
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE BE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessole Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2018 del R.G.E.
promossa da

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. con sede legale a Modena
Codice fiscale: 03667810364

mandataria del

BANCA DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari
Codice fiscale: 01564560900

contro

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE DEL CTU – Parte 2 di 2

Immobili siti nel comune di Sassari Nurra

FRAZIONE DI BIANCAREDDU

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	12
Titolarità.....	12
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	12
Confini.....	13
Bene N° 12 - Garage ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sassari n.5, piano S1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Consistenza.....	13
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	15
Dati Catastali.....	15
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	15
Stato conservativo.....	19
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	21
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	25

Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1	26
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 12 - Complesso turistico ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 6	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 10/12/2020, il sottoscritto Geom. Dessole Cosimo, con studio in Via Roma, 51 - 07036 - Sennori (SS), email cosimo.dessole@tiscali.it, PEC cosimo.dessole@geopec.it, Tel. 392 2243100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 12** - Fondo agricolo asservito alla costruzione di una struttura turistico-ricettiva ubicato a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA - LUMPIANU

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - FONDO AGRICOLO ASSERVITO ALLA COSTRUZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA UBICATO A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA - LAMPIANU



VISIONE DELL'INSIEME DEI CONFINI DEL FONDO AGRICOLO OSPITANTE LA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.



Il compendio fondiario oggetto di esecuzione è ubicato nel territorio della Nurra in agro del Comune di Sassari, regione "Sa Serra", ed è situato in prossimità della SP 57 tra le frazioni di Biancareddu, La Pedraia e Pozzo San Nicola.

Detti terreni hanno forma irregolare con giacitura acclive a fertilità mediocre e godono di un ottimale esposizione in relazione alla qualità di coltura che li caratterizza e dall'indirizzo a cui in progetto sono destinati e cioè di asservimento alla costruzione edilizia di una struttura turistico-ricettiva, di cui si dirà in appresso, con versante maggiore in direzione del vicino litorale.

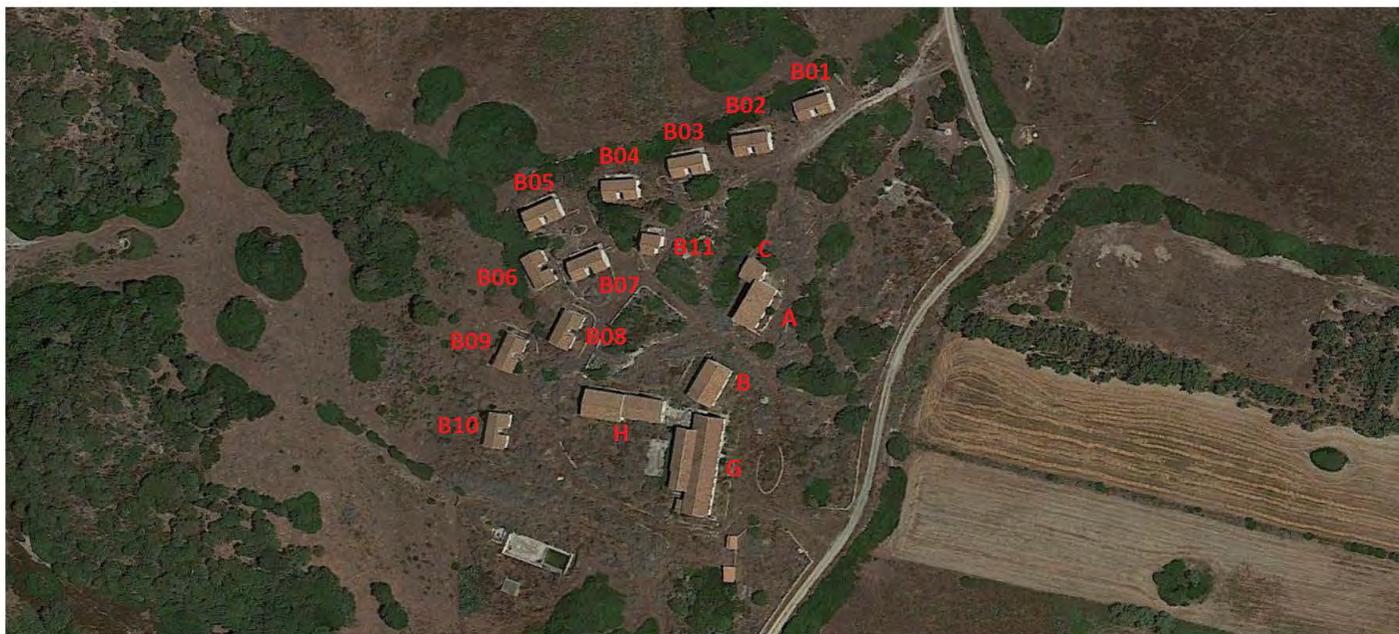
Questi luoghi sono destinati ad ospitare, oltreché la struttura edilizia vera e propria, anche percorsi per escursione a piedi, un maneggio ed altre opere ancora che bene si sposano con il contesto dei luoghi e delle finalità perseguite in sede di miglioramento fondiario.

Il lato Est, corrispondente al lato più corto e pianeggiante del fondo, confina per tutta la sua lunghezza con la strada vicinale denominata "Lumpianu" da cui vi si accede e che a sua volta ha origine dalla vicina e importante SP 57 che dista circa 600 mt.

Attualmente il tratto corto di detta strada vicinale che in origine attraversava i terreni oggetto di perizia, separandoli in due diversi lotti, come si evince dai documenti in Atti del Comune di Sassari, ha assunto oggi un nuovo e più favorevole tracciato attraversandone i fondi pignorati esclusivamente lungo il confine per tutto il lato est, creandone una maggiore fruizione della strada e di conseguenza una continuità degli stessi terreni pignorati.

Riguardo alla costruzione edilizia trattasi di una struttura ad indirizzo turistico ricettivo in corso di costruzione allo stato grezzo avanzato che insiste su più particelle di terreno agricolo che all'attualità risultano unite e formanti un unico fondo di complessive Ha 79.12.84, di cui Ha 00.11.50 derivanti da fabbricati rurali in parte demoliti.

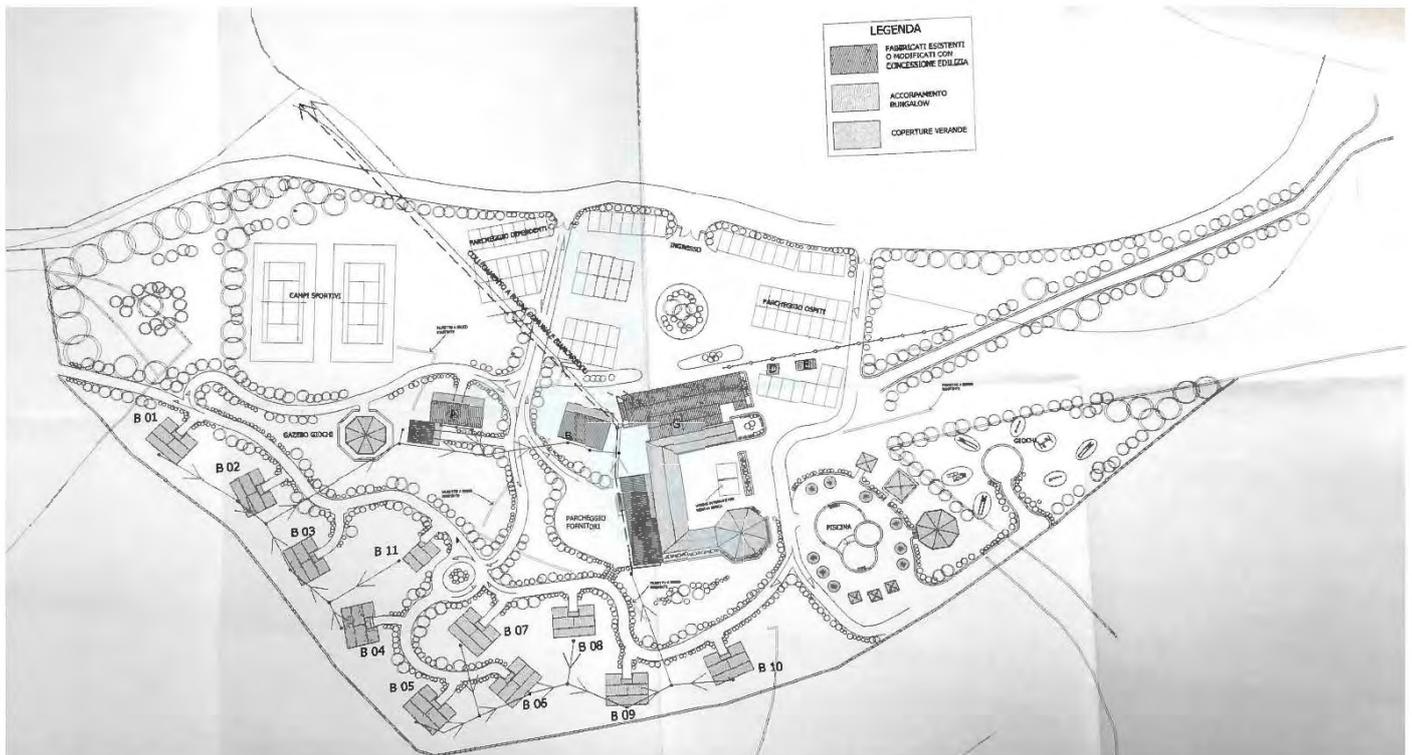
La superficie coperta fuori terra dei caseggiati sinora realizzati è stata determinata complessivamente di mq 734,20 oltre ad ulteriori mq 74,40 di piano seminterrato.



