

# TRIBUNALE DI SASSARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa al

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE **Nr. 147/06**

PROMOSSO

CONTRO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Maria Grixoni**  
CTU: **Dott. Agr. Giulio Vincenzo Burrai**

Nell'udienza del 19.09.2007 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Grixoni nominava CTU il sottoscritto Giulio Vincenzo Burrai, iscritto all'Ordine dei dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Sassari col n. 649, nonché all'Albo dei CTU del Tribunale di Sassari. Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito nell'udienza succitata, assumeva l'incarico di eseguire una relazione peritale procedendo nella stima degli immobili, in seguito meglio descritti, rispondendo ai seguenti quesiti:

**“Identificazione del bene”**. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. Prc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “quota bene”.

- 1- **“Descrizione del Bene”**. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffite comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.
- 2- **“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”**. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 3- **“Accatastamento”**. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
  - quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.
- 4- **“Destinazione urbanistica/ di piano”**. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
  - 5- **“Conformità alla normativa – sanabilità”**. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.
  - 6- **“Divisione in lotti”**. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - 7- **“Divisibilità in natura”**. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. Proc. civ. Dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.
  - 8- **“Stato del bene”**. Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà e l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufrutto o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se questa sia ancora pendente il pregiudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica).

- 9- **“Regime vincolistico”**. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene.
- 10- **“Determinazione del valore”**. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Il Giudice ha fissato in novanta (90) giorni il termine per il deposito della relazione tecnica a partire dal giorno di avvio delle operazioni peritali che si è tenuto il 10.10.2007. Il 09.01.2008 e il 11.03.2008, il sottoscritto CTU ha depositato in Tribunale richieste di proroga di novanta (90) giorni prima, e di ulteriori novanta (90) poi, per il deposito della perizia tecnico estimativa.

**Indice**

Premessa	. 5
Risposta quesito 1	. 7
Risposta quesito 2	. 8
Risposta quesito 3	. 11
Risposta quesito 4	. 12
Risposta quesito 5	. 12
Risposta quesito 6	. 13
Risposta quesito 7	. 13
Risposta quesito 8	. 13
Risposta quesito 9	. 14
Risposta quesito 10	. 14
Risposta quesito 11	. 14

**Allegati**

**PREMESSA**

Il giorno 10.10.2007 alle ore 11, così come indicato nel verbale di udienza di conferimento dell'incarico, dopo aver preso accordi telefonici con l'esecutato, si è dato inizio alle operazioni peritali, presso lo studio dello scrivente, sito in Sassari, Via Capitano Bellieni n. 27/a, durante la quale si è appurato che sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono presenti dei fabbricati relativi ad un complesso turistico/sportivo, con annessi campi da calcetto e da tennis, si è provveduto infine a fissare la data del successivo sopralluogo in campo. In tale, inoltre, occasione si è stati informati dell'esistenza di un pronunciamento in corso degli Uffici tecnici Regionali dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, attraverso lo strumento dell'intesa di cui all'art. 15 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, relativamente al "Piano di lottizzazione in zona GD3 località Goganti,

, di seguito nominata "Società", ha presentato in data 08.07.2005 (prot. 43096) una richiesta di approvazione del Piano di lottizzazione di iniziativa privata ricadente nella Maglia 84 sottozona GD3, reg. Goganti, per la realizzazione di un albergo con 218 posti letto e un centro congressi con sale, servizi ed uffici per complessivi 1.800 mq. Il progetto è stato ritenuto "coerente con la Normativa urbanistica vigente" dal Servizio tecnico pianificazione e gestione territoriale del Comune di Sassari e ha ottenuto parere favorevole della Commissione Edilizia del 16.03.2006. Ritenuto che il piano succitato rientra nel novero degli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività di ricettive definite dal comma 5 dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR e soggetti all'autorizzazione prevista dal comma 6 delle stesse norme, il Comune ha attivato le procedure di cui all'art 11, che attraverso lo strumento dell'Intesa tra Regione e Comuni, volto a favorire la realizzazione di interventi conformi alle sue prescrizioni, anche prima dell'adeguamento dei Piani Urbanistici comunali al PPR. In data 10.10.2007, l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ha dato atto dell'Intesa raggiunta con il Comune di Sassari e, successivamente la Giunta Regionale con Delibera n. 44/15 del 31.10.2007, ha preso atto dell'intesa riguardante il "piano di lottizzazione" subordinandolo però all'accoglimento di alcune prescrizioni riguardanti: la riduzione dell'indice fondiario da 0,20 mc/mq previsto nel progetto a 0,15 e la qualità delle tipologie architettoniche utilizzate.

Il giorno 19.10.2007 alle ore 11, dopo aver preso accordi con le parti a mezzo raccomandate AR (12815581305-2; 12815581306-4 e 12815581307-5, tutte del 11.10.2007), lo scrivente si è recato presso i locali sottoposti ad Atto Giudiziario, ubicati nel Comune di Sassari in Località Goganti, identificati al Foglio 4 particelle 401/A, 402/A e 447. Giunto in loco sono stato ricevuto dal Signor

, in qualità di Rappresentante Legale della società , ad evasione dell'incarico conferitogli, lo scrivente ha effettuato regolare sopralluogo, provvedendo, ad effettuare ricognizione generale sugli immobili interessati, verificando la consistenza catastale risultante dalle visure, provvedendo ad effettuare rilievi fotografici e misurazioni, a riscontrare sulla base della documentazione esistente, le caratteristiche costruttive e strutturali e le varie destinazioni dell'oggetto di valutazione. In tale circostanza si è potuto appurare che diversi fabbricati e annessi campi da calcetto, da tennis e piscine, non risultavano inseriti in mappa.

Pertanto, lo scrivente, dopo aver svolto indagine presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio competente, per verificare se risultavano comunque depositati le relative richieste di accatastamento ed avendo avuto le stesse esito negativo, ha provveduto in data 05.12.2007 ad informare il Giudice, richiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale, avvalendosi di un Tecnico specializzato.

**RISPOSTA QUESITO 1 "Identificazione del bene":**

Sulla base dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha preso immediatamente in esame il quesito 1 riscontrando la completezza della documentazione, ha provveduto inoltre all'aggiornamento della documentazione catastale, rilevando che, i beni oggetti di stima, riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del Banca di Sassari S.p.a. contro ..

Tras.: 92004490907	N. rep.: 50/2005	Prog.: -	Vers.: 1
Data: 25.10.2006	N. pres.: 57	Reg. gen.: 18367	Reg. part.: 11791

e precisamente:

Comune	Provincia	Cod.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Sup. Catast.	Reddito	
Sassari	SS	I452	A	4	401/A	-	SEMINATIVO	3	02.02.85	Dominicale	Agrario
										€ 52,38	€ 36,67
Sassari	SS	I452	A	4	402/A	-	FABB. RURALE	---	00.15.82	Dominicale	Agrario
										---	---
Sassari	SS	I452	A	4	447	-	SEMINATIVO	3	06.08.00	Dominicale	Agrario
										€ 304,00	€ 212,80

Si rileva che i beni oggetto della presente esecuzione sono pignorati nella loro interezza.

Le iscrizioni da segnalare sono:

- 1) la nota di Iscrizione del 15.03.2000, casella 3499, articolo 592, a favore di Banca di Sassari S.p.a. contro , trattasi di ipoteca volontaria sull'immobile a garanzia del finanziamento, ammontare dell'ipoteca Lire 2.200.000.000;
- 2) la domanda di annotazione del 24.09.2002, casella 12963, articolo 1738, a favore di Banca di Sassari S.p.a. contro quale riconoscimento del finanziamento ricevuto pari ad un importo complessivo di € 578.431,73;
- 3) la domanda di annotazione del 24.09.2002, casella 12964, articolo 1739, a favore di Banca di Sassari S.p.a. contro , quale riconoscimento del finanziamento ricevuto ai sensi dell'art. 20 Legge Regionale n. 28 del 07.06.1984, pari ad un importo complessivo di € 422.301,08.

Oltre queste si annoverano le seguenti trascrizioni, le prime tre a carico del precedente proprietario Signor

- 1) nota di trascrizione del 19.10.1971, casella 7782, articolo 6341, a favore del Comune di Sassari contro trattasi di costituzione di un vincolo di inedificabilità di mq. 86.480 nel Fg. 4 Part. 20 e 23, per la costruzione ed ampliamento dei fabbricati rurali;
- 2) nota di trascrizione del 05.11.1971, casella 8220, articolo 723, a favore del Comune di Sassari contro , trattasi di costituzione di un vincolo di destinazione d'uso agricolo dei fabbricati rurali interessati;
- 3) nota di trascrizione del 26.09.1980, casella 8265, articolo 6644, a favore del Comune di Sassari contro trattasi di costituzione di un ampliamento del precedente vincolo di inedificabilità per mq. 20.580 nel Fg. 4 Part. 23, per l'ampliamento di un capannone;
- 4) nota di trascrizione del 15.03.2000, casella 3500, articolo 2066, a favore di Regione Autonoma Sardegna contro trattasi di costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale del complesso immobiliare.

#### **RISPOSTA QUESITO 2 "Descrizione del bene":**

Il lotto di terreno dichiarato nell'Atto di pignoramento immobiliare, distinto al NCEU al foglio 4 mappali 401/A, 402/A e 447 si trova nell'area extraurbana di Sassari in Località Gioganti Strada provinciale n. 56 "Bancali – Abbacurrente". Su tale lotto di superficie è stato edificato nel corso degli anni un centro sportivo polifunzionale con annessa attività recettiva. La zona situata nei pressi della frazione di Ottava, assume un'importanza strategica di rilievo, legata alla vicina presenza dei centri urbani di Sassari e Porto Torres e delle spiagge del Golfo dell' Asinara, la struttura dista 10 minuti da Sassari, 5 da Porto Torres e dalla spiagge di Platamona, 15 minuti dall'Aeroporto di Alghero e 20 minuti da Stintino.

L'attuale sistema dei collegamenti consente facilmente il raggiungimento del centro sportivo e ne rafforza la visibilità.

Il complesso ha una localizzazione strategica legata direttamente al flusso turistico del Golfo dell'Asinara, avvalorato dalla vicina presenza, a poche centinaia di metri, di uno dei più importanti e misteriosi siti archeologici della Sardegna l'altare preistorico di Monte d'Accoddi, l'unica ziqurat del Mediterraneo, oggetto di visita da parte di migliaia di turisti.

Il complesso turistico sportivo è raggiungibile percorrendo una diramazione che al Km 223 si diparte dalla SS131, percorrendo per 400 metri la sopra citata Strada Provinciale, e svoltando sulla sinistra per circa 50 metri.

Il lotto sul quale insiste il complesso è di forma irregolare, pianeggiante, l'area è caratterizzata da una buona panoramicità e qualità ambientale.

Il complesso immobiliare è costituito da diversi fabbricati alcuni dei quali di servizio alle attività sportive ed altri a quella ricettiva e di ristoro, il centro sportivo polifunzionale pertanto è composto da:

- a) un corpo principale destinato ad attività di ristoro comprendente, sala ricevimento, bar, pizzeria, ristorante, sala

- da pranzo e n. 8 camere con 16 posti letto;
- b) un corpo accessorio costituito da una struttura precaria con annesso palcoscenico in struttura muraria, dotato di servizi igienici, spogliatoi e camere a servizio per il pubblico spettacolo e manifestazioni in genere.
  - c) Attrezzature sportive: piscina olimpionica, piscina per bambini; fabbricato per spogliatoi e servizi degli utenti della piscina.
  - d) Piano interrato locali tecnici trattamento acqua piscina, vasconi raccolta acqua, sala motori antincendio, dolcificatore, irrigazione e autoclave.
  - e) 5 campi da calcetto, 1 da calcio e 5 da tennis, con impianto di illuminazione notturna, tribune con servizi di spogliatoi e docce.
  - f) Altre strutture: 2 Gazebo in legno, locale di guardiania, Locali tecnici ENEL e gruppo elettrogeno (ausiliario) in automatico da KW 120, depuratore.

Il compendio immobiliare sorge su un'area di mq 82.667 di terreno dotato di sistemazioni esterne costituite da una maglia di percorsi, parcheggi e piazzali, per il collegamento delle varie zone e attività realizzati con pavimentazione in terra battuta e pietrisco. Lo spiazzo antistante la zona di ristoro e il bordo piscina è realizzato con pavimentazione in mattoni autobloccanti colorati. Gli spazi liberi, destinati al verde attrezzato, sono piantati con prevalenza di essenze arbustive e arboree, proprie della macchia mediterranea, lentischio, olivastro, palma nana, carrubo, oleandro, dotati di impianto di illuminazione e di irrigazione automatica. Lo stato di conservazione è discreto, si è infatti accertata la totale perdita del prato e un complessivo stato di abbandono dell'insieme delle aree.

