga, Notaio	12/01/1990	65546	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	24/01/1990	977	680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2005	**** Omissis ****	Atto giudiziario - Decreto di trasferimento immobili			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Brescia	25/11/2004	12831	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	18/07/2005	17522	13015
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2006	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rebuffoni Antonella, Notaio	13/10/2006	27338/11662	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	02/11/2006	18858	12152
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di Compravendita del 12/01/1990 a rogito del Dottor **** Omissis ****, Notaio in Sassari, Repertorio n. 65546, trascritto a Sassari in data 24/01/1990 al n. 977 del Registro Generale e al n. 680 del Registro Particolare, è stato ratificato con Atto a rogito del Dottor **** Omissis ****, Notaio in Sassari, in data 19/06/1995 con Repertorio n. 42965, trascritto a Sassari in data 17/07/1995 al n. 8904 del Registro Generale e al n. 6104 del Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 02/11/2006
Reg. gen. 18859 - Reg. part. 3512
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 2,55 %
Rogante: Rebuffoni Antonella, Notaio
Data: 13/10/2006
N° repertorio: 27339/11663
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Sassari il 09/01/2020
Reg. gen. 344 - Reg. part. 23
Quota: 1/1
Importo: € 72.221,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 36.110,92
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 08/01/2020
N° repertorio: 15568/6820

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Sassari il 21/04/2001
Reg. gen. 6410 - Reg. part. 4616
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Sassari il 01/08/2001
Reg. gen. 12260 - Reg. part. 9055
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 05/11/2024
Reg. gen. 18235 - Reg. part. 14531
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni



- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Sassari il 25/11/1997
Reg. gen. 16187 - Reg. part. 2567
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Restrizione di beni**
Iscritto a Sassari il 07/12/2005
Reg. gen. 26868 - Reg. part. 4025
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Restrizione di beni**
Iscritto a Sassari il 07/12/2005
Reg. gen. 26869 - Reg. part. 4026
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di beni**
Trascritto a Sassari il 07/12/2005
Reg. gen. 26866 - Reg. part. 4023
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Stintino (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone (cfr. Tav. 5.2.3: "Pianificazione urbanistica di progetto dell'intero territorio comunale - Stintino Sud") e che con Progetti Speciali individua specifiche aree con un'importanza strategica per la riqualificazione e valorizzazione dell'intero territorio comunale. Il PUC individua i Progetti Speciali suddivisi per ambiti territoriali.

Nel caso specifico il bene esecutato ricade in "PS.07 F1", ossia nel Progetto Speciale n. 7 - Punta de Su Torrione, nella sottozona F1 destinata agli insediamenti turistici pianificati. Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle Norme di Attuazione, più specificatamente agli articoli n. 21 (Zona Omogenea F), n. 23 (Limite di fascia costiera) e n. 25 (Progetti speciali).

Inoltre, con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone:

- zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale);
- zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico);
- zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico).

Con riferimento al PPR della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 14 - Golfo dell'Asinara - e pertanto per la predisposizione di eventuali opere edilizie è sempre richiesto il preventivo nulla osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio. Nello specifico il sito ricade a meno di 300 metri dal mare (D.Lgs n. 42/2004 articoli 142 e 143).

Infine, il sito ricade tra:



Aree vincolate ai sensi degli artt. 134, 136 e 142, del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", quali, ad esempio, i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

- Sito di Importanza Comunitaria (SIC) - "Coste e Isolette a Nord Ovest della Sardegna" (cod. ITB010043);
- Important Bird and Biodiversity Area (Aree IBA), individuate dalla LIPU nella Regione Sardegna;
- Aree con presenza di specie animali e vegetali tutelate dalla Direttiva Habitat e da altre convenzioni internazionali (e.g., Berna).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di ricevere la documentazione relativa il fabbricato residenziale realizzato nel lotto n. 13 del Comparto n. 4 della Lottizzazione Convenzionata "Punta Su Torrione", ossia del villino ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la scrivente C.T.U. in data 01/09/2025 ha trasmesso con nota PEC al Comune di Stintino il modulo compilato "Richiesta di visura/Rilascio documentazione".

In data 19/09/2025, presso gli uffici comunali, la scrivente CTU visionava le pratiche fornite includenti la seguente documentazione:

PRATICA 1 - abitazione

- Elaborato grafico: "Le Ville del Golf - Comparto 4 - Lotto 13" - Tavola: Planimetria, Piante, C. volumi, a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****.
- Concessione Edilizia n. 02/96 del 09/01/1996 (cfr. allegato) relativa ai "lavori di nuova costruzione di un fabbricato da realizzarsi sul Lotto n. 13 del Comparto n. 4 della Lottizzazione Convenzionata Punta Su Torrione".
- Regione Autonoma della Sardegna - Ufficio Tutela del Paesaggio: Nota con Pos. 348/95 - Prot. n. 004 del 02/01/1996: Autorizzazione ex art. 7 della L. 1497/39 relativa alla costruzione di una villa nel comparto 4 lotto 13 - Comune di Stintino, loc. Punta su Torrione.
- Concessione Edilizia n. 76/96 del 25/11/1996 (cfr. allegato) di variante per opere in corso relativa ai lavori di "costruzione di un fabbricato residenziale da realizzarsi sul Lotto n. 13 del Comparto n. 4 della Lottizzazione Convenzionata Punta Su Torrione".
- Elaborato grafico (cfr. allegato): "Le Ville del Golf - Comparto 4 - Variante di assestamento - Lotto 13" - Tavola: Planimetria, Piante, Prospetti e Sezioni, a firma del Progettista, arch. **** Omissis ****, e del Committente, **** Omissis ****.
- "Relazione e certificato di collaudo" a firma dell'Ing. **** Omissis ****, per le strutture inerenti il fabbricato di civile abitazione realizzato nel lotto n. 13 del Comparto n. 4, con timbro di deposito in data 22/07/1997 presso gli Uffici della Regione Sardegna.
- Concessione Edilizia n. 66/99 del 07/06/1999 (cfr. allegato) di variante per opere in corso a sanatoria "per l'esecuzione di un fabbricato residenziale da realizzare sul Lotto n. 13 del Comparto n. 4 della Lottizzazione Convenzionata Punta Su Torrione".
- Regione Autonoma della Sardegna - Ufficio Tutela del Paesaggio: Nota con Pos. 292/96 - Prot. n. 1360 del 22/02/1999: Applicazione indennità ex art. 15, L. 1497/39 ed emissione del parere per i fini di cui all'art. 13 della L. 28.02.85, n. 47 ed all'art. 16 della L.R. 11.10.1985, n. 23 per l'opera abusivamente realizzata nel Comune di Stintino, lott.ne Punta Su Torrione, Comparto 4, lotti 1-2-3-7-11-12-13-14-15-16-17-18-20-23+24-25-27-28-30+31-33-35-36-37-40-41-43-45-46-48-49-51-52-53. Con la Nota l'UTP "... esprime parere favorevole al rilascio della concessione in accertamento di conformità alle condizioni sopraindicate, per le opere abusivamente realizzate indicate in premessa e come meglio descritte negli elaborati grafici allegati al presente provvedimento, fatto salvo il successivo pagamento, da parte del proprietario sopraindicato, dell'indennità da determinarsi ai sensi dell'art. 15 della citata L. 1497/39 fatte salve altre sì le determinazioni del comune e delle altre ulteriori Autorità competenti per altri, distinti, profili. ...".