PARTICOLARE DEI CORPI DI FABBRICA

Quanto edificato è il risultato di un progetto di miglioramento fondiario, articolato e complesso allo stesso tempo, ancorché parzialmente completato al rustico come anzidetto.





ESTRATTO DEL PROGETTO DI MIGLIORAMENTO FONDARIO

Comprende diversi organismi edilizi, sia di nuova costruzione che di recupero dell'esistente, e si compone principalmente di sette diversi corpi di fabbrica: corpo A, B, C, D, E, G e H, oltre a 21 Bungalow accorpati in numero di 10 doppi più uno solo singolo (contrassegnati con la sigla da B01 a B11).

Sono state anche previste - ma non ancora realizzate - diverse opere accessorie che riguardano sia la viabilità interna a tutto il complesso edilizio, sia i percorsi per l'escursione a piedi ed il maneggio, come alcune zone parcheggio per gli ospiti. Si aggiunga a questi anche la previsione di un depuratore delle acque reflue e la costruzione di strutture destinate principalmente allo svago, tra i quali spiccano diversi e importanti gazebo e porticati in legno, una piscina di acqua dolce di capacità 400 mc, un campo da calcetto e due da tennis di dimensioni regolari.

Nel dettaglio delle sole opere rilevate in sede di sopralluogo alla data del 15.02.2021:

EDIFICIO A : manufatto edilizio allo stato grezzo destinato in progetto ad ospitare camere per i clienti e si compone complessivamente di n°3 alloggi articolati ciascuno nel seguente modo: una camera, un disimpegno e bagno al piano terra e, per il tramite di una scala interna, di una zona soppalcata.

Complessivamente la superficie lorda del piano terra è misurata di mq 78, mentre la zona soppalcata risulta di mq 45,50.

Come detto la costruzione è ultimata nella sola struttura portante, predisposizione parziale degli impianti, intonacatura, copertura e massetto di sottopavimentazione.

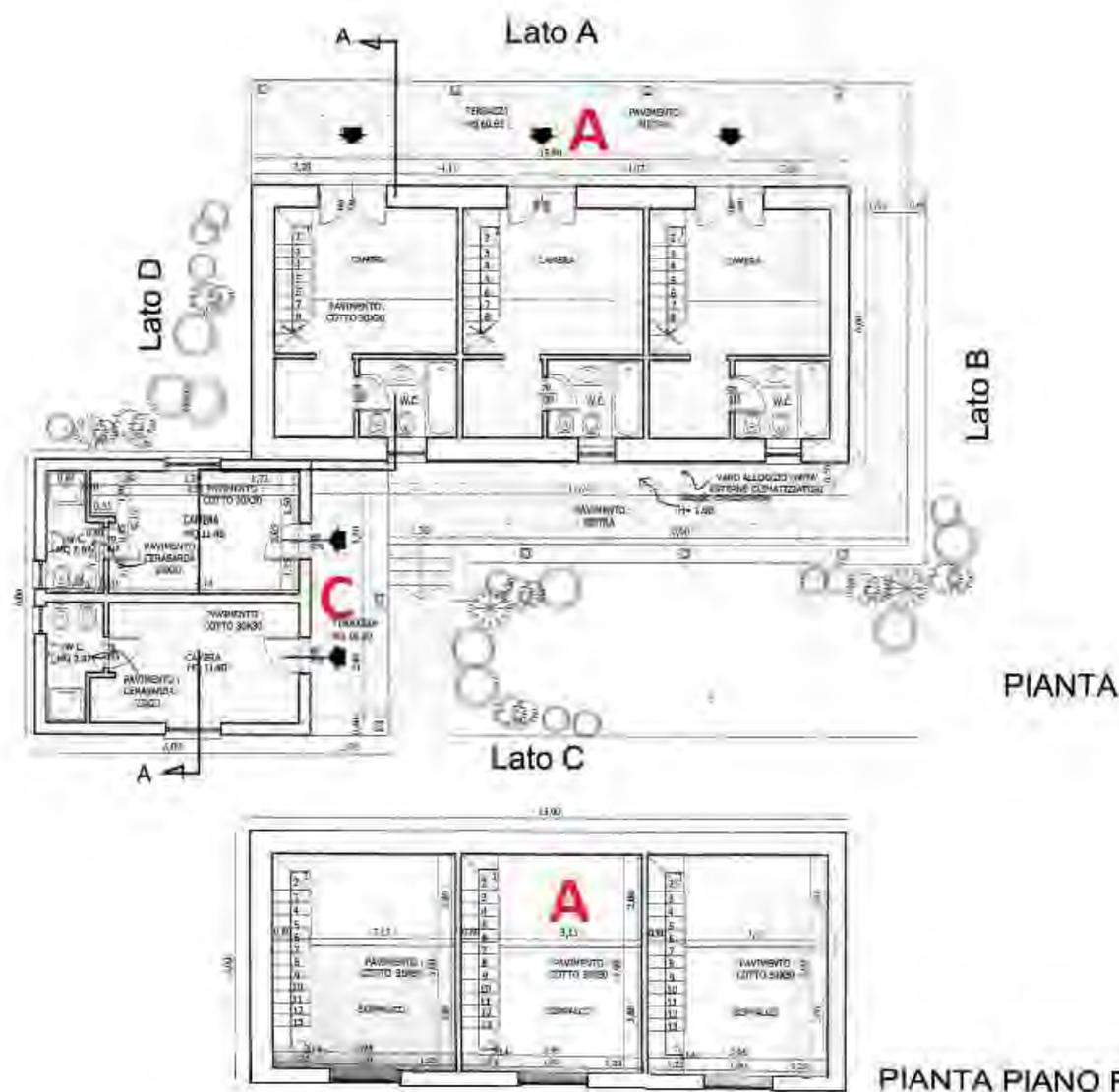
EDIFICIO C : manufatto edilizio più piccolo dei precedenti A e B e destinato ad ospitare ulteriori n°2 alloggi per i clienti.

Anche questo immobile è allo stato gerzzo e si sviluppa al solo piano terra, comprendendo ciascuno una camera con bagno privo del disimpegno antibagno.

La superficie coperta è determinata di mq 36.



edificio A - C



EDIFICIO B : manufatto edilizio allo stato grezzo nella misura del precedente e destinato in progetto ad ospitare ulteriori n°3 alloggi per i clienti.

Planimetricamente è disposto come il corpo A ma privo del piano soppalcato in quanto non previsto dal progetto stesso.

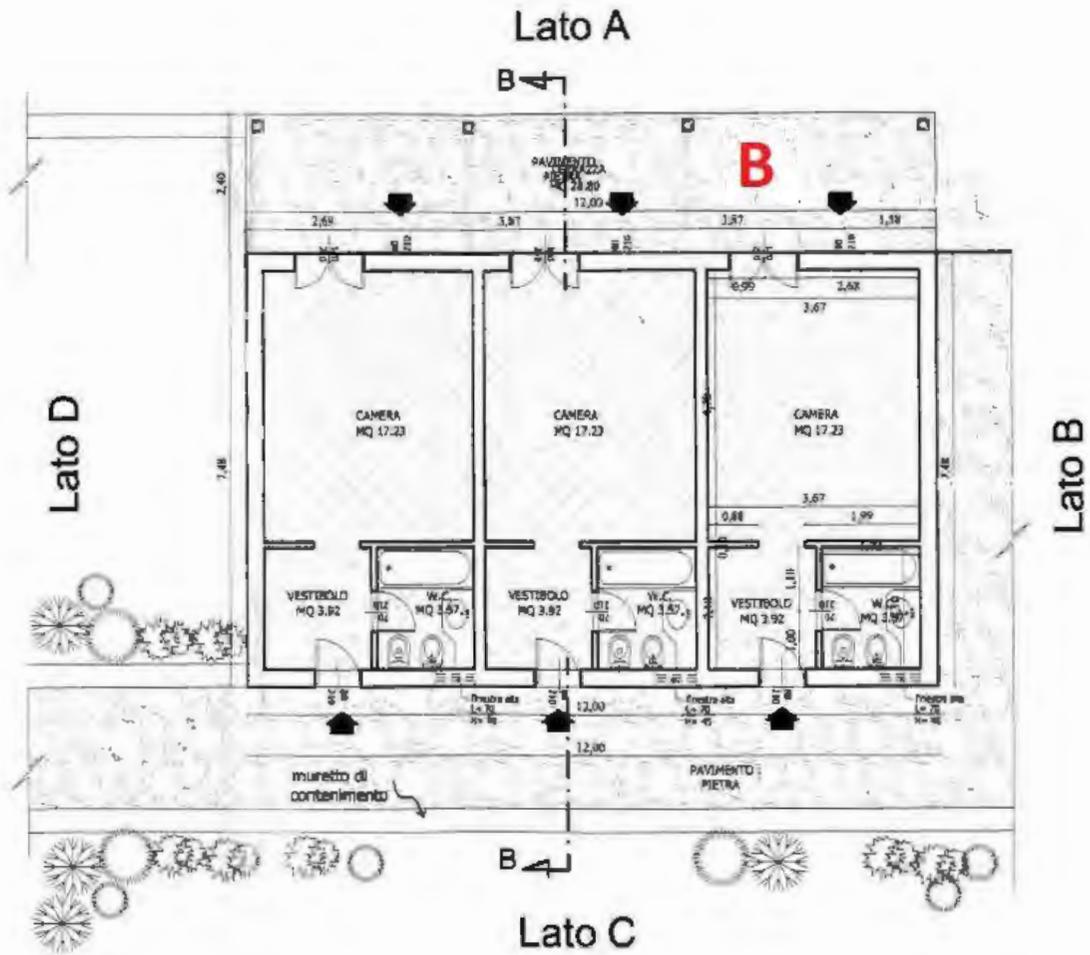
Lo sviluppo planimetrico è dunque esteso al solo piano terra e comprende una superficie lorda complessiva di mq 89,76.