#### **Descrizione del complesso immobiliare**

Le attività ricettive e di ristoro sono concentrate su uno stesso immobile articolato su due piani, il piano terra destinato alla sala ricevimento, bar, pizzeria, ristorante, sala da pranzo, con annesse 3 camere, più n. 5 camere poste al secondo piano. Le attività di ristoro e ricettive al piano terra hanno accesso diretto dall'esterno, mentre le camere poste al secondo piano dell'immobile sono raggiungibili tramite doppia rampa di scale.

Le attività di intrattenimento, palcoscenico e sala da ballo sono invece concentrate su una seconda struttura, con proprio accesso indipendente dall'esterno.

#### **Corpo principale**

Il fabbricato è composto da due piani, più un silos a torre disposto su 4 piani, quest'ultimo ristrutturato e adibito a servizi e spogliatoi per il personale, così articolati:

- **piano terra**, composto da: sala ricevimento; bar; pizzeria; ristorante; sala da pranzo; cucina; n. 4 depositi/magazzini; cantinetta (silos) e n. 3 camere da letto da 2 posti cadauna, con annessi servizi composti da wc, lavabo e doccia; verande coperte. I locali ad uso pubblico, sala ricevimento, ristorante, bar e sala da pranzo, sono dotati tutti dei servizi igienici necessari, complessivamente n. 12 servizi, compresi 2 per disabili, dotati di bagno e antibagno con wc e lavabo.
- **primo piano**, composto n. 5 camere da letto da 2 posti cadauna, con annessi servizi composti da wc, lavabo e doccia; un vano scale, servizio e spogliatoio personale (silos).

- **secondo e terzo piano**, composto da un servizio dotato di wc, lavabo e doccia e da uno spogliatoio per il personale per ogni piano (silos).

- **STRUTTURE VERTICALI:**

Lo stabile, presenta una struttura portante costituita da pilastri e travi in cls sul quale poggiano i solai, la muratura perimetrale è costituita da un doppio muro in blocchi di cls da cm. 25, esternamente ed internamente rivestiti con intonaco a due mani di malta bastarda e rifinito al civile, tinteggiato internamente ed esternamente. I muri divisorii interni, sono in parte come le tamponature esterne, costituite da un doppio muro in blocchi di cls da cm. 25, ed in parte, i locali cucina e depositi interni, con annessi ufficio e servizi, realizzati in mattoni di laterizio forato da cm. 10.

- **SOLAI e COPERTURA:**

L'intero edificio presenta tre tipi di solai:

- a) quello della sala da pranzo e delle verande esterne, realizzato con capriate e travi lamellari in legno di particolare pregio, con sovrastante caldana di cemento, impermeabilizzazione e tegole portoghesi;
- b) quello del ristorante con volta a botte ricavato da un precedente fabbricato ad uso zootecnico, realizzato con travetti in calcestruzzo e tavelloni, con sovrastante caldana di cemento, coibentato con guaina di catrame e tegole portoghesi;
- c) tutti gli altri sono costituiti da travetti in calcestruzzo e tavelloni, coibentati con guaina di catrame e solo quello inclinato, della sala ricevimento, ricoperto dal manto di copertura di tegole portoghesi, mentre gli altri sono impermeabilizzati e a lastrico solare.

- **PAVIMENTAZIONE:**

Tutti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in cotto a parte la sala da pranzo, nella quale almeno 1/3 della pavimentazione è costituita da un parquet in legno di pino di Svezia, i servizi hanno la medesima pavimentazione in cotto e sono rivestiti fino ad un'altezza di due metri con piastrelle di ceramica, anche le verande e il cortile esterno presentano la stessa pavimentazione.

- **INFISSI:**

Gli infissi, quelli interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in ferro plastificato e vetro, a parte quello della veranda esterna del ristorante realizzato con vetrate in legno a scorrimento, il grado d'illuminamento è garantito a livello ottimale in virtù dell'ampia superficie fenestrata.

- **DOTAZIONI:**

Lo stabile oggetto di perizia offre le seguenti dotazioni tecnico-funzionali:

- Impianto di condizionamento e riscaldamento dell'aria ai vari livelli;
- Impianto antincendio conforme alla normativa vigente;
- Impianto elettrico sottotraccia di tipo civile nei locali adibiti al pubblico e a canaletta di tipo industriale nel locale cucina;

- Impianto di illuminazione dei locali ad uso pubblico, dotato di sistema di accensione e spegnimento automatico delle luci.
- Impianto fognario, di raccolta e convogliamento al depuratore aziendale.
- Impianto elettrico ausiliario derivante da gruppo elettrogeno;
- Collegamento alla rete idrica cittadina.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono se analizzato nella sua totalità e considerando la sua recente realizzazione. Si rileva l'assenza di specifici e gravi ammaloramenti nelle varie parti dello stabile.

### Corpo accessorio

Le attività di intrattenimento, palcoscenico e sala da ballo, come precedentemente esposto sono costituiti in parte da una struttura precaria (sala da ballo) ed in parte da una struttura muraria (palcoscenico), quest'ultima dotata di servizi igienici, spogliatoi e camere a servizio per il pubblico e articolata su due piani.

### Palcoscenico

- **piano seminterrato**, composto da un ampio vano adibito a magazzino al quale si accede attraverso uno scivolo esterno.

- **primo piano**, composto da:

- a) un locale spogliatoio femminile, con tre servizi, compreso uno per disabili, con antibagno e bagno, dotati di wc e lavabo, oltre che di n. 7 docce;
- b) un locale spogliatoio maschile, con due servizi, di cui uno per disabili, con antibagno e bagno, dotati di wc e lavabo, oltre che di n. 4 docce;
- c) un ufficio con annesso disimpegno;
- d) un locale adibito alla consolle per il controllo audio e luci del palcoscenico.

- **STRUTTURE VERTICALI:**

Lo stabile, presenta una struttura portante costituita da pilastri e travi in cls sul quale poggia il solaio, la muratura perimetrale è costituita da blocchi di cls da cm. 30, esternamente ed internamente rivestiti con intonaco a due mani di malta bastarda e rifinito al civile, tinteggiato internamente, solo al primo piano, ed esternamente. I muri divisorii interni sono realizzati in mattoni di laterizio forato da cm. 10.

- **SOLAI e COPERTURA:**

Sia il solaio orizzontale di separazione tra i piani che quello inclinato sono realizzati con lastre di c.a. prefabbricate e solo quello inclinato, impermeabilizzato e ricoperto dal manto di copertura di tegole portoghesi.

- **PAVIMENTAZIONE:**

Tutti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in cotto, i servizi e le docce, hanno la medesima pavimentazione e sono rivestiti fino ad un'altezza di due metri con piastrelle di ceramica, anche le verande e il cortile esterno presentano la stessa pavimentazione.

- **INFISSI:**

Gli infissi, quelli interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in ferro plastificato, il grado d'illuminamento è garantito a livello ottimale in virtù dell'ampia superficie fenestrata.

- **DOTAZIONI:**

Lo stabile oggetto di perizia offre le seguenti dotazioni tecnico-funzionali:

- Impianto di condizionamento dell'aria ai vari livelli;
- Impianto antincendio conforme alla normativa vigente;
- Impianto elettrico sottotraccia di tipo civile;
- Impianto fognario, di raccolta e convogliamento al depuratore aziendale.
- Impianto elettrico di rete ed ausiliario derivante da gruppo elettrogeno;
- Collegamento alla rete idrica cittadina.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono se analizzato nella sua totalità e considerando la sua recente realizzazione. Si rileva l'assenza di specifici e gravi ammaloramenti nelle varie parti dello stabile.

**Sala da ballo**

La sala da ballo è costituita da una struttura precaria costituita: in parte da n. 6 gazebo telonati sorretti da una struttura metallica di travi e pilastri in ferro zincato ed in parte da una struttura di travi e pilastri in legno sul quale poggia il solaio, sempre in legno. La delimitazione perimetrale è costituita da lastre di legno perlinate fino a 3,5 metri di altezza.

- **COPERTURA:**

La copertura dei gazebo è in materiale plastico, mentre quella della struttura in legno presenta la sola impermeabilizzazione.

- **PAVIMENTAZIONE:**

Tutti i pavimenti sono costituiti da una pavimentazione liscia di tipo industriale.

- **INFISSI:**

Gli infissi, costituiti dalle sole finestre per la parte realizzata in legno, sono in legno.

- **DOTAZIONI:**

Lo stabile oggetto di perizia offre le seguenti dotazioni tecnico-funzionali:

- Impianto di riscaldamento dell'aria;
- Impianto elettrico sottotraccia di tipo civile nei locali adibiti al pubblico;
- Impianto fognario, di raccolta e convogliamento al depuratore aziendale.
- Impianto elettrico di rete ed ausiliario derivante da gruppo elettrogeno;
- Collegamento alla rete idrica cittadina.

Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto .

### Attrezzature sportive

La zona sportiva è costituita da cinque campi di calcetto, uno di calciotto e cinque da tennis, una piscina olimpica ed una per bambini, oltre che dalle strutture strettamente connesse alle attività sportive stesse: una tribuna, due gazebo e due spogliatoi, uno per la piscina e uno per i campi. Le dimensioni dei campi da calcetto sono di 42 x 24, quello da calcio a otto 45 x 80, quelli da tennis 14 x 23, mentre la piscina olimpica 50 x 20 e quella per bambini mq 200.

I campi hanno pavimentazione di tipo sintetico posta su sottostante massetto di calcestruzzo e sono recintati, per l'intero perimetro, con rete a maglie quadrata plastificata su pali di acciaio zincato dell'altezza di circa 5 metri. I campi sono regolarmente tracciati, forniti delle porte da gioco con reti e sufficientemente illuminati per la loro utilizzazione notturna. La piscina olimpica di forma regolare si sviluppa su un unico livello di profondità pari a mt 3, quella per i bambini ha forma irregolare e altezze variabili, il bordo piscina è rivestito con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione dei campi e delle piscine è buono.

Nel campo principale sono presenti le tribune costituite da due gradinate da cinque gradoni ciascuna, realizzate con lastre di c.a. prefabbricate, poste lungo i lati lunghi dei campi, le tribune sono a servizio di un campo da tennis su un lato e di un campo da calcetto sull'altro. All'interno delle tribune sono presenti i locali spogliatoio per le squadre con dieci docce e due servizi, più un altro locale riservato per l'arbitro, anch'esso dotato di servizio e doccia.

I due gazebo esterni, utilizzati per il ristoro del pubblico e degli sportivi, sono costituiti da una struttura base in calcestruzzo sul quale poggia una struttura in legno con pilastri e travi lamellari, il solaio orizzontale a due falde con orditura primaria e secondaria in travi lamellari, copertura con legno perlinato e sovrastante strato di impermeabilizzazione con guaina catramata. Uno dei gazebo è aperto su tutti e quattro i lati, l'altro è chiuso con vetrate in legno a scorrimento orizzontale.

Gli spogliatoi, uno per la piscina e uno per i campi, sono costituiti cadauno da due vani, uno per lo spogliatoio maschile ed uno per quello femminile, entrambi dotati di docce e servizi igienici, compresi quelli per disabili, con antibagno e bagno, wc e lavabo. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cls sul quale poggiano i solai, la muratura perimetrale è costituita da blocchi di cls da cm. 30, esternamente ed internamente rivestiti con intonaco a due mani di malta bastarda e rifinito al civile, tinteggiato internamente ed esternamente. I muri divisorii interni, sono realizzati in mattoni di laterizio forato da cm. 10. L'intero edificio presenta un solaio realizzato con lastre di c.a. prefabbricate con sovrastante guaina di catrame e tegole portoghesi. Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in cotto, i servizi hanno la medesima pavimentazione e sono rivestiti fino ad un'altezza di due metri con piastrelle di ceramica. Gli infissi, interni, ed esterni sono in legno massello. Gli stabili, infine presentano le seguenti dotazioni tecnico-funzionali: impianto elettrico sottotraccia di tipo civile; impianto fognario, di raccolta e convogliamento al depuratore aziendale; impianto elettrico di rete ed ausiliario derivante da gruppo elettrogeno, impianto a caldaia per il riscaldamento dell'acqua e collegamento alla rete idrica cittadina.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono se analizzato nella sua totalità e considerando la sua recente realizzazione. Si rileva l'assenza di specifici e gravi ammaloramenti nelle varie parti dello stabile.

**RISPOSTA QUESITO 3 “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”:**

Lo scrivente, dopo aver esaminato con cura la documentazione resagli disponibile da codesto Tribunale ed aver eseguito per proprio conto puntuali accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari e l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Sassari, ha rilevato le seguenti difformità tra quanto contenuto nell'Atto di pignoramento e quanto rilevato: presenza di fabbricati relativi ad un complesso turistico/sportivo con annessi campi da calcetto e da tennis, non accatastati e non inseriti in mappa.

Pertanto si può affermare che i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

**RISPOSTA QUESITO 4 “Accatastamento”:**

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dall'opportuno rilievo in loco, il sottoscritto CTU conferma quanto riportato al punto precedente, si è pertanto proceduto alla regolarizzazione catastale degli immobili, in seguito alla regolarizzazione catastale abbiamo l'attuale situazione: le particelle 441/A, 442/A e 447 sono state fuse insieme a formare un'unica particella la 738, con superficie complessiva di mq. 82.667, pari alla somma delle precedenti.