- Nota (cfr. allegato) a firma del Committente **** Omissis **** datata 07/07/1999: "Richiesta rilascio certificato di abitabilità delle opere di cui alla concessione edilizia: n. 2/96 del 2/01/96 e successive concessioni di variante in corso d'opera n. 76/96 del 25/11/96 e n. 66/99 dello 07/06/99, per la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale nel lotto n. 13 del comparto n. 4 del P.D.L. Punta Su Torrione".
- Nota del 21/06/1999 a firma dell'Arch. **** Omissis ****, Procuratore speciale della Società **** Omissis ****, quale "Dichiarazione di avvenuto allaccio idrico e fognario" delle unità immobiliari poste nel lotto n. 13 del Comparto n. 4 (P.d.L. Punta Su Torrione).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte, datata 04/08/1997 e a firma del Rappresentante della ditta **** Omissis ****, per l'abitazione ubicata nel lotto n. 13/B del Comparto 4.

Si evidenzia che la scrivente CTU non ha ricevuto dal Comune di Stintino alcun elaborato/titolo in merito alla realizzazione della piscina e dei locali posti al piano seminterrato.

Si segnala inoltre di non aver ricevuto dallo stesso Ente alcun Certificato di Abitabilità, ma solo la richiesta (cfr. allegato) per il rilascio della stessa, datata 21/06/1999 e a firma di **** Omissis ****.

PRATICA 2 - cisterna

- Elaborato grafico (cfr. allegato): "Progetto per la realizzazione di una vasca per accumulo acqua nel fabbricato abitativo sito nella Lottizzazione "Country Village" - loc. "Punta Su Torrione" Lotto n. 13/B - Comparto n. 4" - Tavola n. 1: Disegni progetto, a firma del Progettista, geom. **** Omissis ****, e del Committente, sig. **** Omissis ****.
- Autorizzazione Edilizia n. 06/2007 del 30/04/2007 (cfr. allegato) a favore del sig. **** Omissis ****.

PRATICA 3 - barbecue con lavandino esterno

- Elaborati grafici del 2007 (cfr. allegato)- Tavola Unica: Disegni stato in concessione e stato di fatto - "Progetto in accertamento di conformità per la realizzazione di un barbeque e di un lavandino nel fabbricato abitativo sito nella Lottizzazione "Punta Du Torrione" Lotto n. 13/B - comparto n. 4", a firma del Tecnico Progettista, geom. **** Omissis ****, e del Tecnico Delegato, geom. **** Omissis ****. Il Committente indicato è **** Omissis ****
- Comune di Stintino (cfr. allegato): Istruttoria tecnica per rilascio concessione edilizia - Esame seduta C.E. n. 189/06.2007 - Prot. U.T.P. n. 8519 del 06/09/2007 - Parere preliminare dell'esperto di Tutela del Paesaggio: "Favorevole ai sensi dell'art. 159 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto l'intervento risulta conforme agli indirizzi e prescrizioni contenuti nel PPR".
- Comune di Stintino: Nota con Prot. n. 0009385 del 22/10/2007 indirizzata al signor **** Omissis ****: Comunicazione parere della Commissione Edilizia del 28/09/2007 (verbale n. 189), reso ai sensi dell'art. 2 comma 60 della L. 662/96. la nota riporta quanto di seguito: "In riferimento alla Vs del 25/09/2007 ... relativa all'accertamento di conformità per sistemazioni esterne ... comparto 4 Lotto 13/B si comunica che ... è stato espresso il seguente parere: FAVOREVOLE. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla presentazione della sottoelencata documentazione ...
- a) Dichiarazione sostitutiva del Titolo di proprietà e disponibilità dell'area interessata dal progetto, resa ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000;
- b) Autorizzazione paesaggistica R.A.S. rilasciata dal competente Servizio Tutela del Paesaggio;
- c) Attestazione versamento sul C/C 10129070, intestato al Comune di Stintino - Servizio Tesoreria Comunale, di € 516,64 "Sanzione amministrativa art. 14 L.R. 23/85"
- d) Versamento di € 25,82 sul C/C 10129070, intestato al Comune di Stintino - Servizio Tesoreria Comunale, di € 516,64 "Diritti di segreteria"
- e) Versamento di € 25,00 sul C/C 10129070, intestato al Comune di Stintino - Servizio Tesoreria Comunale, di € 516,64 "Diritti di istruttoria".
- Comune di Stintino (cfr. allegato): Nota con Prot. 0009614 del 29/10/2007 - Oggetto: Parere preliminare - Accertamento di conformità. Autorizzazione ex art 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004) ed emissione del parere per i fini di cui all'art. 16 della L.R. 11.10.1985 n° 23 per le opere abusivamente realizzate, consistenti in "Realizzazione di un barbeque e di un lavandino nel fabbricato di civile abitazione sito in Stintino, Lott.ne Punta su Torrione, comparto 4, lotto 13/B, di proprietà della **** Omissis



**** con sede in Milano.

Nella Nota si riporta quanto segue" ... VISTO il parere reso dalla Commissione Edilizia Comunale integrata ... espresso nella seduta del 28/09/2007 verbale n. 189/06.2007; VISTO il parere favorevole dell'esperto di Tutela del paesaggio, espresso in data 28.09.2007, in quanto l'intervento risulta conforme agli indirizzi e alle prescrizioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale; ... ESPRIME PRELIMINARE PARERE FAVOREVOLE, alle condizioni sopra espresse, al mantenimento delle opere abusivamente realizzate e descritte negli elaborati grafici ...; DISPONE la trasmissione degli atti al competente Servizio Tutela del Paesaggio per la comminazione dell'indennità prevista dall'art. 167 Decreto Legislativo 42/2004, previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 181, 1-quater, del decreto medesimo".