EDIFICIO B11 (bungalow tipo) : manufatto edilizio allo stato grezzo accoppiati in misura di due per ulteriori 20 alloggi per i clienti e uno solo singolo per la casa del custode.

Planimetricamente è composto di un ampio monolocale corredato di disimpegno e bagno.

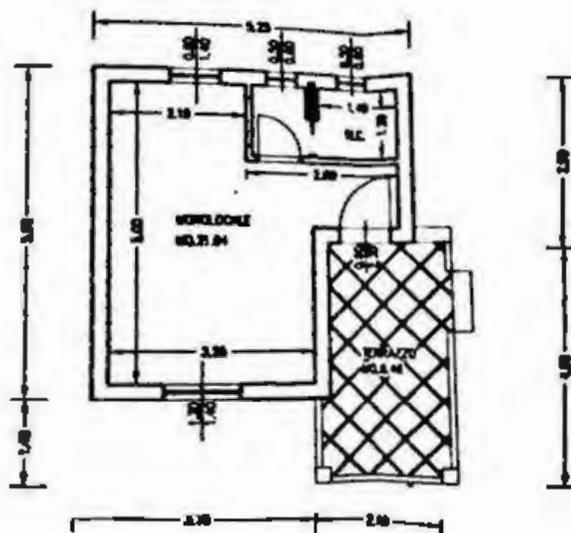
Lo sviluppo planimetrico è esteso al solo piano terra e comprende una superficie lorda complessiva di mq 25,00 cadauno, misurata al netto della veranda non ancora realizzata.

edificio B



BUNGALOW TIPO

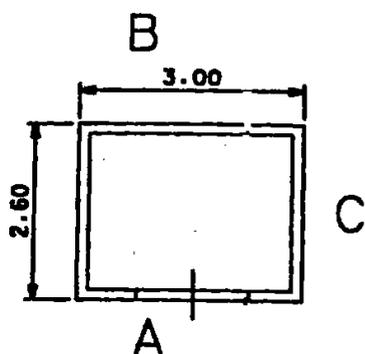
B01 ⇨ B11



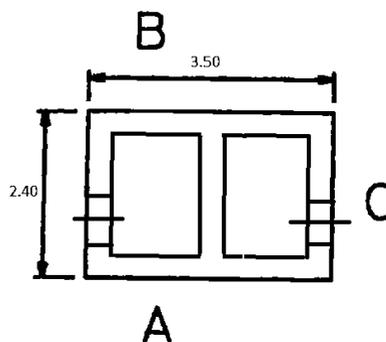
EDIFICIO D - E : Trattasi di due piccole costruzioni di antica formazione che per le ridotte dimensioni e non essendo possibile adibirli ad una nuova destinazione d'uso non rientrano tra gli interventi previsti nel progetto edilizio. Tuttavia non è da escludere una la loro possibile futura utilizzazione anche per scopi secondari quali locali tecnici o altra destinazione eventualmente compatibile con la superficie utile alquanto ridotta come anche l'altezza interna media di mt 2.30 la maggiore e di mt 1.90 la minore.

L'ingombro complessivo lordo dei due immobili è pari a mq 20,30 (8,40 + 11,90) e contano di murature abbastanza spesse rivestite con pietrame tipico del luogo posato a secco a faccia a vista.

PIANTA FABBRICATO "D"



STATO DI PROGETTO APPROVATO

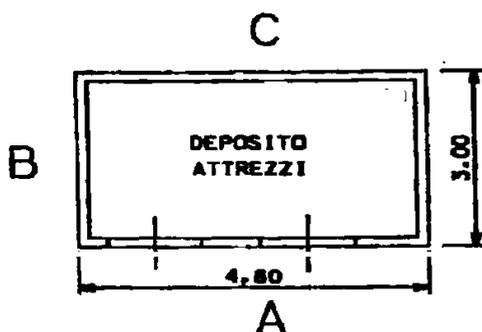


STATO REALE COME RILEVATO DAL CTU

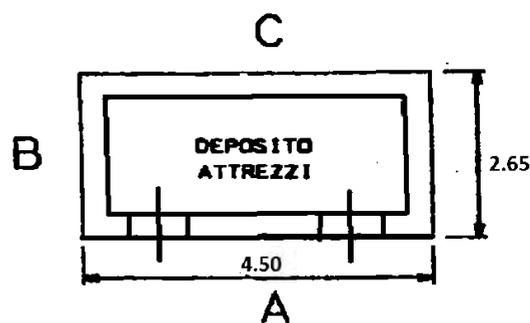
NB in sede di sopralluogo è stata riscontrata una sagoma discordante tra lo stato reale dei corpi D e F e lo stato di progetto approvato.

Causa presumibilmente del rivestimento in pietra locale delle murature originarie e/o di una ricostruzione di qualche elemento strutturale crollato.

PIANTA FABBRICATO "E"



STATO APPROVATO DI PROGETTO



STATO REALE COME RILEVATO DAL CTU



EDIFICIO G : rappresenta l'edificio principale e si trova posizionato dirimpetto la strada vicinale di accesso al podere. Comprende due diversificate zone indipendenti tra loro e precisamente:

la zona 1 abbastanza ampia e destinata alla reception per l'accoglienza dei clienti ed ospita i bagni riservati ai medesimi, oltre a diversi altri locali ufficio e ripostiglio.

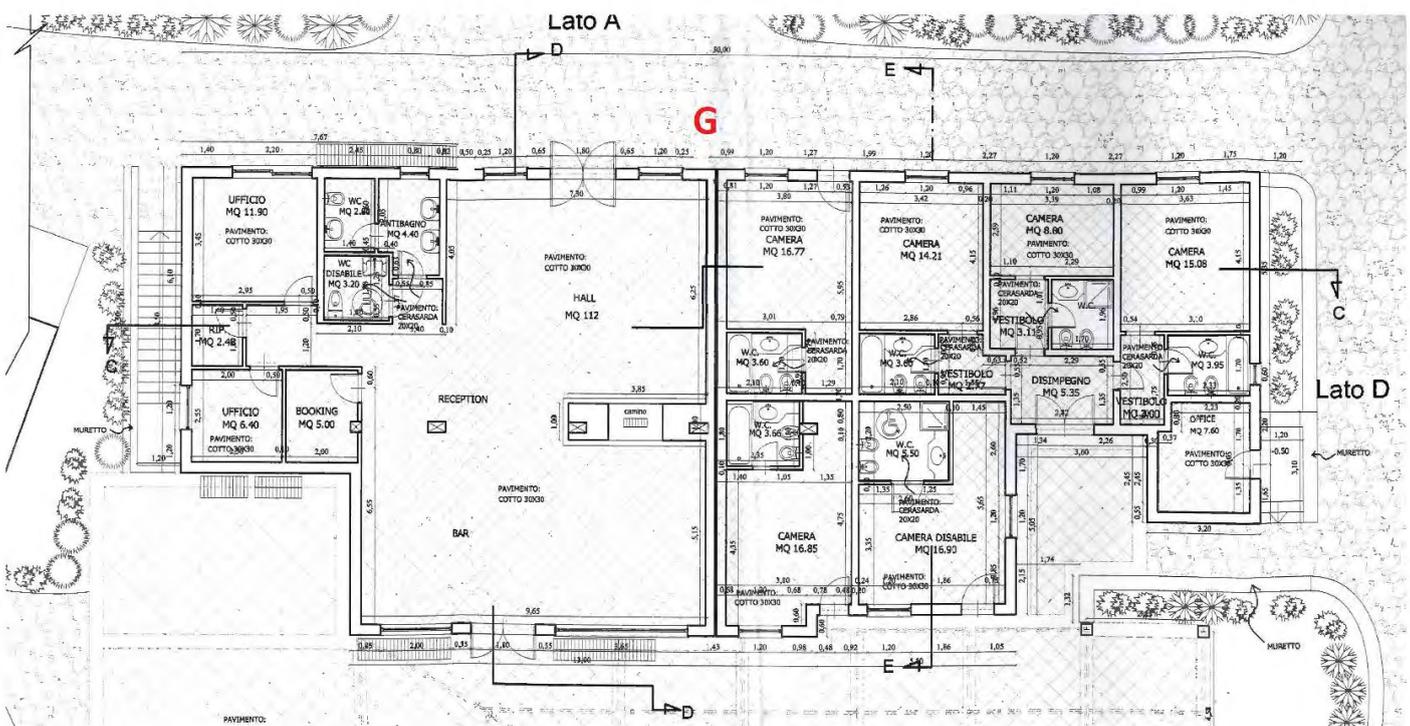
la zona 2 è invece destinata ad ospitare ulteriori n°6 alloggi per i clienti, composti, detti alloggi, ciascuno da camera con annesso bagno, di cui un alloggio pensato per i portatori di disabilità.

La particolarità di questo edificio è data dalla presenza di un piano interrato che si sviluppa per tutta la superficie coperta della citata zona 1 per complessivi di mq 171,64.

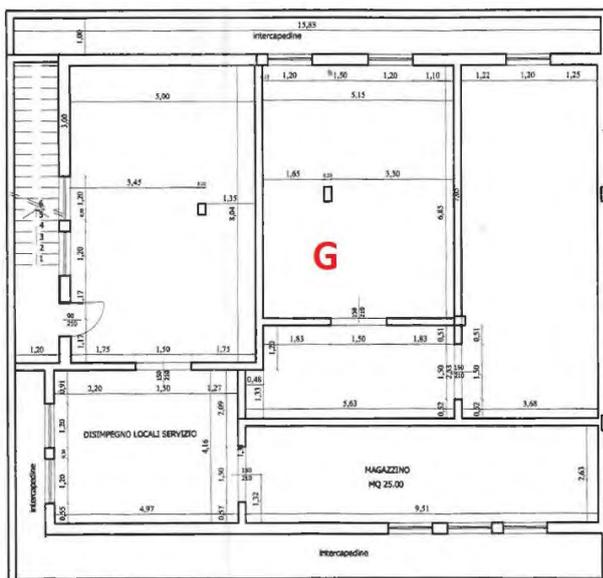
Questa zona interrata è collegata con l'esterno dell'immobile attraverso una comoda rampa di scale inserita all'interno dell'intercapedine che cinge l'edificio ed è destinata a locali di servizio e spogliatoi per il personale.

