

TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donaggio Giulio Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2015 del R.G.E.

Promossa da *****omissis*****

Contro *****omissis*****

Codice fiscale: *****omissis*****

Partita IVA: *****omissis*****

Via *****omissis*****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 11/04/2017, il sottoscritto Geom. Donaggio Giulio Antonio, con studio in Via Deledda, 3A - 07037 - Sorso (SS), email geogad@virgilio.it, PEC giulioantonio.donaggio@geopec.it, Tel. 0793 54161, Fax 0793 54161, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Campeggio ubicato a Giave (SS) - Località Riu Ena

DESCRIZIONE

Il bene immobile risulta essere costituito da una lottizzazione di circa 19,88 ettari suddivisa in due comparti: Comparto A di 5,98 ettari (non oggetto di esecuzione) e Comparto B di 13,89 ettari (oggetto di esecuzione). La lottizzazione generale venne adottata dal Consiglio Comunale di Giave con delibera n. 53 del 11/11/2004 ed approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 01/02/2005. Dal piano di lottizzazione, il terreno risulta essere in zona urbanistica "F" del P.U.C. (zona di insediamenti turistici).

Nello specifico, la porzione di terreno interessata dall'esecuzione immobiliare è costituita dai seguenti mappali del foglio 13:

-56 (porzione) di metri quadrati 11.063;

-57 di metri quadrati 2.920;

-122 (derivato dal mappale 11) di metri quadrati 59.439;

-124 (derivato dal mappale 55) di metri quadrati 6.014;

-126 (derivato dal mappale 55) di metri quadrati 47.770;

-127 (derivato dal mappale 58) di metri quadrati 8.862;

-123, 125 e 128 (derivati dai mappali 11, 55 e 58), costituenti il terreno all'interno del quale è presente il Nuraghe Riu Ena di complessivi metri quadrati 4.798.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un campeggio montano costituito da:

-Un locale adibito a Ristorante;

-4 corpi di fabbrica adibiti a residence di tipologia A e contenenti ciascuno 4 appartamenti indipendenti;

-6 corpi di fabbrica adibiti a residence di tipologia B e contenenti ciascuno 3 appartamenti indipendenti;

-2 corpi di fabbrica adibiti a servizi igienici di pertinenza dell'area camping;

-1 corpo di fabbrica adibito a servizi igienici di pertinenza dell'area camper;

-Un locale adibito a reception e spaccio;

-Un vano tecnico generatori e contattori;

-un'area di sosta per camper;

-un'area campeggio;

-2 capanni esistenti;

-Impianto di adduzione idrica dotato di serbatoio e locale tecnico per l'alloggiamento dei gruppi di pressurizzazione;

-Impianto fognario;

-Impianto antincendio;

-Impianto di distribuzione elettrica per piazzole camper, campeggio e fabbricati;

-Piscina con relativo locale tecnico.

Allo stato attuale all'interno della proprietà oggetto di esecuzione, sono presenti alcuni fabbricati già realizzati e gli impianti tecnologici previsti in fase di progettazione:

- Ristorante;
- Un residence di tipologia A;
- Un locale di servizio di tipologia A;
- Un locale di servizio di tipologia B;
- Il locale adibito a reception e spaccio;
- Vano tecnico generatori e contatori;
- 2 capanni esistenti;
- Impianto di adduzione idrica dotato di serbatoio e locale tecnico per l'alloggiamento dei gruppi di pressurizzazione;
- Impianto fognario;
- Impianto antincendio;
- Impianto di distribuzione elettrica per piazzole camper, campeggio e fabbricati;
- Piscina con relativo locale tecnico.



Quanto realizzato è stato edificato a seguito della Concessione Variante in corso d'opera n.14/2007 (p.e. 54/2007), che ha sostituito l'originaria Concessione Edilizia n.14/2005 (p.e. 14/2005), con la quale si prevedeva il diverso posizionamento dei corpi di fabbrica rispetto al piano di lottizzazione approvato in precedenza, anche esternamente ai lotti previsti e per i quali, in funzione della documentazione prodotta, occorre verificare l'entità degli spostamenti e la possibilità/necessità di presentare una variante alla lottizzazione.