- Regione Autonoma della Sardegna (cfr. allegato): Nota con Pos. 348/95 - Prot. n. 023/SS del 12/01/2009 (Prot. n. 386 del 14/01/2009 del Comune di Stintino) - Oggetto: Sollecito di pagamento sanzione art. 167 del D.Lgs n. 42 del 22-01-04. Determinazione n. 145-08-SS del 30-05-2008 - Committente: **** Omissis **** - Comune di Stintino, loc Punta su Torrione comp. 4 lotto 13/b.

- Regione Autonoma della Sardegna (cfr. allegato): Nota con Pos. 348/95 - Prot. n. 264/SS del 05/02/2009 (Prot. n. 1361 del 09/02/2009 del Comune di Stintino) - Oggetto: Determinazione n. 45/09 del 05/02/2009. Avvenuto pagamento indennità pecuniaria per sanzione ex art. 167, Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs n. 42 del 22/01/2004) per le opere abusivamente compiute - Comune di Stintino, loc. Punta su Torrione - Proprietà **** Omissis ****.

Nella Nota si dà atto della conclusione dell'iter previsto dalla Direttiva n. 2, approvata con delibera della Giunta Regionale n. 18/7 del 20.04.2000 e viene riportato quanto segue " ... PRESO ATTO altresì del parere positivo vincolante, espresso dalla Soprintendenza, ai fini previsti dall'art. 1367 del D.Lgs n. 42/04 e ss.mm.ii.; ... VISTA la perizia giurata ...; VISTA la determinazione n. 145/08/SS del 30/05/2008 ... con la quale è stata disposta la comminazione dell'indennità di cui all'art. 167 del D.Lgs sopra citato, pari a € 2.100,00; VISTA la ricevuta di pagamento dell'indennità pecuniaria n. 3140 del 15.01.2009 ...; DETERMINA 1) ai sensi dell'art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è accertata la compatibilità paesaggistica delle opere ... descritte negli elaborati allegati alla presente determinazione realizzate dal Sig. **** Omissis **** senza la preventiva autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42. 2) La presente determinazione attiene esclusivamente al piano paesaggistico e pertanto resta fatta salva la competenza del Comune in materia urbanistica ...; 3) Ogni successiva modifica dello stato di fatto dovrà essere preventivamente autorizzata da questo servizio, per non incorrere nelle sanzioni previste dagli artt. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n. 42/04).

Si evidenzia che la scrivente CTU non ha ricevuto dal Comune di Stintino alcuna autorizzazione comunale in merito alla realizzazione del barbecue e del lavandino esterno.

In merito alla regolarità urbanistica del bene eseguito, a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Stintino e di raffronto con lo stato reale, si significa che sono state riscontrate varie difformità rispetto agli elaborati progettuali.

PRATICA 1 - abitazione

Dall'analisi di raffronto tra lo stato reale e l'elaborato grafico del 1999 si è evinto che:

- l'apertura finestrata prevista nella parete a Sud del vano "K" risulta essere stata murata;
- lo spazio esterno all'abitazione, individuato nella scheda planimetrica catastale come "pergolato", risulta all'attualità differente nella forma e nelle dimensioni. Porzione di superficie con sovrastante "pergolato" è stata difatti inglobata all'abitazione sia per ampliare il vano "camera" (in origine di circa mq 12), esposto più a Ovest e ubicato tra i due "wc", sia per consentire la realizzazione di una cabina armadio all'interno della medesima "camera" ampliata;
- è presente una copertura in legno a protezione del "terrazzo" annesso al soggiorno e non più un terrazzo scoperto;
- è presente un'ampia copertura in legno, e non più un pergolato, in prossimità dell'ingresso all'abitazione e dei



vani cucina e bagno;

- la distribuzione interna dell'abitazione e la superficie utile di alcuni vani non è corrispondente con il progetto;
- al piano seminterrato, sulla verticale dei due terrazzi con esposizione a Est, sono stati realizzati due locali indipendenti con altezza utile inferiore a m 2,30: l'uno, composto da un unico vano, utilizzato presumibilmente come ripostiglio e l'altro, composto da due vani, utilizzato come camera da letto (erano presenti alcuni arredi) con bagno;
- il prospetto esposto ad Est è in difformità per la presenza di due aperture che consentono l'accesso ai due locali posti al piano seminterrato;
- la piscina rappresentata nell'elaborato del 1999 si presenta di forma rettangolare e senza misure; risulta differente nell'elaborato grafico antecedente del 1996, dove viene rappresentata di forma "a fagiolo" e comunque sempre priva di misure. Presso il Comune di Stintino non è stato possibile acquisire alcun elaborato o titolo in merito alla realizzazione della stessa.

PRATICA 3 - barbecue con lavandino esterno

Dall'analisi di raffronto tra lo stato reale e l'elaborato grafico del 2007 si è evinto che:

- lo stato reale risulta corrispondere con l'elaborato grafico. Si segnala tuttavia che non è stato possibile acquisire dal Comune di Stintino alcuna autorizzazione edilizia.

A seguito di quanto sopra evidenziato, nelle more dell'esito di quanto di competenza degli Enti pubblici che di fatto valuteranno la pratica edilizia con rilascio o meno di eventuale titolo, si significa che non è possibile dare una risposta certa sulla sanabilità di alcuni abusi. I Tecnici contattati hanno difatti evidenziato la necessità di dover analizzare gli elaborati grafici prima di esprimersi in merito. Pertanto, verrà di seguito fornito un parere sulla base di quanto appreso dagli stessi Tecnici e dalle indagini eseguite. Ovvero:

- per quanto concerne le tettoie, l'ampliamento della camera da letto con l'annessa cabina armadio ed i locali al piano seminterrato, è verosimile che dovranno essere rimossi con ripristino dello stato dei luoghi come da elaborati progettuali. Solo una porzione delle tettoie sembrerebbe sanabile.
- per quanto concerne la modifica dei prospetti (finestra murata del vano cucina), tale aspetto potrà essere regolarizzato.

Si potrebbe predisporre un'unica pratica edilizia con rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria al fine di regolarizzare gli abusi sanabili. Il DPR 380/2001 difatti consentirebbe la sanabilità delle coperture esistenti, non superando queste il 25% della superficie residenziale.

I costi per le demolizioni/rimozioni (tettoie, pareti realizzate per l'ampliamento della camera da letto con cabina armadio, infissi al piano seminterrato) ed il ripristino dello stato dei luoghi sono stimati a corpo in Euro 15.000,00.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimati a corpo in Euro 25.000,00. Risulta più complesso stimare i costi da versarsi all'Ufficio Tutela del Paesaggio, in quanto sarà necessario redigere preliminarmente una perizia giurata per il calcolo del danno e del profitto; l'onorario del Tecnico è stimato a corpo in Euro 7.000,00.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimati a corpo in Euro 1.000,00, incluso l'onorario del tecnico.