La superficie lorda complessiva del piano terra è invece determinata di mq 335,15 (zona 1= mq 171,64 e zona 2 = mq 163,51

Riguardo allo stato di avanzamento dei lavori accertato al momento del sopralluogo vale quanto già riferito per i precedenti corpi di fabbrica.



interrato: edificio G

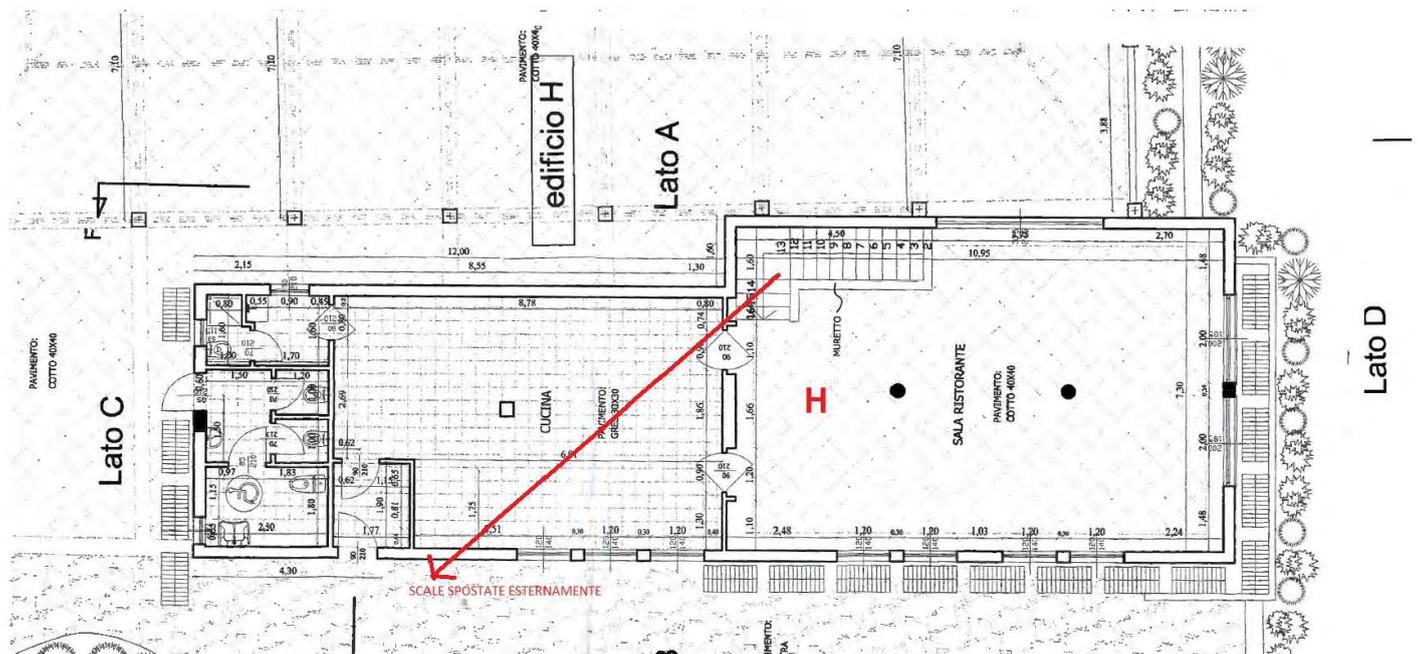


EDIFICIO H : progettualmente destinato alla ristorazione. Comprende, sempre allo stato grezzo, una zona cucina ed un'ampia sala ristorante, il tutto corredato di servizi igienici per il personale e per i clienti, compresi i portatori di disabilità.

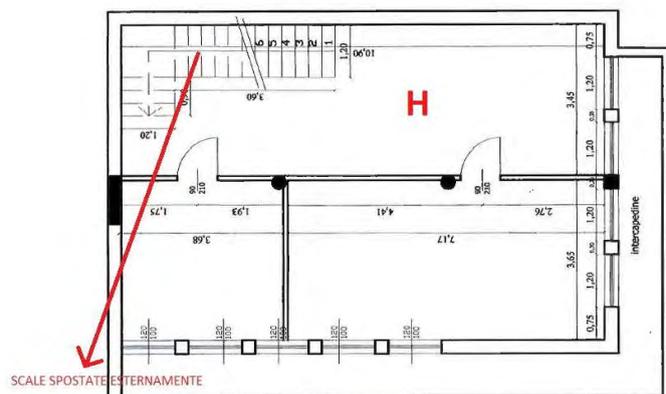
Anche questo edificio vanta di un piano seminterrato limitatamente alla superficie della soprastante sala ristorante e si accede dall'esterno attraverso una comoda scala simile a quella descritta per il locale interrato del corpo G.

Progettualmente gli ambienti seminterrati sono destinati ad ospitare le scorte di derrate alimentari e per queste ragioni il piano interrato è cinto da una intercapedine munita di griglie che possano garantire una migliore ventilazione e illuminazione di questi ambienti.

La superficie coperta del piano fuori terra e determinata pari a mq 164,10 e risulta speculare per il piano interrato.



interrato: edificio H



Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 15/02/2021, ore 9:30 e seguenti, alla presenza continua dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] e del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari in persona del Sig. [REDACTED]

Nell'occasione sono stati acquisite informazioni e ogni ulteriore elemento di valutazione obiettiva indispensabile per il compiuto espletamento dell'incarico ingiunto a questo CTU.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

A seguito di esame degli Atti di causa emerge la completezza della documentazione ex art.567 e più nello specifico i dati riassunti nella relazione notarile a firma del Dott. Giorgio Castiglioni, notaio in Bologna, datata 20.06.2018.

Ciononostante alla pagina n.8 chiamata "titoli di provenienza nel ventennio" - in riferimento ai mappali 121, 163 e 164 - si osserva un refuso nella descrizione del titolo di acquisto: data 20/10/1998 anziché 21/10/1998. Si da atto inoltre che la certificazione notarile di cui prima non comprende le particelle di terreno agricolo di mappa: 130, 133, 135, 142, 143, 146, 151, 157, 158, 159 del foglio 21 di SS Nurra, asservite alla costruzione del complesso edilizio oggetto di perizia ma non destinatarie di ipoteca e di pignoramento immobiliare.

Tali particelle risultano acquistate dal soggetto pignorato per mezzo dei rogiti notarili già riportati nella citata certificazione notarile.

Sono state acquisite ed integrate dal CTU le visure catastali aggiornate e le relative mappe necessarie VAX alla corretta identificazione del bene.

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

Come detto trattasi di una struttura edilizia ad indirizzo turistico ricettivo in corso di costruzione allo stato grezzo avanzato che insiste su più particelle di terreno agricolo che all'attualità risultano unite e formanti un unico fondo agricolo.

Il lato Est, corrispondente al lato più corto e pianeggiante del podere, confina per tutta la sua lunghezza con la sterrata strada vicinale denominata "Lumpianu" da cui vi si accede; a Ovest è coerente con il mare mediterraneo e con la scogliera distinta nel NCT al Foglio 21 di SS Nurra con i mappali 626, 627, 629, 634, 635 e per i restanti lati con altre particelle di terreno agricolo catastalmente distinte con le particelle n. 122, 123, 126, 127, 168, 168, 445 per quanto concerne il lato Sud; con le particelle di mappa n. 72, 46, 403, per quanto attiene il lato Nord.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

NEL DETTAGLIO DELL'AREA DI SEDIME DELLA COSTRUZIONE EDILIZIA

Destinazione:	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (pignorato)	784037,00 mq	784037,00 mq	1,00	784037,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo asservito (non pignorato)	6097,00 mq	6097,00 mq	1,00	6097,00 mq	0,00 m	
Terreno/area ingombro FR (pignorato)	994,00 mq	994,00 mq	1,00	994,00 mq	0,00 m	
Terreno/area ingombro FR asservito (non pignorato)	156,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				791284,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				791284,00 mq		

TERRENO AGRICOLO PIGNORATO SU CUI INSISTE LA COSTRUZIONE EDILIZIA DI UN COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO comprende le seguenti particelle: 44, 45, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 124, 125, 128, 129, 131, 132, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 144, 145, 148, 149, 150, 153, 156, 160, 163, 164, 169, 331, 332, 624, 625, 628, 630, 631, 632, 755, 756.

TERRENO AGRICOLO NON PIGNORATO MA ASSERVITO ALLA COSTRUZIONE EDILIZIA DEL COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO comprende le seguenti particelle: 130, 133, 135, 142, 143, 146, 151, 158, 159.

TERRENO/AREA PIGNORATA DI FABBRICATO RURALE INCORPORATO ALLA COSTRUZIONE EDILIZIA DI UN COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO comprende le seguenti particelle: 147, 152, 154, 155.

TERRENO/AREA NON PIGNORATA DI FABBRICATO RURALE ASSERVITO ALLA COSTRUZIONE EDILIZIA DI UN COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO comprende le seguenti particelle: 157.

Il tutto al Foglio catastale n.21 di Sassari Nurra.