**RISPOSTA QUESITO 5 “Destinazione urbanistica / di piano”:**

Dopo approfondita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sassari, il perito riferisce che tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, secondo le previsioni del P.G.R. del Comune di Sassari, approvato con D.A. n. 228/U del 19.03.1985, D.A. n. 844U del 13.06.1985, D.A. n. 961/U del 09.07.1985 e dal D.A. n. 1064/U del 17.10.1986, ricadono nella Maglia 84, che prevede quanto segue  
Comprende aree con caratterizzazioni di tipo:

Eh per le quali sono ammessi i seguenti interventi:

- 11 **MANUTENZIONE ORDINARIA:** sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- 12 **MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 13 **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

con l'osservanza di:

- M1 RISPETTO DEI MANUFATTI ESISTENTI: è obbligatorio il rispetto: a) del disegno, b) della qualità dei materiali, c) della configurazione architettonica dei manufatti esistenti. Qualora non sia possibile reperire materiali equivalenti a quelli originari sarà consentito l'uso di altri analoghi. È consentito l'uso di materiali diversi da quelli originari per gli interventi da eseguire su parti strutturali non in vista.
- M2 RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE ESISTENTI: è obbligatorio il rispetto: a) delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, b) della caratterizzazione distributiva dell'edificio medesimo nonché c) dei suoi rapporti con gli spazi esterni.

e la predisposizione per l'autorizzazione all'esecuzione degli interventi possono essere richiesti, insieme alla normale documentazione, anche i seguenti elaborati:

- P1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA dell'immobile o, in caso di intervento limitato, delle parti oggetto dell'intervento stesso.
- I4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;
- I5 RICOSTRUZIONE EDILIZIA: sono gli interventi che comportano la demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano;
- I6 SOPRAELEVAZIONE: sono gli interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- I7 AMPLIAMENTO: sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione;
- I8 NUOVA COSTRUZIONE: sono gli interventi tendenti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti anche a carattere provvisorio operati su aree non utilizzate in precedenza;

con l'osservanza di:

- M1 RISPETTO DEI MANUFATTI ESISTENTI: è obbligatorio il rispetto: a) del disegno, b) della qualità dei materiali, c) della configurazione architettonica dei manufatti esistenti. Qualora non sia possibile reperire materiali equivalenti a quelli originari sarà consentito l'uso di altri analoghi. È consentito l'uso di materiali diversi da quelli originari per gli interventi da eseguire su parti strutturali non in vista.
- M2 RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE ESISTENTI: è obbligatorio il rispetto: a) delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, b) della caratterizzazione distributiva dell'edificio medesimo nonché c) dei suoi rapporti con gli spazi esterni.
- M3 RISPETTO DEI MANUFATTI PREESISTENTI: i manufatti, nel disegno e nei materiali, non devono contrastare con quelli degli edifici preesistenti o circostanti.

M4 RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE PREESISTENTI: è obbligatorio il rispetto: a) delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici preesistenti o circostanti, b) dei rapporti con gli spazi esterni.

e la predisposizione per l'autorizzazione all'esecuzione degli interventi possono essere richiesti, insieme alla normale documentazione, anche i seguenti elaborati:

P1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA dell'immobile o, in caso di intervento limitato, delle parti oggetto dell'intervento stesso.

P3 PROSPETTO-RILIEVO DELL'IMMOBILE: oggetto di intervento correlato con gli elementi di nuovo inserimento e/o con quelli da eliminare.

P4 PROSPETTO-RILIEVO DEGLI EDIFICI preesistenti e circostanti correlato con l'immobile o con le parti oggetto dell'intervento. Gli interventi possono, inoltre, essere condizionati alla predisposizione di:

If INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: espresso in mc/mq non superiore a 0,01.

H ALTEZZA: E' la differenza fra la quota del piano del marciapiede a filo di fabbricato o del terreno (adiacente al filo stesso) definitivamente sistemato e la più alta delle due quote seguenti:

- punto più alto della linea di gronda o cornicione;
- intersezione del soffitto dell'ultimo piano abitabile con il muro perimetrale.

Nel caso di fabbricato che prospetti su strada in pendenza si assume per la misurazione dell'altezza (H) il punto medio della facciata con le modalità di cui all'art.53 del R.E. regolamento Edilizio vigente.

**H non superiore a 6,5**

I9 DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE: sono gli interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi;

**Sulle Norme Urbanistiche Comunali prevalgono quelle sovraordinate del PPR approvato dalla RAS con Deliberazione n 36/7 del 05.09.2006.**

**RISPOSTA QUESITO 6 "Conformità alla normativa - sanabilità":**

Dall'analisi documentale e peritale risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, sono conformi alle autorizzazioni o concessioni amministrative di natura urbanistico-edilizia. Il complesso è stato realizzato e autorizzato sulla base delle sotto elencate Concessioni edilizie: Num. N/95/00078 del 03.08.1995; Num. C/96/00738 del 18.12.1996; Num. C/97/00232 del 14.04.1997; Num. C/00/00231 del 30.05.2000; Num. C/00/00515 del 21.12.2000 e la Num. C/01/00357 del 12.07.2001.

Il lavori vennero iniziati il 20.11.1997 ed ultimati il 07.09.2001, è stato infine concesso il relativo Certificato di Abitabilità n. A/02/31 del 03.05.2002. L'agibilità e abitabilità dei locali ad uso turistico ricettivo è, inoltre, assicurata dal Certificato di Prevenzione Incendi n. 23427 del 25.02.20032, rilasciato dal comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari e dalla Autorizzazione sanitaria, n. 1543 del 03.08.2001, rilasciata dal ASL n. 1 di Sassari.

Le uniche difformità da segnalare riguardano esclusivamente la già citata incongruenza sull'accatastamento.

**RISPOSTA QUESITO 7 “Divisione in lotti”:**

Il complesso immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da diversi elementi che potrebbero avere una diversa destinazione d'uso, sportiva alcuni, ricettiva e di intrattenimento altri, e quindi essere suddivisi in diversi lotti di vendita. Considerando che un Centro Sportivo polifunzionale, non viene mai progettato in termini esclusivamente immobiliari, ma soprattutto come un'azienda da gestire, dimensionando l'insieme con adeguata distribuzione degli spazi e delle strutture tali da ottenere risultati più soddisfacenti qualora l'intero complesso venga messo a reddito da un imprenditore ordinario, ed in ultimo considerando che gli immobili oggetto della esecuzione hanno un unico punto di accesso dall'esterno, la vendita del bene suddiviso in lotti ne pregiudica la funzionalità complessiva e quindi sfavorevole la vendita.

Si reputa pertanto conveniente che gli immobili messi in vendita costituiscano un unico lotto.

**RISPOSTA QUESITO 8 “Divisibilità in natura”:**

Non trattandosi di un pignoramento pro quota non sarà possibile procedere ad una divisione in natura.

**RISPOSTA QUESITO 9 “Stato del bene”:**

Lo scrivente segnala che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano di piena proprietà della \_\_\_\_\_ e che attualmente gli immobili risultano liberi.

**RISPOSTA QUESITO 10 “Regime vincolistico”:**

Da ricerche effettuate non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né tanto meno gravano su di essi vincoli ed oneri di natura condominiale o altri.

**RISPOSTA QUESITO 11 “Determinazione del valore”:**

Prima di procedere alla stima, ritengo opportuno illustrare brevemente alcuni concetti di fondamentale importanza sotto l'aspetto pratico. La dottrina estimativa ha sempre affermato che il procedimento che consente di ottenere il più probabile valore di mercato di un bene con maggiore corrispondenza al mercato locale, è il cosiddetto metodo sintetico comparativo, che consiste nel raffrontare il bene in esame con altri simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche e che abbiano formato oggetto di compravendita in epoca vicina a quelle di riferimento della stima.

Nella pratica, diventa comunque problematico il suo utilizzo in tutti quei casi in cui si deve dimostrare l'attendibilità dei prezzi di mercato facendo riferimento ai soli atti pubblici di compravendita, stante la nota inattendibilità dei valori dichiarati in tali atti, nonché la riservatezza, per diversi motivi, con cui si svolgono le contrattazioni di beni di questo tipo. Un modo comunque valido per reperire i prezzi di mercato è quello di rivolgersi alle agenzie immobiliari, alle imprese di costruzioni a professionisti del settore, oltre che alle banche dati disponibili.

**Procedimento di stima**

Il complesso immobiliare oggetto di stima, considerato nella pluralità delle sue funzioni, rappresenta un bene particolare scarsamente reperibile sul mercato locale di riferimento.

Ciò rende di difficile individuazione il valore dei beni dei analoghi, il procedimento di stima più appropriato è pertanto quello per “valori tipici”, attraverso il quale si determina il valore venale del complesso quale sommatoria dei valori delle singole parti che lo compongono.

Si è proceduto, previa valutazione della conformità edilizia degli immobili, alla determinazione dei singoli valori tipici:

- B. fabbricati adibiti al servizio di ristoro, alloggio e intrattenimento;
- C. area edificabile;
- D. area sportiva e area verde attrezzata;
- E. locali tecnici Enel, guardiania e trattamento acque.

I fabbricati adibiti al servizio di ristoro, alloggio e intrattenimento sono distinti in: un “corpo principale” costituito da sala ricevimento; bar; pizzeria; ristorante; sala da pranzo; cucina; n. 4 depositi/magazzini e n. 5 camere da letto, e in un “corpo accessorio” costituito da un palcoscenico in struttura muraria; e da una sala da ballo in struttura precaria. Per questi, oltre che per l’area edificabile, si è utilizzato il metodo comparativo diretto, basato sul raffronto tra il bene in questione, valutato con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari di beni similari individuati sul mercato per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Per gli impianti sportivi, le attrezzature, l’area verde attrezzata e le altre strutture (spogliatoi, gazebo, locale guardiania, depuratore, locali tecnici Enel e gruppo elettrogeno), si è utilizzato il metodo di surrogazione, che si esplica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato per tener conto della vetustà, del decadimento reddituale e obsolescenza tecnologica del bene. Nelle valutazioni si è tenuto conto delle attuali normative urbanistico – edilizie del Comune di Sassari e del Piano Paesaggistico Regionale che, non consentendo più la realizzazione di interventi analoghi ne rafforzano la tipicità.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale del complesso edilizio oggetto di stima e quindi di rispondere efficacemente al quesito postomi.

**A) Stima a valore di mercato**

Si è proceduto sia pur con le limitazioni di mercato precedentemente evidenziate, all’individuazione di immobili offerti con caratteristiche simili all’immobile in esame, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, prendendo in considerazione: le quotazioni di alcune agenzie immobiliari; i valori di riferimento dell’Agenzia del territorio; le valutazioni di imprese di costruzione e di professionisti della zona, incaricati di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, materiali, destinazione d’uso e posizione, al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate.

In seguito all’indagine effettuata, scartati gli immobili con caratteristiche superiori o non confrontabili, si è pervenuti all’individuazione di una serie di beni sufficientemente omogenei con quello in esame per formare con esso una

classe confrontabile. Quale parametro di confronto si è adottato il riferimento al metro quadrato di superficie commerciale, sulla base dei valori osservati, o desunti, applicate le opportune correzioni in rapporto alle caratteristiche peculiari del bene oggetto di stima e sulla situazione del mercato locale, si è pervenuti alle seguenti rilevazioni:

Descrizione	Valore unitario
	€/mq
Ristorante	€ 1.800,00
Residence	€ 2.000,00
Palcoscenico	€ 700,00
Sala da ballo	€ 450,00

Il valore medio più probabile, viene determinato come media dei valori compresi tra i minimi e i massimi valori rilevati sui mercati e riferiti alla superficie commerciale, il valore medio ponderato è calcolato come media aritmetica dei valori sopra esposti, e da qui moltiplicando tale valore unitario per la superficie ponderata dell'immobile in questione si risale al valore degli immobili. La superficie ponderata è ottenuta moltiplicando le superfici lorde rilevate per i relativi coefficienti differenziazione, riportati nella norma UNI 10750 e utilizzati per le valutazioni patrimoniali. Per il computo della superficie commerciale si è considerato:

- le superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici delle pertinenze (cantine, verande, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle altre superfici è stato utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili;
- 60% delle verande scoperte;
- 70% delle verande coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);

La quota percentuale riportata nella Norma, per le verande coperte è stata variata fino al 70% in considerazione della loro particolare qualità dei materiali utilizzati per le finiture, pavimentazione in cotto, solaio con travi e arcarecci in legno lamellare di pino Austriaco, la chiusura su tre lati è realizzata con porte finestre a scorrimento laterale, in legno di pregio, nonché per la destinazione d'uso, la veranda è utilizzata come estensione dell'area adibita alla ristorazione.