L'onorario del Tecnico per la predisposizione e rilascio del Certificato di Abitabilità è stimato a corpo in Euro 1.500,00.

Tali costi saranno decurtati dal valore di stima del bene.

Infine, si segnala che non si è provveduto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione per la non reperibilità dei libretti di impianto delle pompe di calore presenti nell'abitazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Si segnala che il Consorzio Stintino Country Bagolino è regolamentato da uno Statuto consortile, da un Regolamento idrico e da una Normativa interna. La documentazione inoltrata alla scrivente dallo stesso Consorzio è allegata alla presente relazione.

I dati relativi ai millesimi e agli oneri condominiali del bene censito al NCEU al Sub 2 comunicati dal Consorzio alla scrivente CTU con nota PEC del 28/10/2025 sono i seguenti:

- Millesimi = 0,9771
- Oneri condominiali annuali secondo ultimo bilancio preventivo approvato = Euro 1.357,62
- Pendenze per spese ordinarie da ultimo bilancio consuntivo approvato = Euro 4.988,92.

In merito ai vincoli condominiali, sempre nella stessa nota PEC del 28/10/2025, il Consorzio invitava la scrivente C.T.U. a voler verificare lo Statuto consortile.

Nello specifico si riportano per esteso alcuni dei 32 articoli che compongono lo Statuto e che nello specifico obbligano il consorziato:

Art. 3

Per una migliore tutela delle finalità perseguite dal Consorzio e degli interessi dei Consorziati e per assicurare il mantenimento di un alto livello degli insediamenti edilizi, i Consorziati si obbligano ad inserire negli atti di trasferimento dei propri immobili la seguente clausola: "l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa dello Statuto del Consorzio "STINTINO COUNTRY BAGAGLINO", costituito con atto pubblico PORQUEDDU NOTARO in data 11 giugno 1996, normativa che l'acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni sua parte, per sé e per i suoi aventi causa, come parte integrante del presente contratto".

Art. 4

I terzi che a qualsiasi titolo diverranno proprietari degli immobili compresi nel Consorzio saranno, dal momento

dell'acquisto, obbligati all'osservanza della normativa del presente Statuto e beneficeranno dei vantaggi che ne derivano.

Dalla data di trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili.

L'acquirente è obbligato in solido con l'alienante al pagamento delle quote consortili da quest'ultimo non corrisposte.

L'assemblea dei partecipanti al Consorzio, con le maggioranze previste al successivo art. 20 per l'Assemblea Ordinaria, avrà la facoltà di ammettere a far parte del Consorzio proprietari di immobili, anche se non compresi nel piano di Lottizzazione "Punta su Torrione", a condizione che essi aderiscano al presente Statuto e partecipino ai contributi, alle spese ed agli oneri del Consorzio.

Art.10

Ciascun Consorziato ha l'obbligo di contribuire alle spese ed agli oneri del Consorzio.

La ripartizione di tali spese ed oneri, ivi comprese quelle relative ad eventuali lavori di interesse generale e comune, è proporzionale al valore degli immobili di cui i Consorziati sono proprietari e corrisponde ai voti attribuiti a ciascuno di essi in sede di Assemblea, come specificato nel successivo art.19.

Art.11

I Consorziati hanno l'obbligo di consentire la realizzazione, sui terreni di loro proprietà, di impianti di uso comune, subendo le relative servitù a favore del Consorziato e degli altri Consorziati.

I Consorziati che restino gravati da servitù dovranno osservare tutte le necessarie disposizioni di legge per renderle efficaci ed opponibili anche nei confronti di loro aventi causa.

Dette servitù non daranno luogo a diritto ed indennità di alcun genere in favore dei Consorziati che dovranno subirle.



Art.12

I Consorziati potranno utilizzare i sentieri, le strade, le opere e gli impianti realizzati dal Consorzio, senza arrecarvi danni e senza impedirne o disturbarne un uguale uso da parte degli altri Consorziati o di terzi. In particolare non potranno modificare dette opere ed impianti, né eseguire scavi o lavori che possano comunque comprometterne la solidità.

Art.13

I Consorziati hanno l'obbligo di sottoporre all'approvazione preventiva da parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio ogni progetto relativo a:

- a) Nuove costruzioni e trasformazioni strutturali, estetiche e volumetriche delle costruzioni preesistenti.
- b) Trasformazioni interne di costruzioni o di parti di costruzioni che ne comportino l'ulteriore o diversa divisione o il mutamento di destinazione.
- c) Opere di demolizione anche parziale di costruzioni preesistenti.
- d) Impianti nel sottosuolo, quali fognature e canalizzazioni di acque, di impianti elettrici e telefonici e di ogni altra natura.
- e) Lavori di tinteggiatura, decorazione e restauro di parti esterne.
- f) Tende, tettoie e pergolati.
- g) Allestimento di vetrine e di insegne commerciali e di qualsiasi altro genere.
- h) Illuminazioni esterne e insegne luminose.
- i) Antenne per radio e per televisione, parafulmini, illuminazione esterna per strade pedonali carrabili.
- l) Installazioni mobili o fisse, anche se a carattere temporaneo, in luoghi pubblici o privati od in proprietà demaniali.
- m) Strade pubbliche o private.
- n) Opere di recinzione, quali muri, staccionate e cancelli, e modificazioni dei terreni.
- o) Piantagioni di piante di alto fusto, giardini, riforestazione, bonifiche di zone danneggiate
- p) Cisterne, piscine e vasche.
- q) Scavi e movimenti di terra relativi a qualsiasi opera.
- r) Taglio di alberi.

I partecipanti al Consorzio dovranno conformarsi ad ogni direttiva del Consiglio di Amministrazione riguardante edifici ed altre costruzioni.

Art.14

I Consorziati dovranno conformarsi a tutte le disposizioni ed istruzioni date dal Consiglio di Amministrazione per la buona gestione del Consorzio e per l'uso dei beni e degli impianti comuni.

Art.15

L'Assemblea dei Consorziati è composta da tutti i partecipanti al Consorzio che abbiano integralmente soddisfatto le obbligazioni derivanti dal presente Statuto e dagli impegni relativi alla sistemazione dei loro terreni e costruzioni.

L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta la totalità dei Consorziati e le sue delibere, prese conformemente al presente Statuto, impegnano anche i non intervenuti e i dissenzienti.

L'Assemblea è convocata normalmente dal Presidente entro il mese di aprile di ogni anno, per la presentazione ed approvazione del rendiconto dell'anno decorso e per l'approvazione del preventivo per l'anno in corso.