NEL DETTAGLIO DELLA COSTRUZIONE EDILIZIA

Destinazione	Superficie Neta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
corpo A (alloggi clienti)	47,10 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,10 media	T
corpo A (zona sopralcata alloggi clienti)	27,00 mq	45,00 mq	0,33	14,85 mq	1,85 media	1
corpo B (alloggi clienti)	74,16 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,40 media	T
corpo B01 - B11 (bungalow)	454,44 mq	525,00 mq	1,00	525,00 mq	2,70 media	T
corpo C (alloggi clienti)	28,54 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,10 media	T
corpo D (locale tecnico)	3,30 mq	7,80 mq	0,33	2,57 mq	2,30 media	T
corpo E (locale tecnico)	6,30 mq	14,40 mq	0,33	4,75 mq	1,90 media	T
corpo G (reception-uffici-alloggi clienti)	271,89 mq	335,15 mq	1,00	335,15 mq	3,70 media	T
corpo G (locali interrati)	170,00 mq	199,00 mq	0,50	99,50 mq	2,50 m	S1
corpo G (scale-intercapedine)	40,00 mq	51,00 mq	0,50	51,00 mq	2,50 m	S1
corpo H (ristorante-cucina)	123,94 mq	164,10 mq	1,00	164,10 mq	3,00 media	T
corpo H (locali interrati)	77,02 mq	89,70 mq	0,50	44,85 mq	2,50 m	S1
corpo H (scale-intercapedine)	16,45 mq	21,35 mq	0,50	21,35 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1430,95 mq		
Incidenza convenzionale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1430,95 mq		

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi parziali effettuati nel corso del sopralluogo e da misure acquisite da supporto cartaceo progettuale per quelle risultate inaccessibili. Pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

Questa è una conseguenza delle difficoltà riscontrate durante le operazioni di rilievo e ciò per il fatto che l'area pertinenziale dei fabbricati si trova in totale stato di abbandono generale, in particolare dei numerosi scavi lasciati incustoditi e da una serie di intercapedini prive delle griglie di protezione, oltre alla folta vegetazione spontanea che in taluni casi ha invaso le corsie di passaggio pedonale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/2004 al 23/07/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 336,99 Piano T
Dal 23/07/2007 al 15/09/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3759, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 336,99 Piano T

COSTITUZIONE ENTE URBANO NEL NCT: (foglio 8 mappale 3759) Tabella di variazione del 16/12/2004 protocollo n°SS0245732 in atti dal 16/12/2004.

ACCATASTAMENTO IMMOBILE NEL NCEU: (foglio 8 Mappale 3759 sub.2) costituzione del 24/12/2004 protocollo n°SS0258212 in atti dal 24/12/2004.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Griffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
21	44		AA		Seminativo	2	03.10.01 mq	64,04 €	48,03 €	
21	44		AB		Pascolo	1	05.15.77 mq	79,91 €	66,59 €	
21	45		AA		Pascolo	3	08.20.15 mq	63,54 €	42,36 €	
21	45		AB		Pascolo arborato		01.53.84 mq	15,89 €	15,89 €	
21	110		AA		Incolto produttivo	2	00.99.06 mq	0,51 €	0,51 €	
21	110		AB		Seminativo	2	03.20.67 mq	66,24 €	49,68 €	

21	110		AC		Pascolo	8	03,32,85 mq	25,79 €	17,19 €	
21	111				Pascolo arborato	0	04,98,26 mq	51,47 €	51,47 €	
21	112				Pascolo	3	04,88,20 mq	37,82 €	25,21 €	
21	113		AA		Seminativo	2	01,45,34 mq	30,02 €	22,52 €	
21	113		AB		Pascolo	2	00,33,88 mq	3,5 €	3,5 €	
21	114				Pascolo	8	02,21,58 mq	17,17 €	11,44 €	
21	115		AA		Seminativo	2	01,00,00 mq	20,66 €	15,49 €	
21	115		AB		Pascolo	1	01,39,19 mq	21,57 €	17,97 €	
21	120		AA		Incolto produttivo	1	00,39,85 mq	0,62 €	0,41 €	
21	130		AB		Seminativo	2	00,85,63 mq	17,69 €	13,27 €	
21	120		AC		Pascolo	8	03,34,08 mq	25,88 €	17,25 €	
21	121		AA		Seminativo	2	03,34,58 mq	69,12 €	51,84 €	
21	121		AB		Pascolo	3	03,64,35 mq	28,23 €	18,82 €	
21	124		AA		Pascolo	3	03,90,38 mq	30,24 €	20,16 €	
01	124		AB		Pascolo arborato		00,00,31 mq	0,03 €	0,03 €	
21	125				Seminativo	2	00,01,69 mq	2,41 €	1,81 €	
21	128				Pascolo	1	00,18,69 mq	2,9 €	2,41 €	
21	129				Pascolo	1	00,13,21 mq	2,05 €	1,71 €	
21	130				Pascolo	1	00,00,51 mq	0,08 €	0,07 €	
21	131				Pascolo	1	00,00,32 mq	0,05 €	0,04 €	
21	132				Pascolo	1	00,00,51 mq	0,08 €	0,07 €	
21	133				Pascolo	1	00,00,89 mq	0,14 €	0,11 €	
21	135						00,09,89 mq			
21	136				Pascolo	4	00,10,25 mq	0,26 €	0,11 €	
21	138				Area fabbricato demolito		00,02,76 mq			
21	139				Pascolo	1	00,10,53 mq	1,63 €	1,36 €	
21	140				Pascolo	1	00,02,86 mq	0,44 €	0,37 €	
21	141				Pascolo	1	00,14,31 mq	2,22 €	1,85 €	

21	142			Pascolo	4	00,1344 mq	0,95 €	0,14 €	
21	143			Pascolo	4	00,0317 mq	0,08 €	0,03 €	
21	144			Pascolo	4	00,0305 mq	0,08 €	0,03 €	
21	145			Pascolo	4	00,0277 mq	0,07 €	0,03 €	
21	146			Pascolo	4	00,0109 mq	0,03 €	0,01 €	
21	147			fabbricato rurale		00,0307 mq			
21	148			Pascolo	1	00,0370 mq	0,57 €	0,48 €	
21	149			Pascolo	1	00,0414 mq	0,64 €	0,53 €	
21	150			Pascolo	1	00,0468 mq	0,73 €	0,6 €	
21	151			Pascolo	1	00,0462 mq	0,72 €	0,6 €	
21	152			fabbricato rurale		00,0085 mq			
21	153			Pascolo	1	00,0736 mq	1,14 €	0,95 €	
21	154			fabbricato rurale		00,0470 mq			
21	155			fabbricato rurale		00,0132 mq			
21	156			Pascolo	1	00,1374 mq	2,13 €	1,77 €	
21	157			fabbricato rurale		00,0156 mq			
21	158			Pascolo	1	00,0864 mq	1,34 €	1,12 €	
21	159			Pascolo	4	00,1872 mq	0,48 €	0,19 €	
21	160			Pascolo	1	00,0251 mq	0,39 €	0,32 €	
21	163		AA	Seminativo	2	02,5770 mq	53,24 €	39,93 €	
21	163		AB	Pascolo	4	07,7503 mq	20,01 €	8,01 €	
21	164		AA	Seminativo	2	01,3370 mq	27,52 €	20,72 €	
21	164		AB	Pascolo	3	01,9513 mq	15,12 €	10,08 €	
21	164		AC	Pascolo arborato		00,1357 mq	1,4 €	1,4 €	
21	169		AA	Seminativo	2	00,0095 mq	0,2 €	0,15 €	
21	169		AB	Pascolo	3	02,5642 mq	19,86 €	13,24 €	
21	331			Pascolo	2	00,3688 mq	3,81 €	3,81 €	
21	332		AA	Seminativo	2	00,7829 mq	16,17 €	12,13 €	

21	882		AB		Pascolo	8	01,8331 mq	14,2 €	9,47 €	
21	624				Pascolo	1	00,0045 mq	0,07 €	0,06 €	
21	625				Pascolo	1	00,0047 mq	0,07 €	0,06 €	
21	628				Incolto produttivo	2	00,07,94 mq	0,04 €	0,04 €	
21	630				Incolto produttivo	2	00,03,99 mq	0,02 €	0,02 €	
21	631				Incolto produttivo	2	00,04,73 mq	0,02 €	0,02 €	
21	632				Incolto produttivo	2	00,01,27 mq	0,01 €	0,01 €	
21	755				Pascolo	4	00,34,67 mq	0,9 €	0,36 €	
21	756				Pascolo	4	00,00,81 mq	0,02 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Si rileva che sulle particelle di mappa 124, 136, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159 e 755 insite la costruzione edilizia di un complesso turistico-ricettivo ultimato al rustico e non ancora accatastato.

Questa tipologia di costruzioni rientrano tra gli edifici non ultimati per i quali si può rendere necessario l'accatastamento ai fini di una cessione allo stato ancora grezzo nella categoria fittizia F3 (in corso di costruzione) ancorché privo della rendita catastale.

La categoria F3 è una categoria assolutamente provvisoria la cui durata varia da 6 a 12 mesi come previsto dalla circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio.

In caso di mancata ultimazione dell'immobile è comunque facoltà del proprietario richiedere una proroga di tale termine temporale con motivato perdurare dello stato grezzo dei lavori.

Da rilevare tuttavia che delle opere edilizie previste nella tavola di progetto approvato, soltanto quelle effettivamente realizzate possono essere accatastate nella categoria fittizia F3, il quale intervento è complesso e lungo allo stesso tempo.

Nel dettaglio si dovrà procedere al frazionamento e fusione di più particelle di terreno (area di sedime del fabbricato) al fine di vedersi delineato in mappa l'ingombro reale dei fabbricati da accatastare (Tipo Mappale). Farà seguito una seconda pratica catastale per l'inserimento nel sistema informatico del catasto dell'elaborato planimetrico e la contestuale attribuzione dei subalterni numerici (Docfa).