Pertanto, le consistenze dei fabbricati e il loro valore di mercato è la seguente:

Descrizione	Valore unitario	Superficie	Valore totale
	€/mq	in mq	€/mq
Ristorante	1.800,00	1.653,85	2.976.930,00
Residence	2.000,00	315,00	630.000,00
Palcoscenico	700,00	662,64	463.848,00
Sala da ballo	450,00	989,00	445.050,00
<b>Totali</b>			<b>4.515.828,00</b>

#### Valore di mercato dell'area edificabile

Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune. Per determinare il valore di mercato dell'area edificabile è necessario, conoscere la consistenza e il valore unitario, la consistenza dell'area è determinata prendendo in considerazione i volumi complessivamente ammessi nel piano di lottizzazione, approvato e ratificato con delibera della Giunta Regionale n. 44/15 del 31.10.2007, questi risultano essere pari a mc 12.400,05, di cui mc 6.9865 risultano già edificati e mc 5.414,05 risultano liberi, dividendo questi volumi liberi per mt 3 che è l'altezza media del piano utilizzata per il calcolo delle superfici edificabili, otteniamo il valore di mq. 1.804,68 di area edificabile.

Per il calcolo del valore unitario delle aree edificabili, si è soliti prendere in considerazione il valore medio a mq. del "costruito" presente sullo stesso lotto e dividerlo per 1/3, ora in questo caso.

Dalla tabella su esposta il valore medio unitario del "costruito" risulta pari a €. 1.237,50, di cui 1/3 risulta essere pari a 412,50 €/mq.

Il valore dell'area edificabile pertanto risulta pari a: 1.804,68 mq X 412,50 €/mq = **€ 744.431,88**

#### B) Stima a valore di surrogazione

Il procedimento si esplica attraverso la determinazione del costo di produzione deprezzato per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza tecnologica. Si procederà prima al calcolo del valore a nuovo di tutti i beni valutati con il predetto criterio e successivamente si procederà al suo deprezzamento.

L'elenco dei beni da valutare in base a questo aspetto estimativo sono:

- i campi da gioco e area verde attrezzata;
- le tribune;
- le piscine;
- i gazebo;
- gli spogliatoi;
- il depuratore;
- e locali tecnici Enel, G. E. guardiania e trattamento acque.

Il valore a nuovo dei campi da gioco e dell'area sportiva attrezzata è determinato attraverso la comparazione del costo di costruzione di strutture analoghe desunto da un'indagine conoscitiva del mercato locale riferita a beni

analoghi per caratteristiche costruttive e di finitura, completi di simili opere accessorie quali: la sistemazione a verde; i vialetti; la recinzione e gli impianti di irrigazione e illuminazione.

Il valore di riferimento è comprensivo di tutte le singole lavorazioni, compresi i tracciamenti e le dotazioni per il gioco necessarie per dare l'impianto pronto al funzionamento, il costo normale per unità di superficie è assunto in €/mq 50,00, da ciò il valore a nuovo dei campi da gioco e dell'area sportiva attrezzata è determinato, moltiplicando le consistenze per il valore unitario sopra considerato, pertanto avremo: (superficie campi da gioco + superficie da area verde attrezzata) =

$$= (\text{mq } 10.250 + \text{mq } 27.750) = \text{mq } 38.000 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 1.900.000,00$$

Il valore a nuovo delle tribune, che non rientra all'interno del valore ordinario per unità di superficie dei campi da gioco su menzionati, è quantificato per unità di superficie in €/mq 300,00, ed essendo la consistenza delle gradinate pari a mq 387, il costo a nuovo delle gradinate sarà pari a  $\text{mq } 387 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 116.100,00$

Il costo delle due piscine esistenti, olimpionica e per bambini, è determinato sempre attraverso la comparazione del costo di costruzione di strutture simili per caratteristiche costruttive e di finitura.

Il valore di riferimento è comprensivo di tutte le installazioni necessarie per dare gli impianti pronti al funzionamento, il costo normale per unità di superficie è assunto in €/mq 320,00, da ciò il valore a nuovo delle piscine è determinato, moltiplicando le consistenze per il valore unitario sopra considerato, pertanto avremo:

$$(\text{superficie piscina olimpionica} + \text{superficie piscina per bambini}) = (\text{mq } 1.080 + \text{mq } 120) = \text{mq } 1.200$$

$$\text{mq } 1.200 \times \text{€/mq } 320,00 = \text{€ } 384.000,00$$

In ultimo si procede alla determinazione del valore di costo dei fabbricati strettamente legati alle attività sportive (gazebo e spogliatoi campi e piscine) e dei locali tecnici (guardiania, Enel, G.E. e dei locali, comprensivi degli impianti fissi, per il trattamento dell'acqua delle piscine, vasconi per la raccolta dell'acqua, sala motori, dolcificatore e autoclave, necessari al funzionamento di tutto il complesso turistico sportivo.

I valori a nuovo per unità di superficie, sempre determinati attraverso la comparazione dei costi di costruzione di strutture simili, è assunto rispettivamente in:

- gazebo (mq 486,72), €/mq 460,00 - pertanto:  $\text{mq } 486,72 \times \text{€/mq } 460,00 = \text{€ } 223.891,20$ ;
- spogliatoi campi e piscine (mq 313,90), €/mq 550,00 – pertanto:  $\text{mq } 313,90 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 172.645,00$ ;
- locali tecnici Enel, G. E. guardiania e trattamento acque (mq 463,66), €/mq 600,00 - pertanto:  $\text{mq } 463,66 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 278.196,00$ ;

Il valore a nuovo complessivo degli immobili è stato ottenuto moltiplicando le consistenze per i valori unitari sopra considerati, per il solo depuratore è stata eseguita una stima a corpo, per un valore a nuovo di €. 90.000,00.

Per la determinazione del valore di mercato all'attualità è necessario considerare che le strutture sono state ultimate nell'anno 2001, e che il loro stato di manutenzione è discreto, come evidenziato nella loro descrizione, per cui si ritiene congruo adottare un coefficiente di vetustà del 10%, riassumendo, nella tabella seguente è riportato il valore attuale complessivo degli immobili:

Descrizione	Consistenza mq	Valore unitario €/mq	Valore a nuovo €	Deprezzamento %	Valore all'attualità €
campi da gioco e area verde attrezzata	38.000,00	€ 50,00	€ 1.900.000,00	10%	€ 1.710.000,00
tribune	387,00	€ 300,00	€ 116.100,00	10%	€ 104.490,00
piscine;	1.200,00	€ 320,00	€ 384.000,00	10%	€ 345.600,00
gazebo	486,72	€ 460,00	€ 223.891,20	10%	€ 201.502,08
spogliatoi	313,90	€ 550,00	€ 172.645,00	10%	€ 155.380,50
<b>Totali area sportiva e area verde attrezzata</b>			<b>€ 2.796.636,20</b>		<b>€ 2.516.972,58</b>
locali tecnici Enel, G. E., guardiania e trattamento acque	463,66	€ 600,00	€ 278.196,00	10%	€ 250.376,40
depuratore	a corpo	€ 90.000,00	€ 90.000,00	10%	€ 81.000,00
<b>Totali locali tecnici Enel, guardiania, depuratore e trattamento acque</b>			<b>€ 368.196,00</b>		<b>€ 331.376,40</b>

#### Determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare

Il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, ottenuto attraverso l'applicazione dei diversi procedimenti estimativi, equivale alla sommatoria del più probabile valore di mercato dei singoli beni che lo costituiscono:

Descrizione	Valore
<b>A. fabbricati adibiti al servizio di ristoro, alloggio e intrattenimento</b>	<b>€ 4.515.828,00</b>
<b>B. area edificabile</b>	<b>€ 744.431,88</b>
<b>C. area sportiva e area verde attrezzata</b>	<b>€ 2.516.972,58</b>
<b>D. locali tecnici Enel, guardiania, depuratore e trattamento acque</b>	<b>€ 331.376,40</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 8.108.608,86</b>

Il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima risulta in definitiva, con un piccolo arrotondamento, pari ad **€ 8.100.000,00**.

Pertanto, nella pubblicazione della vendita, si evidenzierà:

#### **“Tribunale di Sassari” – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. E. I. 147/06**

Complesso turistico sportivo residenziale, costituito da ristorante, bar, pizzeria, palcoscenico, sala da ballo, cinque campi da tennis, cinque campi di calcetto, un campo da calcio, una piscina olimpionica ed una per bambini, con area verde attrezzata e area parcheggio di pertinenza, su lotto di terreno in agro del Comune di Sassari, identificato al Foglio 4 Particella 738, per complessivi mq. 82.667, località Gioganti Strada provinciale n. 56 “Bancali – Abbacurrente” con ingresso dalla SS 131 al Km 223.

Valore attuale **€ 8.100.000,00**.

La presente relazione viene presentata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sassari sia in formato cartaceo che informatico, ed è corredata delle planimetrie catastali del bene oggetto di stima.

Per una rappresentazione dello stato attuale dell'immobile pignorato, si allega una planimetria di massima dello "stato di fatto" in scala 1:200 realizzata dal sottoscritto. Il supporto informatico utilizzato è un CD/RW contenente la relazione di perizia in "Word per Microsoft Windows".

Una copia della presente relazione di perizia è stata consegnata, come prescritto, al debitore e ai difensori dei creditori.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- I. Documentazione fotografica
- II. Visure catastali
- III. Planimetria catastale
- IV. Planimetrie fabbricati
- V. planimetria di massima delle "opere esistenti" e "opere in progetto"
- VI. Certificato di destinazione urbanistica
- VII. N. 4 copie concessioni edilizie, di cui tre in variante
- VIII. Certificato agibilità sala da ballo e abitabilità
- IX. Autorizzazione comunale all'esercizio di albergo
- X. N. 4 autorizzazioni comunali alla somministrazione di alimenti e bevande
- XI. Autorizzazione sanitaria
- XII. Certificato di prevenzione incendi
- XIII. Intesa Regione Comune su piano di lottizzazione
- XIV. Delibera RAS n. 44/15 del 31.10.07 e relativo allegato
- XV. Accettazione della ditta prescrizioni della Delibera RAS n. 44/15
- XVI. Prospetto di liquidazione parcella.

All'atto del deposito della presente relazione vengono altresì restituiti tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla cancelleria del tribunale ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.



**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Causa R.G.E. N. 147 /2006**



**G.E. I. Dott. Francesco De Giorgi**



**PROMOSSO**



**CONTRO**



**CTU: Dottore Agronomo Giulio Vincenzo Burrai**



**RELAZIONE PERITALE DI AGGIORNAMENTO**



*Dottore Agronomo Giulio Vincenzo Burrai - studio in Sassari, Piazzale Antonio Segni n. 1 interno 23 - cellulare:  
+39 348 251 042 – email: [giulioburrai@gmail.com](mailto:giulioburrai@gmail.com) – Pec: [g.burrai@epap.conafpec.it](mailto:g.burrai@epap.conafpec.it)*



Nell'udienza del 03.03.2021 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dottor Francesco De Giorgi nominava CTU il sottoscritto Giulio Vincenzo Burrai, al fine di "procedere all'aggiornamento della stima del bene in considerazione dell'aumento della volumetria edificabile, a seguito di intervenuta variante urbanistica del PUC di Sassari come da Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 09.06.2020".

Il sottoscritto, prestando il giuramento di rito nell'udienza succitata, assumeva l'incarico di eseguire una relazione peritale procedendo nella stima degli immobili, in seguito meglio descritti.

## PREMESSA

Il bene oggetto di stima è un complesso turistico sportivo costituito da fabbricati adibiti al servizio di ristoro, alloggio e intrattenimento, da area sportiva e area verde attrezzata, da locali tecnici Enel, guardiania, trattamento acque e da un'area edificabile, il complesso è stato già oggetto di precedente valutazione da parte dello scrivente CTU, che in data 04.07.2008 determinava come più probabile valore di mercato la cifra di €. 8.100.000,00.

Rispetto a questa valutazione, nel corso degli anni sono intervenute delle modifiche, legate all'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale (PUC) con Delibera del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicazione sul Buras n.58 del 11.12.2014, che hanno riguardato soprattutto l'edificabilità dell'area.

Il PUC, probabilmente per un'errata valutazione dei tecnici incaricati alla sua redazione, aveva infatti disatteso l'Intesa sottoscritta ai sensi degli articoli 11 e 15 delle NTA del P.P.R. Sardegna, Delibera G.R. n. 44/15 del 31.10.2007, tra Regione, Provincia e Comune di Sassari in data 10.10.2007, con particolare riguardo al piano di lottizzazione in Zona GD3. Quest'ultima Intesa attribuiva alla lottizzazione un indice fondiario pari a 0,15 mc/mq, mentre con l'approvazione del PUC tale "edificabilità" è scomparsa, è stata annullata, in quanto il suddetto terreno è stato inquadrato dal PUC in due sottozone: la E2.c per la parte non edificata e la G2.2 la parte riguardante i fabbricati esistenti.

La sottozona E2.c è infatti definita come "area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)", per la quale sono ammesse solo la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, o la costruzione di nuovi fabbricati, qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, non residenziali, di appoggio, funzionali all'attività agricola zootecnica.