L'Assemblea è inoltre convocata ogni volta che il Presidente lo reputi opportuno o quando ne sia fatta richiesta scritta da un numero di Consorziati che rappresenti almeno un terzo degli aventi diritto al voto nell'Assemblea. Le Assemblee possono essere convocate anche in luogo diverso dalla sede del Consorzio, purchè in Italia.

Art.16

La convocazione con l'ordine del giorno deve essere comunicata per lettera raccomandata, da spedire, almeno trenta giorni prima dalla data fissata per la riunione, al domicilio comunicato da ciascuno dei consorziati.

Ogni Consorzio ha l'obbligo di comunicare per lettera raccomandata all'Amministrazione del Consorzio il suo



domicilio abituale o gli eventuali successivi cambiamenti di domicilio, nonché, in caso di alienazione (anche parziale) dei propri beni immobili, la copia dell'atto di trasferimento, le generalità del nuovo proprietario e il suo domicilio.

Le convocazioni saranno validamente notificate nell'ultimo domicilio comunicato da ciascun Consorziato.

Ogni comunicazione di cambiamento di domicilio e di trasferimento di proprietà avranno effetto nei confronti del Consorzio trenta giorni dopo il ricevimento della relativa comunicazione.

Art.27

Tutti i progetti relativi alle opere elencate nell'art. 13 del presente Statuto devono essere sottoposti all'esame e all'approvazione del Consiglio di Amministrazione o di un suo membro all'uopo delegato dal Consiglio stesso.

Il Consiglio di Amministrazione o il Consigliere all'uopo delegato valuterà con assoluta discrezionalità i progetti sotto i profili estetico e qualitativo, con particolare attenzione alle esigenze di salvaguardia dell'omogeneità dell'insediamento e delle peculiarità dell'ambiente.

I Consorziati e i loro eredi o aventi causa dovranno apportare ai progetti presentati le modifiche che venissero loro suggerite.

Art.29

I contributi consortili per l'anno in corso saranno richiesti ad ogni singolo Consorziato dopo l'approvazione del bilancio preventivo da parte del Consiglio di Amministrazione.

Qualsiasi variazione dei contributi, dovuta a modifica dei bilanci preventivi e/o consuntivi da parte dell'Assemblea, sarà richiesta a conguaglio con le quote dell'anno successivo.

I Consorziati sono tenuti a versare i contributi per le spese ed oneri del Consorzio entro trenta giorni dalla richiesta.

Tutti i pagamenti dei contributi non potranno essere sospesi o ritardati per nessuna ragione.

Per il ritardato pagamento delle somme dovute, il Consorziato sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora, determinati secondo il tasso ufficiale di sconto vigente al momento in cui si verificasse la mora aumentato di cinque punti.

Art. 30

In caso di violazione, anche parziale, degli obblighi fissati agli artt. 2 e 3, i Consorziati inadempienti saranno tenuti al pagamento in favore del Consorzio di una penale pari al quinto del prezzo indicato nell'atto di trasferimento e, in ipotesi di atto a titolo gratuito, del valore dell'immobile accertato dall'Ufficio del Registro.

Il Consiglio di Amministrazione, cui è demandata l'irrogazione di detta penale, potrà ridurre l'importo a seconda delle giustificazioni addotte dal Consorziato inadempiente. Fatto salvo quanto stabilito dall'art.11, in caso di inadempimento agli altri obblighi stabiliti nel presente Statuto il Consorziato dovrà pagare, fino a quando permanga la violazione, una penale annua pari al 30% del contributo annuo dovuto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Stintino (SS) - Località Punta De Su Torrione, traversa snc di via Martiri Turrutani, piano Terra

Il bene in esecuzione è parte di un villino trifamiliare inserito in un lotto di terreno originariamente di circa 1.000 metri quadri, ubicato nel complesso residenziale e turistico "Stintino Country Bagaglino", posto a circa 4 km dal centro urbano di Stintino (SS), una rinomata località turistica nella zona Nord-Ovest della Sardegna antistante l'isola dell'Asinara e l'omonimo Parco Nazionale, molto apprezzata a livello internazionale per le sue bellezze naturali, tra cui la spiaggia de "La Pelosa". Il complesso, gestito dal Consorzio omonimo, è dislocato su un vasto promontorio (località Punta De Su Torrione) che a