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto CTU si riserva di produrre, qualora venisse richiesto, un dettagliato preventivo che includa non soltanto gli onorari per il professionista e di un collaboratore necessario per le operazioni di rilievo, ma anche le spese per il nolo della comandata strumentazione topografica a sistema GPS, i versamenti catastali ed ogni ulteriore adempimento e onere dovuto per legge.

Si da atto infine che a seguito della soppressione catastale della particella di terreno di mappa 137 indicata nell'atto di pignoramento (FRAZIONAMENTO del 24/01/2007 protocollo n.55001597) sono state generate le nuove particelle di mappa 755 e 756.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 -STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

Lo stato conservativo del fondo agricolo nel suo complesso rientra nella normalità dei terreni investiti da una coltura del tipo mediterraneo.

I confini mostrano una recinzione con paletti e rete metallica del tipo agricolo e filo di ferro spinato non perfettamente integri in ogni parte.

Riguardo alla costruzione edilizia che compone la struttura turistico-ricettiva oggetto di perizia questa è ultimata al rustico e si trova in uno stato generale di abbandono. Tuttavia le strutture sono integre e si conservano in discrete condizioni.

E' necessario comunque segnalare che alcuni corpi di fabbrica mostrano qualche muratura contrassegnata da lesione strutturale a causa - presumibilmente - di un assestamento dell'area di sedime.

Da rilevare ancora che la costruzione edilizia nel suo complesso è manchevole delle opere da costruirsi prevalentemente in legno quali porticati, verande, gazebi ed altre strutture come da progetto autorizzato.

PARTICOLARE DELLA GIACITURA TERRENI AGRICOLI



PARTICOLARE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE



STATO DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE EDILIZIA



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1



Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Invero dalla documentazione progettuale si evince la costituzione di un vincolo ed obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale di Sassari, rogito del Notaio Manlio Pitzorno, datato 28/10/2002, repertorio 38714, in cui ricade in capo ai lottizzanti e dunque a carico della struttura edilizia turistico-ricettiva l'obbligo di eseguire a proprie spese l'accessibilità veicolare al fondo.

Ciò è il risultato dell'esigenza - in fase progettuale - di dover deviare l'originario tracciato stradale lungo il confine del proprio fondo, costituendone, in questo modo, per propria utilità, una sorta di "servitù" carrabile a favore dell'Amministrazione Comunale di Sassari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - EDILIZIA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

NEL DETTAGLIO DEI TERRENI AGRICOLI

Come più volte ribadito trattasi di più particelle di terreno agricolo che all'attualità risultano unite e formanti un unico fondo caratterizzato perlopiù da vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea e da scogliera limitatamente al tratto di confine posto a ridosso delle acque del vicino mare mediterraneo.

Nello specifico il terreno è in buona parte investito da querce secolari, vegetazione tipica mediterranea lentischio, rosmarino, mirto, cisto e cactus.

Detto terreno ha forma irregolare con giacitura acclive a fertilità mediocre e gode di un ottimale esposizione in relazione alla qualità di coltura che la caratterizza e dall'indirizzo a cui in progetto è destinato, ovverosia quello di ospitare una struttura edilizia a destinazione turistico-ricettivo, con versante maggiore in direzione del vicino litorale.

NELLO SPECIFICO DELLA COSTRUZIONE EDILIZIA

Il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo è quello più ordinario e maggiormente impiegato nel comprensorio di Biancareddu per edifici simili a quello oggetto dell'odierna indagine peritale.

Per l'occasione sono state acquisite informazioni utili sia in situ che attraverso l'esame della documentazione progettuale verificata presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassari.

Si è potuto verificare quanto segue:

- **STRUTTURE VERTICALI PORTANTI:** sono costituite da muri di contenimento e da ossatura in cemento armato composta di pilastri e travi opportunamente dimensionati secondo i calcoli strutturali eventualmente predisposti in sede di progettazione, nello specifico dei piani seminterrati. Per quanto concerne le restanti strutture murature, tamponature comprese, sono realizzate con blocchi di cls preconfezionato di sezione cm 25 opportunamente legati tra di loro con malta cementizia.

- **STRUTTURE ORIZZONTALI PORTANTI:** sono rappresentate da solai che sono del tipo prefabbricato in latero-cemento, formati da travetti e pignatte con sovrastante caldana in calcestruzzo, il tutto ancorato alle travi, architravi e cordoli perimetrali in calcestruzzo armato.

- **TRAMEZZATURE:** sono composte da muratura in mattoni forati di laterizio legati con malta cementizia, dello spessore complessivo cm 10.

- **INTONACI:** sono presenti nella quasi totalità dei fabbricati, sia internamente che esternamente, e sono realizzati del tipo civile rifiniti con materiali pre-miscelati e pronti all'uso.

- **PAVIMENTAZIONI:** sono assenti ma risultano realizzati i massetti di sottopavimentazione di spessore approssimativamente di cm 10.

- **RIVESTIMENTI:** anche questi assenti ad eccezione per le finestre che presentano la soglia in granito tipo sardo con lavorazione fiammata, spessore cm 3.

- **IMPIANTI:** in generale sono realizzati sottotraccia ma incompleti nella sua totalità, sia idrici che elettrici e di scarico fognario.

- **COPERTRURA:** è tipicamente a due falde inclinate impermeabilizzate e ricoperte da manto di tegole in laterizio.

Ogni ulteriore descrizione viene opportunamente omessa in quanto, come detto, la costruzione è solo parzialmente ultimata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è libero e nella piena disponibilità del soggetto pignorato: LA

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

Periodo	Pignorieta	Atti			
Dal 10/07/1957 al 07/07/2003		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di Masala Costantina (o Giovanni)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		eredi	16/02/1957		
		Trascrizione			
		Praceo	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	17/07/1957	3623	2795
		Registrazione			
Prevo:	Data	Reg. N°	Vol. N°		
SASSARI		97	596		
Dal 28/02/1967 al 07/03/1997		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MASALA SALVATORE	28/02/1967	240296	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		SASSARI	17/12/1967	2032	1565		
Dal 22/06/1976 al 18/12/1980		COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio CALCAGNILE CANDIDO	22/06/1976	299648	3145		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		SASSARI	07/07/1976	5091	4173		
Dal 18/12/1980 al 21/10/1998		TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' da SPA a SRL					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio CALCAGNILE CANDIDO	18/12/1980	469226	5577		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		SASSARI	21/01/1981	784	661		
Dal 27/12/1991 al 07/07/2003		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di Masala Antonio Francesco					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		erede	26/09/1991				
		Trascrizione					
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				SASSARI	24/08/2001	13719	10405
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		SASSARI	27/12/1991	86	1013		
Dal 07/03/1997 al 21/10/1998		TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE da SS a TO					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio FIGLIONE FRANCESCO	07/03/1997	8292			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		SASSARI	14/08/1997	10511	7671		
Dal 21/10/1998		COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio PITZORNO MANLIO	21/10/1998	28687	13138		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	13/11/1998	12732	9286
Dal 21/10/1998		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PITZORNO MANLIO	21/10/1998	28687	13138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	13/11/1998	12733	9287
Dal 14/11/2002 al 07/07/2003		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di Masala Antonio Francesco			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		eredi	26/09/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/08/2004	15497	11594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	14/11/2002	93	1273
Dal 07/07/2003		VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PITZORNO MANLIO	07/07/2003	40636	19082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	10/07/2003	14174	10882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	09/07/2003	1313	
Dal 08/01/2009 al 07/07/2003		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di Masala Antonio Francesco			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		eredi	26/09/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	08/01/2009	197	139
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Fol. IV
		SASSARI	07/07/1995	8	1098/95

Viene precisato nell'Atto di VENDITA del 07/07/2003, rogito del Notaio Manlio Pitzorno, repertorio 40636, che i tratti di terreno distinti nel NCT al Foglio 21 di SS Nurra coi Mappali 155, 143, 158, 130, 157, 146, 151, 133 e 135, erano di piena ed esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] in quanto dallo stesso e dai suoi dante causa, posseduti a tale titolo da oltre vent'anni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 25/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Iscritto a SASSARI il 28/07/2003

Reg. gen. 15172 - Reg. part. 1732

Quota: 1/1

Importo: € 2.271.170,86

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede legale in Cagliari

Contro LA [REDACTED]

Capitale: € 1.135.585,43

Spese: € 6.311,00

Rogante: Notaio PIZZORNO MANLIO

Data: 22/07/2003

N° repertorio: 40772

Trascrizioni

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SASSARI il 04/12/2002

Reg. gen. 18871 - Reg. part. 13733

Quota: 1/1

A favore di COMUNE DI SASSARI con sede in Sassari

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio PIZZORNO MANLIO, datata 28/10/2002, rep.38714. Riguarda il vincolo alla inedificabilità delle unità immobiliari distinte nel NCT al Foglio 21 di SS/B con i Mappali: 44, 45, 110, 111, 112, 114, 113, 115, 120, 124, 125, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 149, 150, 151, 153, 156, 159, 160, 169, 331, 332.

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SASSARI il 28/07/2003

Reg. gen. 15173 - Reg. part. 11616

Quota: 1/1

A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in Cagliari

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio PITZORNO MANLIO, datata 22/07/2003, rep.40772.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 07/06/2018

Reg. gen. 7605 - Reg. part. 5479

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede legale in Cagliari

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di Atto di pignoramento del tribunale di Sassari; data 30/05/2018 - repertorio 1541

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S I

Con nota PEC del 16/07/2021, avente protocollo n°GE-2021/0135960, questo CTU ha richiesto all'Amministrazione Comunale di Sassari, settore pianificazione territoriale del paesaggio e sviluppo turistico, il prescritto certificato di destinazione urbanistica (CDU) relativamente ai terreni agricoli oggetto di perizia.