Il Comune, con la Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 09.06.2020 prima e, con Delibera del Consiglio Comunale n°4 del 02.02.2021 poi, ha adottato in via definitiva una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente con la quale si andava a correggere questa "dimenticanza".

La variante che è stata poi sottoposta ad iter normativo di approvazione attraverso la Verifica di coerenza del PUC con la pianificazione regionale, verifica da parte dell'Ufficio Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato regionale Enti locali, finanze e urbanistica della Regione Sardegna).

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 28.12.2021 sono stati recepiti dal Comune gli esiti della verifica di coerenza di cui alla Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale della Regione

Sardegna n. 779 del 25.05.2021 relativi alla Variante al PUC n. 08 recante "Revisione e modifica alle norme tecniche di attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e definitiva con Delibera di consiglio comunale n. 4 del 02.02.2021.

L'adozione definitiva della variante al PUC n. 08 è avvenuta in data 06.10.2022 ed entrata in vigore con la pubblicazione sul Buras n.49 del 27.10.2022.

Nel presente aggiornamento, per comodità di consultazione, la descrizione dell'immobile viene ritrascritta in toto in quanto il bene non ha subito interventi edilizi sostanziali tali da modificarne lo stato di fatto e consistenza catastale

Il giorno 07.04.2021 alle ore 16:00, al fine di svolgere compiutamente l'incarico, dopo aver preso accordi telefonici con l'IGV, Custode degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, si è dato inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo presso gli immobili interessati siti in Agro del Comune di Sassari, SV Bancali n.90 – Località Goganti, unitamente al Signor \_\_\_\_\_, in qualità di Liquidatore della società " \_\_\_\_\_ proprietaria legittima degli immobili.

Lo scopo del sopralluogo è stato quello di effettuare ricognizione generale sugli immobili, verificando la consistenza catastale, la conformità edilizia rispetto ai progetti approvati e lo stato di conservazione. Provvedendo, inoltre, ad effettuare rilievi fotografici e misurazioni e a riscontrare, sulla base della documentazione esistente, le caratteristiche costruttive e strutturali e le varie destinazioni del bene.

Rispetto alla precedente stima del 2008 è stata adeguata la linea fognaria e realizzato un nuovo impianto di trattamento dei reflui prodotti dal complesso turistico sportivo, l'adeguamento è stato eseguito per motivi legati sia alla costruzione di una rete fognaria più efficiente che al suo dimensionamento che tenesse conto delle intervenute modifiche legislative nazionali (D. lgs. 152/06, capo II – artt.124 e seguenti) e regionali (Direttiva Scarichi, allegato della DGR 69/25 del 10.12.2008).

In generale è stato riscontrato un cattivo stato di conservazione e incuria, mancanza totale di manutenzione, ma anche e soprattutto, danneggiamenti, furti e atti vandalici.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Sulla base dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione, provvedendo all'aggiornamento della documentazione catastale, rilevando che, i beni oggetti di stima (qui identificati con le particelle originarie, antecedenti all'accatastamento del 23.07.2008, sono riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Tras.: 92004490907	N. rep.: 50/2005	Prog.: -	Vers.: 1
Data: 25.10.2006	N. pres.: 57	Reg. gen.: 18367	Reg. part.: 11791

Comune	Provincia	Cod.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Sup. Catast.	Reddito	
Sassari	SS	I452	A	4	401/A	-	SEMINATIVO	3	02.02.85	Dominicale	Agrario
										€ 52,38	€ 36,67
Sassari	SS	I452	A	4	402/A	-	FABB. RURALE	---	00.15.82	Dominicale	Agrario
										---	---
Sassari	SS	I452	A	4	447	-	SEMINATIVO	3	06.08.00	Dominicale	Agrario
										€ 304,00	€ 212,80

Si rileva che i beni oggetto della presente esecuzione sono pignorati nella loro interezza.

Le iscrizioni da segnalare sono:

- 1) la nota di Iscrizione del 15.03.2000, casella 3499, articolo 592, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, trattasi di ipoteca volontaria sull'immobile a garanzia del finanziamento, ammontare dell'ipoteca Lire 2.200.000.000;
- 2) la domanda di annotazione del 24.09.2002, casella 12963, articolo 1738, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, quale riconoscimento del finanziamento ricevuto pari ad un importo complessivo di €. 578.431,73;
- 3) la domanda di annotazione del 24.09.2002, casella 12964, articolo 1739, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, quale riconoscimento del finanziamento ricevuto ai sensi dell'art. 20 Legge Regionale n. 28 del 07.06.1984, pari ad un importo complessivo di €. 422.301,08;
- 4) la nota di Iscrizione del 28/01/2009 - Registro Particolare 115 Registro Generale 1658, Repertorio 917/8 del 22/12/2007, a favore di Equitalia Sardegna Spa contro \_\_\_\_\_, trattasi di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- 5) la nota di Iscrizione del 26/11/2009 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 19175, Repertorio n. 25060/2009 del 12/10/2009, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, trattasi di ipoteca legale.

Oltre queste si annoverano le seguenti trascrizioni, le prime tre a carico del precedente proprietario Signor \_\_\_\_\_:

- 1) nota di trascrizione del 19.10.1971, casella 7782, articolo 6341, a favore del Comune di Sassari contro \_\_\_\_\_, trattasi di costituzione di un vincolo di inedificabilità di mq. 86.480 nel Fg. 4 Part. 20 e 23, per la costruzione ed ampliamento dei fabbricati rurali;
- 2) nota di trascrizione del 05.11.1971, casella 8220, articolo 723, a favore del Comune di Sassari contro \_\_\_\_\_, trattasi di costituzione di un vincolo di destinazione d'uso agricolo dei fabbricati rurali interessati;

- 3) nota di trascrizione del 26.09.1980, casella 8265, articolo 6644, a favore del Comune di Sassari contro trattasi di costituzione di un ampliamento del precedente vincolo di inedificabilità per mq. 20.580 nel Fg. 4 Part. 23, per l'ampliamento di un capannone;
- 4) nota di trascrizione del 15.03.2000, casella 3500, articolo 2066, a favore di Regione Autonoma Sardegna contro , trattasi di costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale del complesso immobiliare.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

L'area è sita nel comune di Sassari identificata al N.C.E.U. al Foglio 04 Particella 738 ed è caratterizzata da una espansione tipica dell'agro urbanizzato di Sassari, ovvero case sparse con piccoli appezzamenti di terreno e attività artigianali e commerciali. Su tale superficie è stato edificato nel corso degli anni un centro sportivo polifunzionale con annessa attività recettiva. Il sito in oggetto si trova nell'area extraurbana di Sassari in Località Gioganti Strada provinciale n. 56 "Bancali – Abbacurrente" in prossimità della 131 Sassari-Porto Torres.

La zona situata nei pressi della frazione di Ottava assume un'importanza strategica di rilievo, legata alla vicina presenza dei centri urbani di Sassari e Porto Torres e delle spiagge del Golfo dell'Asinara, la struttura dista 10 minuti da Sassari, 5 da Porto Torres e dalla spiaggia di Platamona, 15 minuti dall'Aeroporto di Alghero e 20 minuti da Stintino.

L'attuale sistema dei collegamenti consente facilmente il raggiungimento del centro sportivo e ne rafforza la visibilità.

Il complesso ha una localizzazione strategica legata direttamente al flusso turistico del Golfo dell'Asinara, avvalorato dalla vicina presenza, a poche centinaia di metri, di uno dei più importanti e misteriosi siti archeologici della Sardegna l'altare preistorico di Monte d'Accoddi, l'unica ziqurat del Mediterraneo, oggetto di visita da parte di migliaia di turisti.

Il complesso turistico sportivo è raggiungibile percorrendo una diramazione che al Km 223 si diparte dalla SS131, percorrendo per 400 metri la sopra citata Strada Provinciale, e svoltando sulla sinistra per circa 50 metri.

Il lotto sul quale insiste il complesso è di forma irregolare, pianeggiante, l'area è caratterizzata da una buona panoramicità e qualità ambientale.

Il complesso immobiliare è costituito da diversi fabbricati alcuni dei quali di servizio alle attività sportive ed altri a quella ricettiva e di ristoro, il centro sportivo polifunzionale pertanto è composto da:

- un corpo principale destinato ad attività di ristoro comprendente, sala ricevimento, bar, pizzeria, ristorante, sala da pranzo e n. 8 camere con 16 posti letto;
- un corpo accessorio costituito da una struttura precaria con annesso palcoscenico in struttura muraria, dotato di servizi igienici, spogliatoi e camere a servizio per il pubblico spettacolo e manifestazioni in genere.
- Attrezzature sportive: piscina olimpionica, piscina per bambini; fabbricato per spogliatoi e servizi degli utenti delle piscine.
- Piano interrato locali tecnici trattamento acqua piscina, vasconi raccolta acqua, sala motori antincendio, dolcificatore, irrigazione e autoclave.

e) 5 campi da calcetto, 1 da calciotto e 5 da tennis, con impianto di illuminazione notturna, tribune con servizi di spogliatoi e docce.

f) Altre strutture: 2 Gazebo in legno, locale di guardiana, Locali tecnici ENEL e gruppo elettrogeno (ausiliario) in automatico da KW 120, impianto di trattamento dei reflui dimensionato per numero 149 abitanti equivalenti.

Il compendio immobiliare sorge su un'area di mq 82.667 di terreno dotato di sistemazioni esterne costituite da una maglia di percorsi, parcheggi e piazzali, per il collegamento delle varie zone e attività realizzati con pavimentazione in terra battuta e pietrisco. Lo spiazzo antistante la zona di ristoro e il bordo piscina è realizzato con pavimentazione in mattoni autobloccanti colorati.

Gli spazi liberi, destinati al verde attrezzato, sono piantati con prevalenza di essenze arbustive e arboree, proprie della macchia mediterranea, lentischio, olivastro, palma e palma nana, carrubo, oleandro, dotati di impianto di illuminazione e di irrigazione automatica. Lo stato di conservazione non è buono, si è infatti accertata la totale perdita del prato, disseccamento di tutte le palme a seguito di attacco del punteruolo rosso e, in assenza di una manutenzione programmata, un complessivo stato di abbandono dell'insieme delle aree.

### **Descrizione del complesso immobiliare**

Le attività ricettive e di ristoro sono concentrate su uno stesso immobile articolato su due piani, il piano terra destinato alla sala ricevimento, bar, pizzeria, ristorante, sala da pranzo, con annesse 3 camere, più n. 5 camere poste al secondo piano. Le attività di ristoro e ricettive al piano terra hanno accesso diretto dall'esterno, mentre le camere poste al secondo piano dell'immobile sono raggiungibili tramite doppia rampa di scale.

Le attività di intrattenimento, palcoscenico e sala da ballo sono invece concentrate su una seconda struttura, con proprio accesso indipendente dall'esterno.

### **Corpo principale**

Il fabbricato è composto da due piani, più un silos a torre disposto su 4 piani, quest'ultimo ristrutturato e adibito a servizi e spogliatoi per il personale, così articolati:

- **piano terra**, composto da: sala ricevimento; bar; pizzeria; ristorante; sala da pranzo; cucina; n. 4 depositi/magazzini; cantinetta (silos) e n. 3 camere da letto da 2 posti cadauna, con annessi servizi composti da wc, lavabo e doccia; verande coperte. I locali ad uso pubblico, sala ricevimento, ristorante, bar e sala da pranzo, sono dotati tutti dei servizi igienici necessari, complessivamente n. 12 servizi, compresi 2 per disabili, dotati di bagno e antibagno con wc e lavabo.

- **primo piano**, composto n. 5 camere da letto da 2 posti cadauna, con annessi servizi composti da wc, lavabo e doccia; un vano scale, servizio e spogliatoio personale (silos).

- **secondo e terzo piano**, composto da un servizio dotato di wc, lavabo e doccia e da uno spogliatoio per il personale per ogni piano (silos).

#### **- STRUTTURE VERTICALI:**

Lo stabile, presenta una struttura portante costituita da pilastri e travi in cls sul quale poggiano i solai, la muratura perimetrale è costituita da un doppio muro in blocchi di cls da cm. 25, esternamente ed internamente rivestiti con

intonaco a due mani di malta bastarda e rifinito al civile, tinteggiato internamente ed esternamente. I muri divisorii interni, sono in parte come le tamponature esterne, costituite da un doppio muro in blocchi di cls da cm. 25, ed in parte, i locali cucina e depositi interni, con annessi ufficio e servizi, realizzati in mattoni di laterizio forato da cm. 10.