ovest precipita a mare su una scogliera naturale con un dislivello di circa 70 metri, mentre a est si specchia sulle acque dello stagno di Casaraccio. È suddiviso in cinque comparti ed è in parte destinato ad uso residenziale ed in parte ad uso turistico-alberghiero. Sono difatti presenti numerose ville monobi-trifamiliari immerse in giardini privati con la tipica vegetazione della macchia mediterranea oltre ad ampi spazi a verde consortile. Il complesso "Stintino Country Bagaglino" dista circa 45 chilometri sia dal centro urbano di Sassari che dall'aeroporto di Alghero-Fertilia e si trova a circa 26 chilometri dal porto di Porto Torres; grazie ai collegamenti aerei e marittimi risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il bene in esecuzione, censito al Catasto Fabbricati al Sub 2 (Foglio 7 Particella 489), si compone di un'abitazione con area cortilizia e piscina. Tale abitazione, inserita al piano terra di un villino trifamiliare, realizzato alla fine degli anni '90, risulta maggiormente esposta a Sud e a Est rispetto all'altra abitazione posta al piano terra. Il progetto originario predisposto per la realizzazione del villino trifamiliare risale al 1995 e ad esso ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 2 del 09/01/1996; il progetto prevedeva la realizzazione di tre abitazioni indipendenti inserite in un villino, due al piano terra ed una al piano primo, con aree cortilizie ed ingressi indipendenti. Una volta superato il varco di ingresso (al momento del sopralluogo sprovvisto di barra e di cancello) del complesso residenziale, si giunge al lotto in esame, individuato dal Consorzio come interno B del Lotto n. 13 del Comparto n. 4, percorrendo per circa 2,3 chilometri una strada asfaltata, dapprima per via Casaraccio e in seguito per via Martiri Turriniani. Quasi a destinazione, la prima traversa in cemento industriale dal colore rosso senza nomenclatura, successiva alla via Baronina, è quella da percorrere per giungere al lotto esecutato. Al momento del sopralluogo il lotto risultava delimitato su fronte strada da due cancelli ad uso esclusivo, uno carrabile a doppia anta ed uno pedonale, sprovvisti di chiusura e in condizioni di manutenzione non ottimali; ai lati (sui confini) una folta vegetazione schermava il lotto da quelli in aderenza. Lo stato dei luoghi ha evidenziato, fin dalle prime fasi del sopralluogo, uno stato di generale abbandono. Oltrepassati i cancelli, si osserva uno spiazzo lastricato con la tipica pietra del luogo, al di sotto del quale sembrerebbe (come risulta dagli atti del Comune) essere localizzata una cisterna interrata per la riserva dell'acqua. Già dallo spiazzo è possibile intravedere sullo sfondo una porzione del villino trifamiliare ed un bellissimo panorama e, più in lontananza, lo stagno di Casaraccio. Alcuni gradini ed un percorso obbligato con la medesima finitura dello spiazzo, posti sul lato sinistro dello stesso, invitano chi vi giunge dalla strada consortile a proseguire più a valle, attraversando una prima porzione dell'area cortilizia, fino all'ampia veranda dell'abitazione, ove protetti da una copertura in legno sono dislocati, a poca distanza l'uno dall'altro, i due accessi all'abitazione (l'uno principale e l'altro secondario dalla cucina). L'abitazione presenta la seguente distribuzione: ampia veranda, ingresso, cucina, soggiorno con annesso terrazzo coperto da tettoia, due bagni, disimpegno, prima camera da letto con cabina armadio e seconda camera da letto con annesso terrazzo. Oltrepassata la prima porzione di area cortilizia sopra richiamata e proseguendo verso valle, una scalinata scoperta conduce ad una seconda area cortilizia più riservata, posta ad una quota inferiore rispetto alla precedente e ben schermata dallo stesso villino che vi prospetta. In tale seconda area è presente una piscina privata rettangolare (dimensioni circa 10 m x 5 m; profondità circa 1,20 m) con camminamento pavimentato circostante dello stesso materiale utilizzato per la finitura della scalinata esterna. Antistanti alla piscina, sulla verticale dei due terrazzi dell'abitazione in esame esposti a est, sono presenti gli accessi di due nuovi locali indipendenti posti al piano seminterrato. Trattasi di locali di ridotte dimensioni, il primo, per chi percorre la scalinata verso valle, comprende un unico vano di circa 6 metri quadri, utilizzato presumibilmente come dispensa/ripostiglio; il secondo locale, composto di due vani di circa 13 e 5 metri quadri, comprende una camera da letto (erano presenti alcuni arredi) ed un bagno munito di lavabo, wc, bidet e doccia. Al momento del sopralluogo la superficie lorda residenziale dell'abitazione era complessivamente di circa mq 80,00; quella non residenziale di circa mq 100,00 e quella dell'area cortilizia con piscina di circa mq 550,00. L'altezza utile dell'abitazione è variabile, in quanto alcuni solai sono inclinati per la presenza di coperture a falde. Solo alcuni dei vani dell'abitazione hanno altezza utile costante, data dalla presenza di solai piani. Pur essendo ubicato vicino al mare, il bene in esame non ha vista diretta sul mare, ma solo sullo stagno di Casaraccio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 489, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part.



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

Valore di stima del bene: € 523.834,45

Il valore commerciale del bene in esame è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che in relazione a facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari del posto sia sui siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare e i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 1° semestre, stabilisce per i "ville e villini" con uno stato conservativo normale posti nella fascia suburbana del Comune di Stintino (SS), Punta Torriente Bagaglino, un valore di mercato minimo di 1.900,00 €/mq ed un valore massimo di 2.900,00 €/mq, ossia un valore medio di 2.400,00 €/mq;
- il sito internet Borsino Immobiliare fornisce per la stessa tipologia un valore di mercato minimo di 1.927,00 €/mq ed un valore massimo di 2.469,00 €/mq, ossia un valore medio di 2.198,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti alla data della CTU nei più noti siti internet hanno riportato per beni della medesima tipologia nella stessa zona del bene in esecuzione i seguenti prezzi di vendita: da un minimo di 2.133,00 €/mq, ad un massimo di 3.511,00 €/mq, con un valore medio pari a 2.659,00 €/mq.

Pertanto, si assume che il più probabile valore di mercato possa basarsi sul valore medio tra le tre fonti considerate e quindi attestarsi su un valore pari a 2.419,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore per questo specifico bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Stintino (SS) - Località Punta De Su Torriente, traversa snc di via Martiri Turritani, piano Terra	216,55 mq	2.419,00 €/mq	€ 523.834,45	100,00%	€ 523.834,45
Valore di stima:					€ 523.834,45

Valore di stima: € 523.834,45

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Varie	25,00	%
-------	-------	---

Valore finale di stima: € 392.875,84

E' stata considerata a corpo una percentuale di deprezzamento pari al 25%, includente, oltre alla manutenzione del bene che non versa in ottime condizioni, una stima dei costi per le demolizioni delle porzioni non sanabili con ripristino dello stato dei luoghi, una stima dei costi per l'onorario del tecnico che predisporrà tutte le pratiche necessarie, una stima dei costi per i diritti e le sanzioni da versare agli Enti (Comune e UTP) per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed i costi relativi per le pendenze condominiali.

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 02/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solinas Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Ispezioni Ipotecarie dalla Conservatoria dei RR.II. di Sassari
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico e vax
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Concessioni edilizie e elaborati grafici
- ✓ N° 5 Altri allegati - Oneri condominiali, Statuto, Regolamento idrico e Normativa interna del Consorzio Stintino Country Bagaglino
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Norme Tecniche di Attuazione - Punta Su Torrione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Stintino (SS) - Località Punta De Su Torrione, traversa snc di via Martiri Turritani, piano Terra