La certificazione CDU che si allega è stata rilasciata in data 21/07/2021.

Secondo le previsioni del vigente PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014, questi terreni sono compresi parzialmente nella **SOTTOZONA E2.c**, nella **SOTTOZONA E5.c**, nella **SOTTOZONA H2.9** e nella **SOTTOZONA H2.1**.

Si certifica inoltre che con Delibera del Consiglio Comunale n°4 del 02.02.2021 è stata adottata in via definitiva una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al menzionato certificato CDU sono sottoposti alle Misure di Salvaguardia ai sensi dell'Art.12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa di seguito riportata.

ART. 45 - SOTTOZONE E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA

1. DEFINIZIONE

Sono sottozone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici e si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

SOTTOZONE E2.c - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate).

SOTTOZONE E5.c - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

ART. 64 - SOTTOZONE H - DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Si tratta di parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest'ambito, ma che risultano compromesse.

SOTTOZONE H2.1 - individuano le aree morfologicamente definibili come baie, promontori, scogliere, falesie e piccole isole, con eccezione delle aree già in passato destinate urbanisticamente ad altri usi.

SOTTOZONE H2.9 - comprendono le zone nelle quali si sviluppa una copertura vegetale costituita da formazioni di gariga, macchia mediterranea, boschi e oliveti di età superiore ai 30 anni impiantati in aree acclivi, in superfici di rilevante valore paesaggistico e con funzione di difesa idrogeologica della superficie.

Per ogni ulteriore parametro e dato relativo al fondo oggetto di perizia si fa espresso rimando all'allegato certificato di destinazione urbanistica. Con ulteriore precisazione che il CDU, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale. Ancora sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006.

Limitatamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

NEL DETTAGLIO DELLA COSTRUZIONE EDILIZIA:

- **SOTTOZONE H2.1** - sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole. Trattasi di zone di pregio paesaggistico ambientale.

Gli interventi ammessi sono quelli che consentono di mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

Le attività regolamentate sono:

- le attività escursionistiche e le arrampicate sportive nelle falesie, nelle scogliere, nelle isole disabitate, e negli ambienti rocciosi ospitanti siti di nidificazione di rapaci, di uccelli marini coloniali e di altre specie protette di interesse conservatoristico e nei siti di importanza biogeografica per la flora e la fauna endemica.

- le attività turistiche e nei periodi di accesso agli scogli e alle piccole isole compresa la fascia marina circostante ed altri siti ospitanti specie protette di interesse conservazionistico, in relazione ai loro cicli riproduttivi.

- l'accesso alle cavità naturali, alle grotte e agli ambienti cavernicoli;

- l'accesso alle aree di cresta e ai depositi di versante, nei quali la sentieristica e la circolazione veicolare devono tener conto della salvaguardia e della integrità degli habitat maggiormente fragili.

- **SOTTOZONA H2.9** - boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)

Interventi ammessi sono di gestione nei quali sono da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;

-interventi forestali consentiti solo a scopo conservativo negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche;

-interventi che mirano a mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi nelle aree di macchia foresta e garighe climatiche;

-programmi e progetti di tutela e di valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;

-interventi di riqualificazione ecologica e ambientale che favoriscano le attività escursionistiche, cicloturistiche e ippoturistiche.

-SOTTOZONE E2.C - Aree 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).

-SOTTOZONE E5.C - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale: aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE SOTTOZONE E:

d1.1 Residenziale abitativa

d1.2.a Bed & Breakfast

d1.2.c Boat & Breakfast

d1.2.d Doms

d2.1.e Alberghi rurali

d2.3.c Punti di ristoro

d4.3.c Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

d5.1.a Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura, elicotultura, cunicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone)

d5.1.b Strutture e impianti produttivi agro-alimentari

d5.1.c Strutture agrituristiche

d5.1.d Canili e gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesso servizio di servizio

d5.1.e Maneggi di cavalli con annesso servizio di servizio

d5.1.f Abitazioni al servizio di aziende agricole/zootecniche e delle strutture, impianti e attrezzature di cui alla lett. d5.1.a

d5.1.g Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli

d5.1.h Fabbricati con annessi locali e spazi di servizio per l'esercizio del turismo rurale

Per la destinazione d1.1 residenziale abitativa è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE SOTTOZONE E.

Gli interventi edificatori si attuano mediante **TITOLO ABILITATIVO DIRETTO** con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

CATEGORIE DI INTERVENTO DELLE SOTTOZONE E.

Sono ammessi i seguenti interventi:

I1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

I2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

I4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

I4 BIS INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA

I5 INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA

I6 INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE

I7 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

I8 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

I9 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

L'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali (d1.1) connessi ad aziende agricole e zootecniche è pari a 0,03 mc/mq. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto

prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha, riducibile a 0.50 Ha per impianti serricoli.

Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

E' consentita la realizzazione di fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli (d5.1.g) di superficie utile non superiore a 30 mq comprensiva di servizio igienico per i fondi da 1 a 3 ettari, raddoppiabili a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40 e pendenza delle falde entro il 35%. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. 10

L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Nella sottozona E3A è consentita la realizzazione di fabbricati di appoggio non residenziali a servizio del fondo (d5.1.g) di superficie utile non superiore a 30 mq comprensiva di servizio igienico, senza scarico dei reflui ovvero con fossa stagna o impianto di fitodepurazione, per i fondi che abbiano una dimensione minima pari a quella per gli impianti serricoli di cui all'art 3 punto 3 del DPGR 3 agosto 1994 n.228 sino ai 3 Ha, raddoppiabili fino a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ha; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40 e pendenza delle falde entro il 35%.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d5.1.c) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; in tali strutture sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 e ss.mm.ii. si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di I1, I2, I3, I4, I6, I7; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per alberghi rurali (d2.1.e) debbono intendersi le strutture ricettive alberghiere come definite nell'articolo 42 della L.R. n. 1/2019. Tali strutture, unitamente ai relativi servizi integrati, debbono essere obbligatoriamente localizzate in corpi aziendali di superficie non inferiore a 25 ettari e di capacità ricettiva non superiore a 70 posti letto. Per quanto non specificatamente previsto si rinvia integralmente alla disciplina contenuta nell'articolo 43 della L.R. n. 1/2019.

Per la realizzazione di strutture quali canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili con annesso strutture di servizio (d5.1.d), maneggi di cavalli con annesso strutture di servizio (d5.1.e), la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 1,00 Ha e l'indice di edificabilità fondiario è fissato in 0,03 mc/mq. A servizio di tali strutture, possono essere realizzati fabbricati ad uso custodia di volumetria non superiore a 300 mc., asservendo un'ulteriore superficie non inferiore a ettari 3,00; in tale ipotesi la superficie minima del fondo non dovrà essere inferiore a 4 ettari.

Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d4.3.c), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0,10 mc/mq e una superficie del fondo non inferiore a Ha 3,00. La

superficie minima prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro purché nella disponibilità del medesimo soggetto o ditta, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Per tali strutture, di rilevanza sociale, con delibera del Consiglio Comunale può esserne consentita la realizzazione in deroga alla superficie minima del fondo purché non inferiore ad Ha 1,00.

DISTANZE

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;?

m. 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Per le attività di cava e miniera gli interventi dovranno essere conformi ai piani autorizzati e mantenere le distanze e le cautele stabilite dalle norme di settore.

ALTEZZE

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitino di 11 altezze e numero di piani maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Per le opere accessorie delle attività di cava e di miniera si dovranno osservare i parametri urbanistico-edilizi prescritti nell'art. 42 delle presenti N.T.A.

Per ogni ulteriore dettaglio si fa espresso rimando all'allegato documento CDU certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-S1

Il fondo agricolo in questione è stato sottoposto ad una serie di varianti progettuali e di accertamento di conformità finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente per uso punto di ristoro e turistico-ricettivo per la funzione ricreativa, culturale, sportiva e dei valori ambientali del territorio.

La documentazione tecnica rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 01/02/2021, protocollo GE 2021/0020932, per la costruzione oggetto di indagine peritale sono state rese disponibili le seguenti pratiche edilizie:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. C/03/757 del 03.12.2003** rilasciata a nome di: [REDACTED] riguardante la "realizzazione di una struttura turistico-ricettiva da costruirsi in reg. la serra".

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. C/05/378 del 17.08.2005** rilasciata a nome di: [REDACTED] riguardante la "variante ai lavori autorizzati con concessione n. C/03/757 DEL 03.12.2003.

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. A/07/237 del 12.09.2007** rilasciata a nome di [REDACTED] riguardante "l'accertamento di conformità delle opere ai sensi dell'art.16, con le procedure dell'art.14 della L.R. 23/85", relativamente ad alcune opere eseguite nel complesso edilizio da utilizzare come struttura turistico - ricettiva in reg. la Serra.

- **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**: non presente in quanto trattasi di costruzione tutt'ora ultimata al grezzo.

A seguito di esame dell'Autorizzazione Edilizia n. A/07/237 si rileva che il progetto di accertamento di conformità è stato approvato con condizioni sia dalla competente azienda U.S.L. n°1 di Sassari, in data 30.07.2007, in merito al parere igienico sanitario, come anche dall'Ufficio Tutela del Paesaggio che con determinazione n°293/97 ha condizionato il proprio parere, e più precisamente:

- **PARERE U.S.L.** = esprime parere favorevole a condizione che il locale magazzino non venga utilizzato come deposito alimenti in quanto non ha l'altezza giusta.

- **PARETE TUTELA DEL PAESAGGIO** = esprime parere favorevole a condizione che venga eliminato l'ampliamento al piano interrato degli edifici denominati G e H in quanto lo stesso comporta ampliamento della superficie utile precedentemente autorizzata e, pertanto, non ammissibile a sanatoria. Inoltre che venga eliminata la torretta d'ingresso posta sul lato "a" dell'edificio G in quanto tale elemento appare sproporzionato e fuori luogo rispetto alle masse principali.