- SOLAI e COPERTURA:

L'intero edificio presenta tre tipi di solai:

- a) quello della sala da pranzo e delle verande esterne, realizzato con capriate e travi lamellari in legno di particolare pregio, con sovrastante caldana di cemento, impermeabilizzazione e tegole portoghesi;
- b) quello del ristorante con volta a botte ricavato da un precedente fabbricato ad uso zootecnico, realizzato con travetti in calcestruzzo e tavelloni, con sovrastante caldana di cemento, coibentato con guaina di catrame e tegole portoghesi;
- c) tutti gli altri sono costituiti da travetti in calcestruzzo e tavelloni, coibentati con guaina di catrame e solo quello inclinato, della sala ricevimento, ricoperto dal manto di copertura di tegole portoghesi, mentre gli altri sono impermeabilizzati e a lastrico solare.

- PAVIMENTAZIONE:

Tutti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in cotto a parte la sala da pranzo, nella quale almeno 1/3 della pavimentazione è costituita da un parquet in legno di pino di Svezia, i servizi hanno la medesima pavimentazione in cotto e sono rivestiti fino ad un'altezza di due metri con piastrelle di ceramica, anche le verande e il cortile esterno presentano la stessa pavimentazione.

- INFISSI:

Gli infissi, quelli interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in ferro plastificato e vetro, a parte quello della veranda esterna del ristorante realizzato con vetrate in legno a scorrimento, il grado d'illuminamento è garantito a livello ottimale in virtù dell'ampia superficie fenestrata.

- DOTAZIONI:

Lo stabile oggetto di perizia offre le seguenti dotazioni tecnico-funzionali:

- Impianto di condizionamento e riscaldamento dell'aria ai vari livelli;
- Impianto antincendio conforme alla normativa vigente;
- Impianto elettrico sottotraccia di tipo civile nei locali adibiti al pubblico e a canaletta di tipo industriale nel locale cucina;
- Impianto di illuminazione dei locali ad uso pubblico, dotato di sistema di accensione e spegnimento automatico delle luci.
- Impianto fognario, di raccolta e convogliamento al depuratore aziendale.
- Impianto elettrico ausiliario derivante da gruppo elettrogeno;
- Collegamento alla rete idrica cittadina.

Il fabbricato, analizzato nella sua totalità, è in cattivo stato di conservazione, considerando in special modo la tipologia costruttiva e la sua qualità delle finiture presenti. Si rileva la presenza di specifici e gravi ammaloramenti nelle varie parti

dello stabile, con presenza nelle camere da letto di tracce di umidità e di condensa dovute alla mancanza di aereazione naturale e danneggiamenti vari dovuti ai furti e agli atti vandalici subiti.

### **Corpo accessorio**

Le attività di intrattenimento, palcoscenico e sala da ballo, come precedentemente esposto sono costituiti in parte da una struttura precaria (sala da ballo) ed in parte da una struttura muraria (palcoscenico), quest'ultima dotata di servizi igienici, spogliatoi e camere a servizio per il pubblico e articolata su due piani.

### **Palcoscenico**

- **piano seminterrato**, composto da un ampio vano adibito a magazzino al quale si accede attraverso uno scivolo esterno;

- **primo piano**, composto da:

- a) un locale spogliatoio femminile, con tre servizi, compreso uno per disabili, con antibagno e bagno, dotati di wc e lavabo, oltre che di n. 7 docce;
- b) un locale spogliatoio maschile, con due servizi, di cui uno per disabili, con antibagno e bagno, dotati di wc e lavabo, oltre che di n. 4 docce;
- c) un ufficio con annesso disimpegno;
- d) un locale adibito alla consolle per il controllo audio e luci del palcoscenico.

- **STRUTTURE VERTICALI:**

Lo stabile, presenta una struttura portante costituita da pilastri e travi in cls sul quale poggia il solaio, la muratura perimetrale è costituita da blocchi di cls da cm. 30, esternamente ed internamente rivestiti con intonaco a due mani di malta bastarda e rifinito al civile, tinteggiato internamente, solo al primo piano, ed esternamente. I muri divisorii interni sono realizzati in mattoni di laterizio forato da cm. 10.

- **SOLAI e COPERTURA:**

Sia il solaio orizzontale di separazione tra i piani che quello inclinato sono realizzati con lastre di c.a. prefabbricate e solo quello inclinato, impermeabilizzato e ricoperto dal manto di copertura di tegole portoghesi.

- **PAVIMENTAZIONE:**

Tutti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in cotto, i servizi e le docce, hanno la medesima pavimentazione e sono rivestiti fino ad un'altezza di due metri con piastrelle di ceramica, anche le verande e il cortile esterno presentano la stessa pavimentazione.

- **INFISSI:**

Gli infissi, quelli interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in ferro plastificato, il grado d'illuminamento è garantito a livello ottimale in virtù dell'ampia superficie fenestrata.

**- DOTAZIONI:**

Lo stabile oggetto di perizia offre le seguenti dotazioni tecnico-funzionali:

- Impianto di condizionamento dell'aria ai vari livelli;
- Impianto antincendio conforme alla normativa vigente;
- Impianto elettrico sottotraccia di tipo civile;
- Impianto fognario, di raccolta e convogliamento al depuratore aziendale.
- Impianto elettrico di rete ed ausiliario derivante da gruppo elettrogeno;
- Collegamento alla rete idrica cittadina.

Tutta la struttura si trova in cattivo stato di conservazione con presenza nei vari locali di tracce di umidità e danneggiamenti vari dovuti al danneggiamento e crollo di parte delle coperture, ai furti e agli atti vandalici subiti.

**Sala da ballo**

La sala da ballo è costituita da una struttura precaria costituita: in parte da n. 6 gazebo telonati sorretti da una struttura metallica di travi e pilastri in ferro zincato ed in parte da una struttura di travi e pilastri in legno sul quale poggia il solaio, sempre in legno. La delimitazione perimetrale è costituita da lastre di legno perlinato fino a 3,5 metri di altezza.

**- COPERTURA:**

La copertura dei gazebo è in materiale plastico, mentre quello della struttura in legno presenta la sola impermeabilizzazione.

**- PAVIMENTAZIONE:**

Tutti i pavimenti sono costituiti da una pavimentazione liscia di tipo industriale.

**- INFISSI:**

Gli infissi, costituiti dalle sole finestre per la parte realizzata in legno, sono in legno.

**- DOTAZIONI:**

Lo stabile oggetto di perizia offre le seguenti dotazioni tecnico-funzionali:

- Impianto di riscaldamento dell'aria;
- Impianto elettrico sottotraccia di tipo civile nei locali adibiti al pubblico;
- Impianto fognario, di raccolta e convogliamento al depuratore aziendale.
- Impianto elettrico di rete ed ausiliario derivante da gruppo elettrogeno;
- Collegamento alla rete idrica cittadina.

Lo stato di conservazione della struttura è pessimo, dovuto al danneggiamento e crollo di parte delle coperture, ai furti e agli atti vandalici subiti.

**Attrezzature sportive**

La zona sportiva è costituita da cinque campi di calcetto, uno di calcio e cinque da tennis, una piscina olimpica ed una per bambini, oltre che dalle strutture strettamente connesse alle attività sportive stesse: una tribuna, due gazebo e due

spogliatoi, uno per la piscina e uno per i campi. Le dimensioni dei campi da calcetto sono di 42 x 24, quello da calcio a otto 45 x 80, quelli da tennis 14 x 23, mentre la piscina olimpica 50 x 20 e quella per bambini mq 200.

I campi hanno pavimentazione di tipo sintetico posta su sottostante massetto di calcestruzzo, sono recintati per l'intero perimetro, con recinzione costituita da una rete in ferro, a maglie quadrata plastificata su pali di acciaio zincato dell'altezza di circa 5 metri.

I campi sono regolarmente tracciati, forniti delle porte da gioco con reti e sufficientemente illuminati per la loro utilizzazione notturna. La piscina olimpica di forma regolare si sviluppa su un unico livello di profondità pari a mt 3, quella per i bambini ha forma irregolare e altezze variabili, il bordo piscina è rivestito con piastrelle di ceramica.

Nel campo principale sono presenti le tribune costituite da due gradinate da cinque gradoni ciascuna, realizzate con lastre di c.a. prefabbricate, poste lungo i lati lunghi dei campi, le tribune sono a servizio di un campo da tennis su un lato e di un campo da calcetto sull'altro. All'interno delle tribune sono presenti i locali spogliatoio per le squadre con dieci docce e due servizi, più un altro locale riservato per l'arbitro, anch'esso dotato di servizio e doccia.

Lo stato di conservazione dei campi nonostante la buona tipologia costruttiva e la qualità delle finiture, non è buono a causa della mancanza di manutenzione, di inutilizzo e complessivo stato di abbandono dell'insieme.

I due gazebo esterni, utilizzati per il ristoro del pubblico e degli sportivi, sono costituiti da una struttura base in calcestruzzo sul quale poggia una struttura in legno con pilastri e travi lamellari, il solaio orizzontale a due falde con orditura primaria e secondaria in travi lamellari, copertura con legno perlinato e sovrastante strato di impermeabilizzazione con guaina catramata. Uno dei gazebo è aperto su tutti e quattro i lati, l'altro è chiuso con vetrate in legno a scorrimento orizzontale.

Lo stato di conservazione è pessimo, dovuto al danneggiamento e crollo di parte delle coperture, ai furti e agli atti vandalici subiti.

Gli spogliatoi, uno per la piscina e uno per i campi, sono costituiti cadauno da due vani, uno per lo spogliatoio maschile ed uno per quello femminile, entrambi dotati di docce e servizi igienici, compresi quelli per disabili, con antibagno e bagno, wc e lavabo. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cls sul quale poggiano i solai, la muratura perimetrale è costituita da blocchi di cls da cm. 30, esternamente ed internamente rivestiti con intonaco a due mani di malta bastarda e rifinito al civile, tinteggiato internamente ed esternamente. I muri divisorii interni sono realizzati in mattoni di laterizio forato da cm. 10. L'intero edificio presenta un solaio realizzato con lastre di c.a. prefabbricate con sovrastante con guaina di catrame e tegole portoghesi. Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in cotto, i servizi hanno la medesima pavimentazione e sono rivestiti fino ad un'altezza di due metri con piastrelle di ceramica. Gli infissi, interni, ed esterni sono in legno massello. Gli stabili, infine presentano le seguenti dotazioni tecnico-funzionali: impianto elettrico sottotraccia di tipo civile; impianto fognario, di raccolta e convogliamento al depuratore aziendale; impianto elettrico di rete ed ausiliario derivante da gruppo elettrogeno, impianto a caldaia per il riscaldamento dell'acqua e collegamento alla rete idrica cittadina.

Le strutture annesse alla zona sportiva si trovano in cattivo stato di conservazione con presenza nei vari locali di tracce di umidità e di condensa dovute alla mancanza di aereazione naturale e danneggiamenti vari dovuti ai furti e agli atti vandalici subiti.

**COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO**

Lo scrivente, dopo aver esaminato con cura la documentazione resagli disponibile da codesto Tribunale ed aver eseguito per proprio conto puntuali accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari e l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Sassari, non ha rilevato difformità tra quanto contenuto nell'Atto di pignoramento e quanto rilevato. Pertanto, si può affermare che i dati indicati in pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

**ACCATASTAMENTO**

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dall'opportuno rilievo in loco, il sottoscritto CTU conferma quanto riportato al punto precedente, si ricorda che la regolarizzazione catastale degli immobili (accatastamento) è stata eseguita in data 23.07.2008 ed in seguito a questa le particelle 441/A, 442/A e 447 sono state fuse insieme a formare un'unica particella la 738, con superficie complessiva di mq. 82.667, pari alla somma delle precedenti.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dopo approfondita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sassari dalle cui risultanze è stato prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/11/2022, il perito riferisce che tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare allo stato attuale, secondo le previsioni del PUC del Comune di Sassari, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n. 58 del 11.12.2014, e successiva variante n. 08 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06.10.2022 e pubblicata su Buras n. 49 del 27.10.2022, ricadono nella SOTTOZONA G1 - LOCALITÀ "GIOGANTI", che prevede quanto segue:

**ART. 59 - SOTTOZONA G1\* - LOCALITÀ "GIOGANTI"****1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

La sottozona G1\* (attrezzature di servizio private) individua un'area ricadente in ambito extraurbano situata in località denominata "Gioganti".

A sensi della Deliberazione G.R. n. 44/15 del 31.10.2007, con la quale è stata approvata l'intesa di cui all'art.11 delle NTA del PPR: è prevista una nuova volumetria per albergo (1.996,28 mc) e centro congressi (3.120 mc), con un indice fondiario fissato in 0,15 mc/mq; -devono essere assicurati obiettivi di qualità nelle tipologie architettoniche.

**2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

PUA di iniziativa privata – Il PUA dovrà essere redatto secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle presenti NTA.

### 3. CATEGORIE D'INTERVENTO

**In assenza di PUA approvato:**

- I1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
- I2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- I3 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
- I4 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)

**In presenza di PUA approvato:**

SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO

### 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

**MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA**

- TR01 - Strutture ricettive alberghiere
- TR01.a - Alberghi

**MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA**

- DIR – Direzionale
- DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc.;
- DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc.;

**COMM – Commercio**

- COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

### 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi di nuova realizzazione devono essere attuati in modo che siano assicurati obiettivi di qualità architettonica degli edifici nonché ambientale degli spazi aperti, in un'ottica di integrazione dell'insediamento nel contesto paesaggistico al contorno.