Il bene in esecuzione è parte di un villino trifamiliare inserito in un lotto di terreno originariamente di circa 1.000 metri quadri, ubicato nel complesso residenziale e turistico "Stintino Country Bagaglino", posto a circa 4 km dal centro urbano di Stintino (SS), una rinomata località turistica nella zona Nord-Ovest della Sardegna antistante l'isola dell'Asinara e l'omonimo Parco Nazionale, molto apprezzata a livello internazionale per le sue bellezze naturali, tra cui la spiaggia de "La Pelosa". Il complesso, gestito dal Consorzio omonimo, è dislocato su un vasto promontorio (località Punta De Su Torrione) che a ovest precipita a mare su una scogliera naturale con un dislivello di circa 70 metri, mentre a est si specchia sulle acque dello stagno di Casaraccio. È suddiviso in cinque comparti ed è in parte destinato ad uso residenziale ed in parte ad uso turistico-alberghiero. Sono difatti presenti numerose ville monobi-trifamiliari immerse in giardini privati con la tipica vegetazione della macchia mediterranea oltre ad ampi spazi a verde consortile. Il complesso "Stintino Country Bagaglino" dista circa 45 chilometri sia dal centro urbano di Sassari che dall'aeroporto di Alghero-Fertilia e si trova a circa 26 chilometri dal porto di Porto Torres; grazie ai collegamenti aerei e marittimi risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il bene in esecuzione, censito al Catasto Fabbricati al Sub 2 (Foglio 7 Particella 489), si compone di un'abitazione con area cortilizia e piscina. Tale abitazione, inserita al piano terra di un villino trifamiliare, realizzato alla fine degli anni '90, risulta maggiormente esposta a Sud e a Est rispetto all'altra abitazione posta al piano terra. Il progetto originario predisposto per la realizzazione del villino trifamiliare risale al 1995 e ad esso ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 2 del 09/01/1996; il progetto prevedeva la realizzazione di tre abitazioni indipendenti inserite in un villino, due al piano terra ed una al piano primo, con aree cortilizie ed ingressi indipendenti. Una volta superato il varco di ingresso (al momento del sopralluogo sprovvisto di barra e di cancello) del complesso residenziale, si giunge al lotto in esame, individuato dal Consorzio come interno B del Lotto n. 13 del Comparto n. 4, percorrendo per circa 2,3 chilometri una strada asfaltata, dapprima per via Casaraccio e in seguito per via Martiri Turritani. Quasi a destinazione, la prima traversa in cemento industriale dal colore rosso senza nomenclatura, successiva alla via Baronìa, è quella da percorrere per giungere al lotto esecutato. Al momento del sopralluogo il lotto risultava delimitato su fronte strada da due cancelli ad uso esclusivo, uno carrabile a doppia anta ed uno pedonale, sprovvisti di chiusura e in condizioni di manutenzione non ottimali; ai lati (sui confini) una folta vegetazione schermava il lotto da quelli in aderenza. Lo stato dei luoghi ha evidenziato, fin dalle prime fasi del sopralluogo, uno stato di generale abbandono. Oltrepassati i cancelli, si osserva uno spiazzo lastricato con la tipica pietra del luogo, al di sotto del quale sembrerebbe (come risulta dagli atti del Comune) essere localizzata una cisterna interrata per la riserva dell'acqua. Già dallo spiazzo è possibile intravedere sullo sfondo una porzione del villino trifamiliare ed un bellissimo panorama e, più in lontananza, lo stagno di Casaraccio. Alcuni gradini ed un percorso obbligato con la medesima finitura dello spiazzo, posti sul lato sinistro dello stesso, invitano chi vi giunge dalla strada consortile a proseguire più a valle, attraversando una prima porzione dell'area cortilizia, fino all'ampia veranda dell'abitazione, ove protetti da una copertura in legno sono dislocati, a poca distanza l'uno dall'altro, i due accessi all'abitazione (l'uno principale e l'altro secondario dalla cucina). L'abitazione presenta la seguente distribuzione: ampia veranda, ingresso, cucina, soggiorno con annesso terrazzo coperto da tettoia, due bagni, disimpegno, prima camera da letto con cabina armadio e seconda camera da letto con annesso terrazzo. Oltrepassata la prima porzione di area cortilizia sopra richiamata e proseguendo verso valle, una scalinata scoperta conduce ad una seconda area cortilizia più riservata, posta ad una quota inferiore rispetto alla precedente e ben schermata dallo stesso villino che vi prospetta. In tale seconda area è presente una piscina privata rettangolare (dimensioni circa 10 m x 5 m; profondità circa 1,20 m) con camminamento



pavimentato circostante dello stesso materiale utilizzato per la finitura della scalinata esterna. Antistanti alla piscina, sulla verticale dei due terrazzi dell'abitazione in esame esposti a est, sono presenti gli accessi di due nuovi locali indipendenti posti al piano seminterrato. Trattasi di locali di ridotte dimensioni, il primo, per chi percorre la scalinata verso valle, comprende un unico vano di circa 6 metri quadri, utilizzato presumibilmente come dispensa/ripostiglio; il secondo locale, composto di due vani di circa 13 e 5 metri quadri, comprende una camera da letto (erano presenti alcuni arredi) ed un bagno munito di lavabo, wc, bidet e doccia. Al momento del sopralluogo la superficie lorda residenziale dell'abitazione era complessivamente di circa mq 80,00; quella non residenziale di circa mq 100,00 e quella dell'area cortilizia con piscina di circa mq 550,00. L'altezza utile dell'abitazione è variabile, in quanto alcuni solai sono inclinati per la presenza di coperture a falde. Solo alcuni dei vani dell'abitazione hanno altezza utile costante, data dalla presenza di solai piani. Pur essendo ubicato vicino al mare, il bene in esame non ha vista diretta sul mare, ma solo sullo stagno di Casaraccio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 489, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 489

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Stintino (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone (cfr. Tav. 5.2.3: "Pianificazione urbanistica di progetto dell'intero territorio comunale - Stintino Sud") e che con Progetti Speciali individua specifiche aree con un'importanza strategica per la riqualificazione e valorizzazione dell'intero territorio comunale. Il PUC individua i Progetti Speciali suddivisi per ambiti territoriali. Nel caso specifico il bene esecutato ricade in "PS.07 F1", ossia nel Progetto Speciale n. 7 - Punta de Su Torrione, nella sottozona F1 destinata agli insediamenti turistici pianificati. Per le prescrizioni da seguire si rimanda alle Norme di Attuazione, più specificatamente agli articoli n. 21 (Zona Omogenea F), n. 23 (Limite di fascia costiera) e n. 25 (Progetti speciali). Inoltre, con riferimento al PAI_PGRA (Rev. 2023) della Regione Sardegna, il sito ricade nelle seguenti zone: - zona D4, ossia in zone con "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale); - zona Hg0, ossia in "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico); - zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico). Con riferimento al PPR della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 14 - Golfo dell'Asinara - e pertanto per la predisposizione di eventuali opere edilizie è sempre richiesto il preventivo nulla osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio. Nello specifico il sito ricade a meno di 300 metri dal mare (D.Lgs n. 42/2004 articoli 142 e 143). Infine, il sito ricade tra: Aree vincolate ai sensi degli artt. 134, 136 e 142, del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", quali, ad esempio, i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; - Sito di Importanza Comunitaria (SIC) - "Coste e Isolette a Nord Ovest della Sardegna" (cod. ITB010043); - Important Bird and Biodiversity Area (Aree IBA), individuate dalla LIPU nella Regione Sardegna; - Aree con presenza di specie animali e vegetali tutelate dalla Direttiva Habitat e da altre convenzioni internazionali (e.g., Berna).