Risulta agli Atti del fascicolo progettuale anche una relazione tecnica integrativa, datata 17.04.2007, a firma del tecnico libero professionista incaricato dalla committenza, dove si sostiene che nel corso dei lavori è stato effettivamente realizzato un ampliamento del piano interrato del corpo G verso il vicino corpo H per poter usufruire di una zona servizio a collegamento tra i due corpi di fabbrica, sempre al piano interrato, accessibili questi non più dall'interno ma dall'esterno dell'immobile attraverso una rampa di scale posizionata lungo l'intercapedine. Inoltre, preso atto dei commi 12 e 182 dell'art.146 e del comma 3 bis del Dlgs 42/04, si conferma la non sanabilità dell'intervento edilizio e pertanto si dichiara che la committenza procederà alla eliminazione della parte di seminterrato in difformità con tombamento del volume in eccesso.

A tal proposito il CTU a seguito di sopralluogo ha potuto accertare che il tratto di seminterrato in questione non è stato ancora regolarizzato (tombato).

Come ultimo accertamento il CTU ha comparato la planimetria di progetto con lo stato reale dei luoghi constatandone - relativamente alle opere sinora realizzate - che non sussistono difformità edilizie importanti da non poter essere sanate. Difatti le uniche difformità edilizie osservate, fatta eccezione per quanto prima riferito in merito al piano seminterrato, sono da attribuirsi ad opere interne (spostamento di tramezzo) e di modifica di prospetto (spostamento di finestre e porte di accesso), comunque di facile regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA UBICATA A SASSARI (SS) - FRAZIONE DI BIANCAREDDU LOC. SA SERRA, PIANO T-51

Sussistono Vincoli di destinazione d'uso ed obbligo a favore dell'Amministrazione comunale di Sassari e della Regione Autonoma della Sardegna.

Trattasi di vincolo alla modificabilità dei terreni agricoli oggetto di perizia a favore della costruzione del complesso edilizio a destinazione turistico-ricettivo.

A tal proposito si fa rimando alle trascrizioni degli Atti eventualmente elencati al capitolo delle "formalità pregiudizievoli".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 6

- **Bene N° 12** - Struttura Turistico - Ricettiva ubicata a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T-S1, ultimata al rustico.

Comprende diversi organismi edilizi, sia di nuova costruzione che di recupero dell'esistente, e si compone principalmente di sette diversi corpi di fabbrica: corpo A, B, C, D, E, G e H, oltre a 21 Bungalow in muratura accorpatisi in numero di 10 doppi più uno solo singolo (contrassegnati con la sigla da B01 a B11), oltre a terreni agricoli annessi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 44, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 44, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 45, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 45, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 21, Part. 110, Porz. AA, Qualità Incolto produttivo - Fg. 21, Part. 110, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 110, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 111, Qualità Pascolo arborato - Fg. 21, Part. 112, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 113, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 113, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 114, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 115, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 115, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 120, Porz. AA, Qualità Incolto produttivo - Fg. 21, Part. 120, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 120, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 121, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 121, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 124, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 124, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 21, Part. 125, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 128, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 129, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 130, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 131, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 132, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 133, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 135 - Fg. 21, Part. 136, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 138, Qualità Area fabbricato demolito - Fg. 21, Part. 139, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 140, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 141, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 142, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 143, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 144, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 145, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 146, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 147, Qualità fabbricato rurale - Fg. 21, Part. 148, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 149, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 150, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 151, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 152, Qualità fabbricato rurale - Fg. 21, Part. 153, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 154, Qualità fabbricato rurale - Fg. 21, Part. 155, Qualità fabbricato rurale - Fg. 21, Part. 156, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 157, Qualità fabbricato rurale - Fg. 21, Part. 158, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 159, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 160, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 163, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 164, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 164, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 164, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 21, Part. 169, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 169, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 331, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 332, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 332, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 624, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 625, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 628, Qualità Incolto produttivo - Fg. 21, Part. 630, Qualità Incolto produttivo - Fg. 21, Part. 631, Qualità Incolto produttivo - Fg. 21, Part. 632, Qualità Incolto produttivo - Fg. 21, Part. 755, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 756, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 1.711.000,00

Al fine di espletare la valutazione affidata, il sottoscritto CTU ha proceduto ai necessari accertamenti e a taluni riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi esplicitamente utili per verificare l'ubicazione del fondo agricolo e della costruzione in argomento, la loro consistenza e tutte le altre caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche, da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni, ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili.

Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire sia al terreno che alla costruzione edilizia in esame.

Nella fattispecie si è riscontrata una pluralità di informazioni relative a terreni agricoli aventi la stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni oggetto di stima.

Per quanto invece concerne la costruzione edilizia, non essendo stato possibile acquisire nelle vicinanze informazioni circa la compravendita di immobili con destinazione d'uso compatibile a quella che a noi interessa maggiormente, ovvero di carattere turistico-ricettivo, considerato comunque che la costruzione è tutt'ora allo stato grezzo avanzato (in corso di costruzione) si può ritenere plausibile accostare questo immobile al criterio cosiddetto "cost approach".

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

L'impiego del Cost Approach è particolarmente suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in sostanza di immobili e impianti che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterrrebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi.

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l'acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene. Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI AI FINI DELLA STIMA		
COSTRUZIONE EDILIZIA FUORI TERRA		
Piano Terra		
Totale superficie lorda:	1.229,25 mq	Parte residenziale (bungalow, ristorante, hall, reception, uffici, servizi igienici, alloggi clienti ecc). Al netto dei terrazzi, portici e gazebo in legno non ancora realizzati
Coefficiente:	100,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1.243,10 mq	Al lordo del soppalco pari a $\text{mq } 45,00 \times 0,33 = 14,85$
COSTRUZIONE EDILIZIA FUORI TERRA		
Piano Terra e Primo		
Totale superficie lorda:	22,20 mq	Parte non residenziale (locali tecnici)
Coefficiente:	0,33	%

Superficie convenzionale complessiva:	7,32 mq	
CONSTRUZIONE EDILIZIA ENTRO TERRA		
Piano Seminterrato		
Totale superficie lorda:	361,05 mq	Al lordo delle scale e delle intercapedini; escluse le parti non sanabili oggetto di demolizione e/o da tombare
Coefficiente:	50,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	180,53 mq	Al lordo delle scale-intercapedine a mq $72,35 \times 0,50 = 36,18$
AREA SCOPERTA ATTREZZATA		
Totale superficie lorda:	16.624,07 mq	Al netto dell'ingombro dei fabbricati edili realizzati; compresa l'area libera da terrazzi, portici e gazebi non ancora realizzati; camminamenti e verde pertinenziale.
Coefficiente:	5,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	831,20 mq	
AREA SCOPERTA NON ATTREZZATA		
Totale superficie lorda:	273.352,00 mq	Al netto dell'ingombro della costruzione edilizia fuori terra e dell'area scoperta attrezzata (camminamenti e marciapiedi).
Coefficiente:	0,01	%
Superficie convenzionale complessiva:	77,34 mq	
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = 2.339,50 mq		

Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituita, tende a stabilire il valore di mercato."

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Sono stati dunque presi a confronto i prezzi di costruzione medi correnti nel comprensorio di Biancareddu di beni consimili nel mercato di riferimento e inoltre si sono sommati gli utili che l'impresa normalmente applica al costo vero e proprio dell'intervento.

Si è così acquisto un costo medio al metroquado di costruito nuovo pari a 950,00 euro/mq a cui si aggiungono gli utili d'impresa che normalmente oscillano intorno al 15% e pertanto otteniamo:

- $V_{fcen} = V_{cr} \times U_i = 950,00 \times 1,15 = 1.092,50$ che in cifra tonda ammonta a EURO/MQ 1.100,00 di costruito a nuovo.

Identificativo carica	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 – struttura turistico – ricettiva ubicata a Sassari (SS) - Frazione di BIANCAREDDU Loc. SA SERRA, piano T- S1	2.339,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 2.573.450,00	100,00%	€ 2.573.450,00
Valore di stima a NUOVO:					€ 2.573.450,00

Posto ora che l'immobile è risultato ultimato al grezzo in assenza delle pavimentazioni, infissi, impianti idrici, elettrici e di smaltimento dei reflui, tinteggiature, sanitari e rivestimenti vari, si può ritenere congruo stabilire la costruzione edilizia oggetto di stima ultimata nella percentuale del 70%.

Pertanto si otterrà il seguente valore:

$$2.573.450,00 \times 0,70 = \text{Euro } 1.801.415,00$$

Posto altresì che è onere del lottizzante, come da vincolo, sostenere la spesa generale per l'adeguamento del nuovo tratto di strada vicinale e la viabilità strettamente connessa ai fabbricati, nonché provvedere alla depurazione dei reflui attraverso la costruzione di un apposito depuratore, si ritiene congruo deprezzare di un ulteriore 5% il valore precedentemente ottenuto:

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA} = 1.801.415,00 \times 0,05 = \text{Euro } 1.711.344,25$$

In cifra tonda EURO 1.711.000,00

P5 con la precisazione che prima della vendita si renderà necessario procedere con la regolarizzazione dei mappali asserventi la costruzione edilizia ma non portatori di ipoteca e tantomeno di pignoramento e, nel caso, procedere con l'accatastamento di categoria fittizia F3 (in corso di costruzione) della costruzione edilizia in genere.

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

Sennori, il 22/02/2022



Cosimo Dessole

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dessole Cosimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza anno 1998
- ✓ Atto di provenienza anno 2003
- ✓ Atto di vincolo all'inedificabilità anno 2002
- ✓ CDU Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Documenti catastali
- ✓ Documenti progettuali