**Sulle Norme Urbanistiche Comunali prevalgono quelle sovraordinate del PPR approvato dalla RAS con Deliberazione n 36/7 del 05.09.2006.**

### **CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ**

Dall'analisi documentale e peritale risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, sono conformi alle autorizzazioni o concessioni amministrative di natura urbanistico-edilizia. Il complesso è stato realizzato e autorizzato sulla base delle sotto elencate Concessioni edilizie: Num. N/95/00078 del 03.08.1995; Num. C/96/00738 del 18.12.1996; Num. C/97/00232 del 14.04.1997; Num. C/00/00231 del 30.05.2000; Num. C/O0/O0515 del 21.12.2000; Num. C/01/00357 del 12.07.2001 ed ultima autorizzazione edilizia concessa per l'ammodernamento dell'impianto di smaltimento reflui SUAP 14350 del 09/06/2016.

I lavori vennero iniziati il 20.11.1997 ed ultimati il 07.09.2001, è stato infine concesso il relativo Certificato di Abitabilità n. A/02/31 del 03.05.2002. L'agibilità e abitabilità dei locali ad uso turistico ricettivo è, inoltre, assicurata dal Certificato di Prevenzione Incendi n. 23427 del 25.02.20032, rilasciato dal comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari e dalla Autorizzazione sanitaria, n. 1543 del 03.08.2001, rilasciata dal ASL n. 1 di Sassari.



**DIVISIONE IN LOTTI**

Il complesso immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da diversi elementi che potrebbero avere una diversa destinazione d'uso, sportiva alcuni, ricettiva e di intrattenimento altri, e quindi essere suddivisi in diversi lotti di vendita. Considerando che un Centro Sportivo polifunzionale, non viene mai progettato in termini esclusivamente immobiliari, ma soprattutto come un'azienda da gestire, dimensionando l'insieme con adeguata distribuzione degli spazi e delle strutture tali da ottenere risultati più soddisfacenti qualora l'intero complesso venga messo a reddito da un imprenditore ordinario, ed in ultimo considerando che gli immobili oggetto della esecuzione hanno un unico punto di accesso dall'esterno, la vendita del bene suddiviso in lotti ne pregiudica la funzionalità complessiva e quindi sfavorevole la vendita.

Si reputa pertanto conveniente che gli immobili messi in vendita costituiscano un unico lotto.

**DIVISIBILITÀ IN NATURA**

Non trattandosi di un pignoramento pro quota non sarà possibile procedere ad una divisione in natura.

**STATO DEL BENE**

Lo scrivente segnala che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano di piena proprietà della Società e che attualmente gli immobili risultano liberi.

**REGIME VINCOLISTICO**

Da ricerche effettuate non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né tanto meno gravano su di essi vincoli ed oneri di natura condominiale o altri.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Prima di procedere alla stima, ritengo opportuno illustrare brevemente alcuni concetti di fondamentale importanza sotto l'aspetto pratico. La dottrina estimativa ha sempre affermato che il procedimento che consente di ottenere il più probabile valore di mercato di un bene con maggiore corrispondenza al mercato locale, è il cosiddetto metodo sintetico comparativo, che consiste nel raffrontare il bene in esame con altri simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche e che abbiano formato oggetto di compravendita in epoca vicina a quelle di riferimento della stima.

Nella pratica, diventa comunque problematico il suo utilizzo in tutti quei casi in cui si deve dimostrare l'attendibilità dei prezzi di mercato facendo riferimento ai soli atti pubblici di compravendita, stante la nota inattendibilità dei valori dichiarati in tali atti, nonché la riservatezza, per diversi motivi, con cui si svolgono le contrattazioni di beni di questo tipo. Un modo comunque valido per reperire i prezzi di mercato è quello di rivolgersi alle agenzie immobiliari, alle imprese di costruzioni a professionisti del settore, oltre che alle banche dati disponibili.



### Procedimento di stima

Il complesso immobiliare oggetto di stima, considerato nella pluralità delle sue funzioni, rappresenta un bene particolare scarsamente reperibile sul mercato locale di riferimento.

Ciò rende di difficile individuazione il valore dei beni analoghi, il procedimento di stima più appropriato è pertanto quello per “valori tipici”, attraverso il quale si determina il valore venale del complesso quale sommatoria dei valori delle singole parti che lo compongono.

Si è proceduto, previa valutazione della conformità edilizia degli immobili, alla determinazione dei singoli valori tipici:

- B. fabbricati adibiti al servizio di ristoro, alloggio e intrattenimento;
- C. area edificabile;
- D. area sportiva e area verde attrezzata;
- E. locali tecnici Enel, guardiania e trattamento acque.

I fabbricati adibiti al servizio di ristoro, alloggio e intrattenimento sono distinti in: un “corpo principale” costituito da sala ricevimento; bar; pizzeria; ristorante; sala da pranzo; cucina; n. 4 depositi/magazzini e n. 5 camere da letto e in un “corpo accessorio” costituito da un palcoscenico in struttura muraria; e da una sala da ballo in struttura precaria. Per questi, oltre che per l’area edificabile, si è utilizzato il metodo comparativo diretto, basato sul raffronto tra il bene in questione, valutato con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari di beni simili individuati sul mercato per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Per gli impianti sportivi, le attrezzature, l’area verde attrezzata e le altre strutture (spogliatoi, gazebo, locale guardiania, depuratore, locali tecnici Enel e gruppo elettrogeno), si è utilizzato il metodo di surrogazione, che si esplica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato per tener conto della vetustà, del decadimento reddituale e obsolescenza tecnologica del bene. Nelle valutazioni si è tenuto conto delle attuali normative urbanistico – edilizie del Comune di Sassari e del Piano Paesaggistico Regionale che, non consentendo più la realizzazione di interventi analoghi ne rafforzano la tipicità.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale del complesso edilizio oggetto di stima e quindi di rispondere efficacemente al quesito postomi.

### A) Stima a valore di mercato

Si è proceduto sia pur con le limitazioni di mercato precedentemente evidenziate, all’individuazione di immobili offerti con caratteristiche simili all’immobile in esame, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, prendendo in considerazione: le quotazioni di alcune agenzie immobiliari; i valori di riferimento dell’Agenzia del territorio; le valutazioni di imprese di costruzione e di professionisti della zona, incaricati di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, materiali, destinazione d’uso e posizione, al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate.

In seguito all’indagine effettuata, scartati gli immobili con caratteristiche superiori o non confrontabili, si è pervenuti all’individuazione di una serie di beni sufficientemente omogenei con quello in esame per formare con esso una classe



confrontabile. Quale parametro di confronto si adotterà il riferimento al metro quadrato di superficie commerciale, in base ai prezzi medi di compravendita consolidati nelle zone analoghe dedotti da un'indagine di mercato all'uopo eseguita.

Sulla base dei valori osservati, applicati gli opportuni coefficienti di differenziazione in rapporto alle caratteristiche peculiari del bene oggetto di stima, in particolare il deprezzamento per lo stato di degrado e danneggiamenti subiti, si è pervenuti alle seguenti rilevazioni:

Descrizione	Valore unitario €/mq
Ristorante	€ 1.170,00
Residence	€ 1.300,00
Palcoscenico	€ 455,00
Sala da ballo	€ 200,00

Il valore medio più probabile, viene determinato come media dei valori compresi tra i minimi e i massimi valori rilevati sui mercati e riferiti alla superficie commerciale, il valore medio ponderato è calcolato come media aritmetica dei valori sopra esposti, e da qui moltiplicando tale valore unitario per la superficie ponderata dell'immobile in questione si risale al valore degli immobili.

La superficie ponderata è ottenuta moltiplicando le superfici lorde rilevate per i relativi coefficienti differenziazione, riportati nella norma UNI 10750 e utilizzati per le valutazioni patrimoniali. Per il computo della superficie commerciale si è considerato:

- le superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici delle pertinenze (cantine, verande, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle altre superfici è stato utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili;
- 60% delle verande scoperte;
- 70% delle verande coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);

La quota percentuale riportate nella Norma, per le verande coperte è stata variata fino al 70% in considerazione della loro particolare qualità dei materiali utilizzati per le finiture, pavimentazione in cotto, solaio con travi e arcarecci in legno lamellare di pino Austriaco, la chiusura su tre lati è realizzata con porte finestre a scorrimento laterale, in legno di pregio, nonché per la destinazione d'uso, la veranda è utilizzata come estensione dell'area adibita alla ristorazione.

Pertanto, tenendo conto dell'ultima data di ultimazione delle strutture (anno 2001), dello stato di degrado e dei diversi danneggiamenti subiti, è stato applicato un deprezzamento del valore con differenti coefficienti di vetustà differenziati in base al diverso grado di degrado, riassumendo, nella tabella seguente sono riportate le consistenze dei fabbricati e il loro valore di mercato attuale:

Descrizione	Consistenza mq	Valore unitario €/mq	Valore a nuovo €	Deprezzamento %	Valore all'attualità €
Ristorante	1.653,85	€ 1.800,00	€ 2.976.930,00	35%	€ 1.935.004,50
Residence	315,00	€ 2.000,00	€ 630.000,00	35%	€ 409.500,00
Palcoscenico	662,64	€ 700,00	€ 463.848,00	35%	€ 301.501,20
Sala da ballo	989,00	€ 450,00	€ 445.050,00	56%	€ 197.802,47
<b>Totali - fabbricati adibiti al servizio di ristoro, alloggio e intrattenimento</b>			<b>€ 4.515.828,00</b>		<b>€ 2.843.808,17</b>

### Valore di mercato dell'area edificabile

Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune. Per determinare il valore di mercato dell'area edificabile è necessario, conoscere la consistenza e il valore unitario, la consistenza dell'area è determinata prendendo in considerazione i volumi complessivamente ammessi nel piano di lottizzazione, approvato e ratificato con delibera della Giunta Regionale n. 44/15 del 31.10.2007, con la quale è stata approvata l'intesa di cui all'art.11 delle NTA del PPR; questi risultano essere pari a mc 12.400,05, di cui mc 6.9865 risultano già edificati e mc 5.414,05 risultano liberi, dividendo questi volumi liberi per mt 3 che è l'altezza media del piano utilizzata per il calcolo delle superfici edificabili, otteniamo il valore di **mq. 1.804,68 di area edificabile.**

Per il calcolo del valore unitario delle aree edificabili, si è soliti prendere in considerazione il valore a nuovo medio a mq. del "costruito" presente sullo stesso lotto e dividerlo per 1/3, ora in questo caso.

Dalla tabella su esposta il valore medio unitario del "costruito" risulta pari a €. 785,48, tenendo conto che tale valore è scaturito a seguito di un deprezzamento del nuovo pari al -35%, il valore a nuovo del costruito è pari a €. 1.280,33, di cui 1/3 risulta essere pari a 426,78 €/mq.

Il valore dell'area edificabile pertanto risulta pari a: 1.804,68 mq X 412,50 €/mq = **€. 770.192,88**

### B) Stima a valore di surrogazione

Il procedimento si esplica attraverso la determinazione del costo di produzione deprezzato per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza tecnologica. Si procederà prima al calcolo del valore a nuovo di tutti i beni valutati con il predetto criterio e successivamente si procederà al suo deprezzamento.

L'elenco dei beni da valutare in base a questo aspetto estimativo è:

- i campi da gioco e area verde attrezzata;
- le tribune;
- le piscine;

- i gazebo;
- gli spogliatoi;
- il depuratore;
- i locali tecnici Enel, cabina gruppo elettrogeno, guardiania e trattamento acque.

Il valore a nuovo dei campi da gioco e dell'area sportiva attrezzata è determinato attraverso la comparazione del costo di costruzione di strutture analoghe desunte da un'indagine conoscitiva del mercato locale riferita a beni analoghi per caratteristiche costruttive e di finitura, completi di simili opere accessorie quali: la sistemazione a verde; i vialetti; la recinzione e gli impianti di irrigazione e illuminazione.

Il valore di riferimento è comprensivo di tutte le singole lavorazioni, compresi i tracciamenti e le dotazioni per il gioco necessarie per dare l'impianto pronto al funzionamento, il costo normale per unità di superficie è assunto in €/mq 50,00, da ciò il valore a nuovo dei campi da gioco e dell'area sportiva attrezzata è determinato, moltiplicando le consistenze per il valore unitario sopra considerato, pertanto avremo: (superficie campi da gioco + superficie da area verde attrezzata) =  

$$= (\text{mq } 10.250 + \text{mq } 27.750) = \text{mq } 38.000 \times \text{€/mq } 50,00 = \mathbf{€ 1.900.000,00}$$

Il valore a nuovo delle tribune, che non rientra all'interno del valore ordinario per unità di superficie dei campi da gioco su menzionati, è quantificato per unità di superficie in €/mq 300,00, ed essendo la consistenza delle gradinate pari a mq 387, il costo a nuovo delle gradinate sarà pari a mq 387 X €/mq 300,00 = **€ 116.100,00**

Il costo delle due piscine esistenti, olimpionica e per bambini, è determinato sempre attraverso la comparazione del costo di costruzione di strutture simili per caratteristiche costruttive e di finitura.