Prezzo base d'asta: € 392.875,84



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 392.875,84

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Stintino (SS) - Località Punta De Su Torrione, traversa snc di via Martiri Turritani, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 489, Sub. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 489	Superficie	216,55 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene è apparso in stato di abbandono. I cancelli di ingresso al lotto erano privi di serratura e non versavano in buone condizioni di manutenzione. Le pareti realizzate (senza titolo) per favorire l'ampliamento della camera da letto evidenziavano ampie tracce di umidità con esfoliazione di intonaco e pittura. La porta di accesso secondaria all'abitazione (ossia quella di accesso dalla cucina) era stata manomessa da ignoti e lasciata aperta. All'interno dell'abitazione era presente una generale situazione di soqquadro: ante degli armadi e cassetti aperti con abbigliamento vario riverso a terra; all'esterno invece era evidente solo la sagoma di alcuni elementi (lavabo in prossimità del barbecue e punti luce) non più nella originaria collocazione.		
Descrizione:	<p>Il bene in esecuzione è parte di un villino trifamiliare inserito in un lotto di terreno originariamente di circa 1.000 metri quadri, ubicato nel complesso residenziale e turistico "Stintino Country Bagaglio", posto a circa 4 km dal centro urbano di Stintino (SS), una rinomata località turistica nella zona Nord-Ovest della Sardegna antistante l'isola dell'Asinara e l'omonimo Parco Nazionale, molto apprezzata a livello internazionale per le sue bellezze naturali, tra cui la spiaggia de "La Pelosa". Il complesso, gestito dal Consorzio omonimo, è dislocato su un vasto promontorio (località Punta De Su Torrione) che a ovest precipita a mare su una scogliera naturale con un dislivello di circa 70 metri, mentre a est si specchia sulle acque dello stagno di Casaraccio. È suddiviso in cinque comparti ed è in parte destinato ad uso residenziale ed in parte ad uso turistico-alberghiero. Sono difatti presenti numerose ville mono-bi-trifamiliari immerse in giardini privati con la tipica vegetazione della macchia mediterranea oltre ad ampi spazi a verde consortile. Il complesso "Stintino Country Bagaglio" dista circa 45 chilometri sia dal centro urbano di Sassari che dall'aeroporto di Alghero-Fertilia e si trova a circa 26 chilometri dal porto di Porto Torres; grazie ai collegamenti aerei e marittimi risulta pertanto facilmente raggiungibile dalla Penisola. Il bene in esecuzione, censito al Catasto Fabbricati al Sub 2 (Foglio 7 Particella 489), si compone di un'abitazione con area cortilizia e piscina. Tale abitazione, inserita al piano terra di un villino trifamiliare, realizzato alla fine degli anni '90, risulta maggiormente esposta a Sud e a Est rispetto all'altra abitazione posta al piano terra. Il progetto originario predisposto per la realizzazione del villino trifamiliare risale al 1995 e ad esso ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 2 del 09/01/1996; il progetto prevedeva la realizzazione di tre abitazioni indipendenti inserite in un villino, due al piano terra ed una al piano primo, con aree cortilizie ed ingressi indipendenti. Una volta superato il varco di ingresso (al momento del sopralluogo sprovvisto di barra e di cancello) del complesso residenziale, si giunge al lotto in esame, individuato dal Consorzio come interno B del Lotto n. 13 del Comparto n. 4, percorrendo per circa 2,3 chilometri una strada asfaltata, dapprima per via Casaraccio e in seguito per via Martiri Turritani. Quasi a destinazione, la prima traversa in cemento industriale dal colore rosso senza nomenclatura, successiva alla via Baronìa, è quella da percorrere per giungere al lotto esecutato. Al momento del sopralluogo il lotto risultava delimitato su fronte strada da due cancelli ad uso esclusivo, uno carrabile a doppia anta ed uno pedonale, sprovvisti di chiusura e in condizioni di manutenzione non ottimali; ai lati (sui confini) una folta vegetazione schermava il lotto da quelli in aderenza. Lo stato dei luoghi ha evidenziato, fin dalle prime fasi del sopralluogo, uno stato di generale abbandono. Oltrepassati i cancelli, si osserva uno spiazzo lastricato con la tipica pietra del luogo, al di sotto del quale sembrerebbe (come risulta dagli atti del Comune) essere localizzata una cisterna interrata per la riserva dell'acqua. Già dallo spiazzo è possibile intravedere sullo sfondo una porzione del villino trifamiliare ed un bellissimo panorama e, più in lontananza, lo stagno di Casaraccio. Alcuni gradini ed un percorso obbligato con la medesima finitura dello spiazzo, posti sul lato sinistro dello stesso, invitano chi vi giunge dalla strada consortile a proseguire più a valle, attraversando una prima porzione dell'area cortilizia, fino all'ampia veranda dell'abitazione, ove protetti da una copertura in legno sono dislocati, a poca distanza l'uno dall'altro, i due accessi all'abitazione (l'uno principale e l'altro secondario dalla cucina). L'abitazione presenta la seguente distribuzione: ampia veranda, ingresso, cucina, soggiorno con annesso terrazzo coperto da tettoia, due bagni, disimpegno, prima</p>		



	<p>camera da letto con cabina armadio e seconda camera da letto con annesso terrazzo. Oltrepassata la prima porzione di area cortilizia sopra richiamata e proseguendo verso valle, una scalinata scoperta conduce ad una seconda area cortilizia più riservata, posta ad una quota inferiore rispetto alla precedente e ben schermata dallo stesso villino che vi prospetta. In tale seconda area è presente una piscina privata rettangolare (dimensioni circa 10 m x 5 m; profondità circa 1,20 m) con camminamento pavimentato circostante dello stesso materiale utilizzato per la finitura della scalinata esterna. Antistanti alla piscina, sulla verticale dei due terrazzi dell'abitazione in esame esposti a est, sono presenti gli accessi di due nuovi locali indipendenti posti al piano seminterrato. Trattasi di locali di ridotte dimensioni, il primo, per chi percorre la scalinata verso valle, comprende un unico vano di circa 6 metri quadri, utilizzato presumibilmente come dispensa/ripostiglio; il secondo locale, composto di due vani di circa 13 e 5 metri quadri, comprende una camera da letto (erano presenti alcuni arredi) ed un bagno munito di lavabo, wc, bidet e doccia. Al momento del sopralluogo la superficie lorda residenziale dell'abitazione era complessivamente di circa mq 80,00; quella non residenziale di circa mq 100,00 e quella dell'area cortilizia con piscina di circa mq 550,00. L'altezza utile dell'abitazione è variabile, in quanto alcuni solai sono inclinati per la presenza di coperture a falde. Solo alcuni dei vani dell'abitazione hanno altezza utile costante, data dalla presenza di solai piani. Pur essendo ubicato vicino al mare, il bene in esame non ha vista diretta sul mare, ma solo sullo stagno di Casaraccio.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