Il valore di riferimento è comprensivo di tutte le installazioni necessarie per dare gli impianti pronti al funzionamento, il costo normale per unità di superficie è assunto in €/mq 320,00, da ciò il valore a nuovo delle piscine è determinato, moltiplicando le consistenze per il valore unitario sopra considerato, pertanto avremo:

(superficie piscina olimpionica + superficie piscina per bambini) = (mq 1.080 + mq 120) = mq 1.200 mq 1.200 x €/mq.320,00 = **€ 384.000,00**

In ultimo si procede alla determinazione del valore di costo dei fabbricati strettamente legati alle attività sportive (gazebo e spogliatoi campi e piscine) e dei locali tecnici (guardiania, Enel, G.E. e dei locali, comprensivi degli impianti fissi, per il trattamento dell'acqua delle piscine, vasconi per la raccolta dell'acqua, sala motori, dolcificatore e autoclave, necessari al funzionamento di tutto il complesso turistico sportivo.

I valori a nuovo per unità di superficie, sempre determinati attraverso la comparazione dei costi di costruzione di strutture simili, sono assunti rispettivamente in:

- gazebo (mq 486,72), €/mq 460,00 - pertanto: mq 486,72 x €/mq 460,00 = **€ 223.891,20;**
- spogliatoi campi e piscine (mq 313,90), €/mq 550,00 – pertanto: mq 313,90 x €/mq 550,00 = **€ 172.645,00;**
- locali tecnici Enel, G. E. guardiania e trattamento acque (mq 463,66), €/mq 600,00 - pertanto:

$$\text{mq } 463,66 \times \text{€/mq } 600,00 = \mathbf{€ 278.196,00}$$

Il valore a nuovo complessivo degli immobili è stato ottenuto moltiplicando le consistenze per i valori unitari sopra considerati, per il solo depuratore è stata eseguita una stima a corpo, l'impianto di smaltimento reflui è stato infatti, oggetto di un recente ammodernamento del 2016 con un valore a nuovo di **€. 131.786,00**.

Per la determinazione del valore di mercato all'attualità è necessario considerare che le strutture sono state ultimate nell'anno 2001, il loro stato di degrado e i diversi danneggiamenti subiti, come evidenziato nella loro descrizione, per cui si ritiene congruo adottare un deprezzamento degli stessi con differenti coefficienti di vetustà differenziati in base al diverso grado di degrado, riassumendo, nella tabella seguente è riportato il valore attuale complessivo degli immobili:

Descrizione	Consistenza mq	Valore unitario €/mq	Valore a nuovo €	Deprezzamento %	Valore all'attualità €
campi da gioco e area verde attrezzata	38.000,00	€ 50,00	€ 1.900.000,00	40%	€ 1.140.000,00
tribune	387,00	€ 300,00	€ 116.100,00	40%	€ 69.660,00
piscine;	1.200,00	€ 320,00	€ 384.000,00	45%	€ 211.200,00
gazebo	486,72	€ 460,00	€ 223.891,20	60%	€ 89.556,48
spogliatoi	313,90	€ 550,00	€ 172.645,00	45%	€ 94.954,75
<b>Totale - area sportiva e area verde attrezzata</b>			<b>€ 2.796.636,20</b>		<b>€ 1.605.371,23</b>
locali tecnici Enel, G. E., guardiania e trattamento acque	463,66	€ 600,00	€ 278.196,00	35%	€ 180.827,40
depuratore	a corpo		€ 131.786,00	20%	€ 105.428,80
<b>Totale - locali tecnici Enel, guardiania, depuratore e trattamento acque</b>			<b>€ 409.982,00</b>		<b>€ 286.256,20</b>

#### Determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare

Il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, ottenuto attraverso l'applicazione dei diversi procedimenti estimativi, equivale alla sommatoria del più probabile valore di mercato dei singoli beni che lo costituiscono:

Descrizione	Valore
<b>A. fabbricati adibiti al servizio di ristoro, alloggio e intrattenimento</b>	<b>€ 2.843.808,17</b>
<b>B. area edificabile</b>	<b>€ 770.192,88</b>
<b>C. area sportiva e area verde attrezzata</b>	<b>€ 1.605.371,23</b>
<b>D. locali tecnici Enel, guardiania, depuratore e trattamento acque</b>	<b>€ 286.256,20</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 5.505.628,48</b>

Il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima risulta in definitiva, con un piccolo arrotondamento, pari ad **€. 5.500.000,00**.

Pertanto, nella pubblicazione della vendita, si evidenzierà:

**“Tribunale di Sassari” – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. E. I. 147/06**

Complesso turistico sportivo residenziale, costituito da ristorante, bar, pizzeria, palcoscenico, sala da ballo, cinque campi da tennis, cinque campi di calcetto, un campo da calciotto, una piscina olimpionica ed una per bambini, con

area verde attrezzata e area parcheggio di pertinenza, su lotto di terreno in agro del Comune di Sassari, identificato al Foglio 4 Particella 738, per complessivi mq. 82.667, località Goganti Strada provinciale n. 56 "Bancali – Abbacurrente" con ingresso dalla SS 131 al Km 223.

**Valore attuale €. 5.500.000,00.**

La presente relazione viene presentata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sassari corredata delle planimetrie catastali del bene oggetto di stima. Per una rappresentazione dello stato attuale dell'immobile pignorato, si allega una planimetria di massima dello "stato di fatto" in scala 1:200 realizzata dal sottoscritto.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- I. Documentazione fotografica
- II. Visure catastali
- III. Planimetria catastale
- IV. Planimetrie fabbricati
- V. Planimetria di massima delle "opere esistenti" e "opere in progetto"
- VI. Certificato di destinazione urbanistica
- VII. N. 4 copie concessioni edilizie, di cui tre in variante
- VIII. Certificato agibilità sala da ballo e abitabilità
- IX. Autorizzazione comunale all'esercizio di albergo
- X. N. 4 autorizzazioni comunali alla somministrazione di alimenti e bevande
- XI. Autorizzazione sanitaria
- XII. Certificato di prevenzione incendi
- XIII. Intesa Regione Comune su piano di lottizzazione
- XIV. Delibera RAS n. 44/15 del 31.10.07 e relativo allegato
- XV. Accettazione della ditta prescrizioni della Delibera RAS n. 44/15
- XVI. Prospetto di liquidazione parcella.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

**Sassari, li 30 novembre 2022**

Il CTU  
(Dott. Agronomo Giulio Vincenzo Burrai)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





472

629

628

402

24

**447**

625

380

364

375

381

382

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BURRAI GIULIO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75b3be4ad7e33e6435e3d24db1ad3830



Foto 1: Vista esterno – Ingresso complesso turistico sportivo



Foto 2: Vista esterno – Area verde attrezzata



Foto 3: Vista esterno – Gazebo e Area verde attrezzata



Foto 4: Vista esterno – Gazebo



Foto 5: Vista esterno – Piscina olimpica



Foto 6: Vista esterno – Piscina olimpica, sullo sfondo Spogliatoio



Foto 7: Vista esterno – Piscina olimpica e veranda coperta esterna ristorante



Foto 8: Vista esterno – Spogliatoio Piscina olimpica



Foto 9: Vista esterno – Veranda esterna coperta ristorante su Piscina olimpica



Foto 10: Vista esterno – ingresso secondari ristorante



Foto 11: Vista esterno – Sala da ballo



Foto 12: Vista esterno – Piscina bambini



Firmato Da: BURRAI GIULIO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 75b3be4ad7e33e6435e3d24db1ad3830

Foto 13: Vista esterno – Spogliatoio campi da calciotto, calcetto e da tennis



Foto 14: Vista esterno – Campo da calciotto

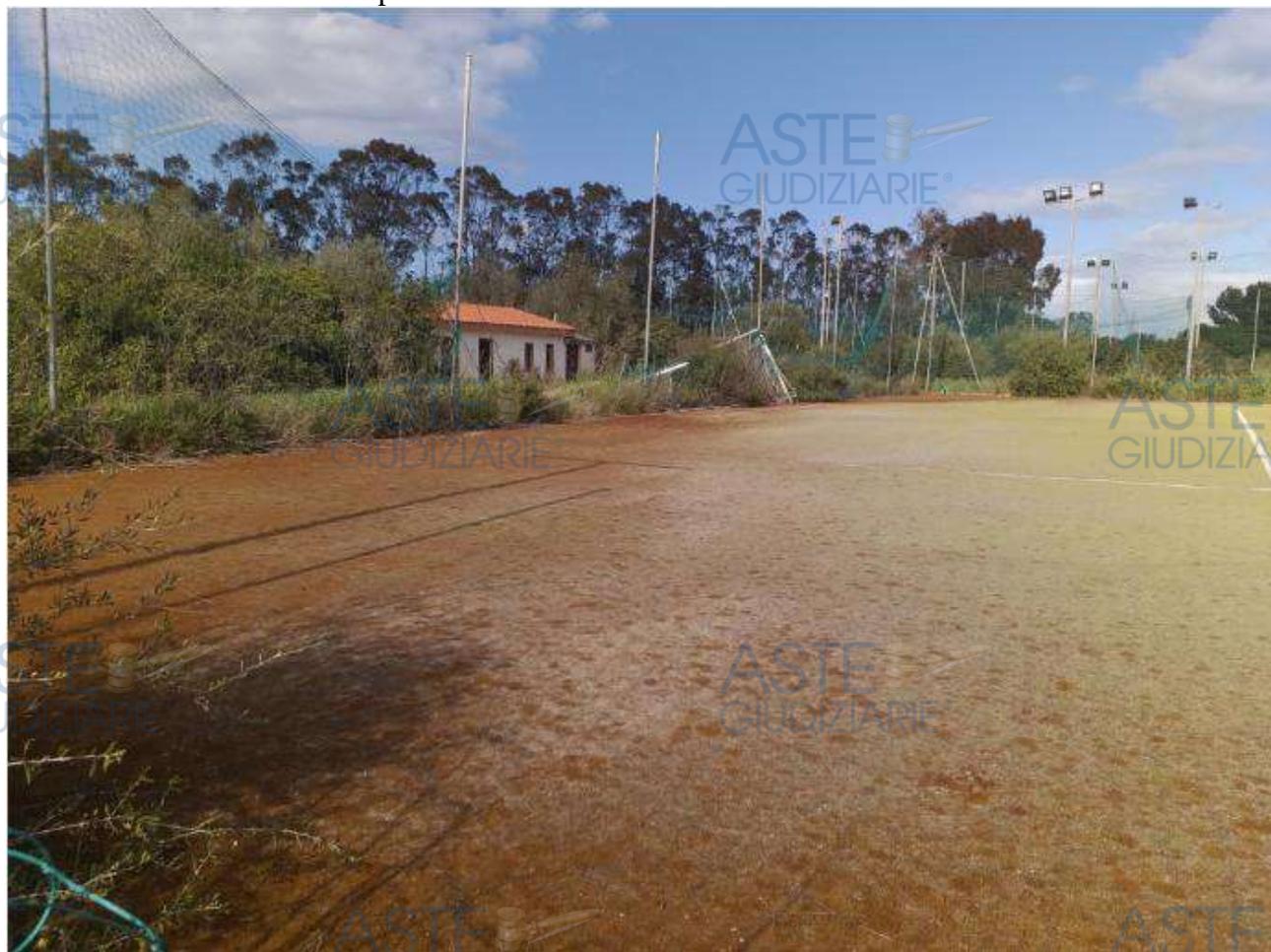


Foto 15: Vista esterno – Campi da tennis



Foto 16: Vista esterno – Campi da tennis



Firmato Da: BURRAI GIULIO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 75b3be4d7e33e6435e3d24db1ad3830



Foto 17: Vista interno – Sala da ballo e tecno struttura



Foto 18: Vista interno – Ristorante



Foto 19: Vista interno – Ristorante con sfondo ingresso secondario



Foto 20: Vista interno – Ristorante



Foto 21: Vista interno – Sala Reception/Bar



Foto 22: Vista interno – Sala Reception/Bar



Firmato Da: BURRAI GIULIO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 75b3be4d7e33e6435e3d24db1ad3830

Foto 23: Vista interno – Sala Reception/Bar



Foto 24: Vista interno – Sala Reception/Bar



Firmato Da: BURRAI GIULIO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 75b3be4ad7e33e6435e3d24db1ad3830



Foto 25: Vista esterno - Residence



Foto 26: Vista esterno - Residence



Foto 27: Vista interno – Servizi igienici



Foto 28: Vista interno – Servizi igienici



Foto 29: Vista interno – Cucine



Foto 30: Vista interno – Sala da ballo



Firmato Da: BURRAI GIULIO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 75b3be4d7e33e6435e3d24db1ad3830



Foto 31: Vista interno – Sala motori piscina olimpica



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