Situata nell'agro del Comune di Giave in una zona caratterizzata da fabbricati ad uso agricolo sparsi. Si raggiunge percorrendo la strada provinciale n°124 - in direzione Romana, con partenza dal bivio della Strada Statale n.131, in direzione ovest per km 4,3 in direzione Romana.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Campeggio ubicato a Giave (SS) - Località Riu Ena

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). Ha comunque provveduto ad integrare la seguente documentazione:

- visure catastali storiche
- estratti di mappa catastali (VAX)
- concessioni edilizie
- delibere di approvazione del piano di lottizzazione
- foto dello stato dei luoghi

Con la scorta di tutta la documentazione, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del proprietario.



Titolarità

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

omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

•***omissis***.

Con sede legale in ***omissis***

Cod. Fisc. / P.IVA ***omissis***

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

•***omissis***. (Proprietà 1/1)

Confini

L'area su cui insistono i fabbricati ed i lotti di terreno annessi, confinano a Nord con la Strada Provinciale 124, a Sud con diversa proprietà (fg 13 mappale 20 e 22) e a ovest con il mappale 59, di proprietà di Corrias Anna, facente parte del piano di lottizzazione.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	56		A		Pascolo	3	01.10.63			porzione terreno all'interno della lottizzazione
13	57				Pascolo	2	00.29.20	6,79	5,28	
13	122				Pascolo	3	05.94.39	61,4	76,74	
13	124				Pascolo	3	00.60.14	6,21	7,76	
13	126				Pascolo	3	04.77.70	49,34	61,68	
13	127				Pascolo	2	00.88.62	20,6	16,02	
13	123				Pascolo	3	00.20.01	2,07	2,58	
13	125				Pascolo	3	00.18.45	1,91	2,38	
13	128				Pascolo	2	00.09.52	2,21	1,72	
13	56		B		Pascolo	3	02.79.77			porzione esterna alla lottizzazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

I corpi di fabbrica già realizzati non risultano censiti al N.C.E.U. così come non risultano frazionati i lotti edificabili e le strade interne. Le uniche informazioni catastali presenti in banca dati sono quelle relative ai terreni riportati nelle consistenze originarie. Pertanto, si dovrà procedere all'inserimento in mappa della lottizzazione per mezzo di frazionamento catastale delle particelle originarie e l'inserimento in mappa dei fabbricati esistenti mediante tipo mappale con successiva presentazione delle dichiarazioni dei fabbricati urbani. Al fine di riportare catastalmente ciò che è previsto dalla lottizzazione e ciò che è stato già fisicamente ultimato, si quantifica una spesa pari a € 35.000,00 (esclusi oneri di legge e spese catastali di presentazione)

STATO CONSERVATIVO

La qualità edilizia è di tipo medio. Lo stato di manutenzione e di conservazione degli edifici presenti è buono così come gli ambienti interni, nonostante l'inutilizzo e la mancanza di manutenzione. Alcune parti di intonaci interni, esterni e relative tinteggiature hanno necessità di manutenzione ordinaria. Gli impianti sono funzionanti. In alcuni ambienti vi è presenza di umidità di risalita e presenza di lievi infiltrazioni di acque meteoriche.

Le strutture portanti sono in buone condizioni, ed i lotti di terreno circostanti vengono puliti e diserbati periodicamente.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il sito ha una rilevante valenza ambientale ed è caratterizzato a nord, lungo la strada, da una fascia di moderata pendenza e a sud da un ripido costone roccioso il cui dislivello supera, in certi punti, i 70 metri, con sorgenti e cascatelle stagionali. La superficie è ricoperta da una ricca vegetazione di pregio, con alberi secolari di lecci, olivastri, querce etc. e cespugli della macchia mediterranea.

Da sottolineare la presenza del nuraghe "Riu Ena" i cui resti, anche se non ben conservati, sono di sicuro interesse pubblico. Il fronte lungo la strada si estende per circa 1.230 metri, con profondità che variano da 120 a circa 300 metri.

Dal punto di vista delle visuali, l'asse di maggiore interesse (Sud-Nord) è quello rivolto verso la piana di "Campu Giavesu".

La lottizzazione con i fabbricati al suo interno, sono situati davanti al costone roccioso ed il terreno degrada dolcemente verso la strada provinciale Giave - Romana

Gli alloggi, il ristorante ed i servizi sono stati realizzati con struttura di muri portanti in blocchetti coibentati di sabbia e cemento.

Le tramezzature interne sono in laterizio con spessori variabili e quelle di separazione tra gli appartamenti, anch'esse in laterizio, sono eseguite con due file di forati dello stesso spessore, con interposto materiale per l'isolamento acustico.

Alcune parti di fabbricato sono edificate con muri in pietra a vista, secondo i metodi costruttivi tradizionali del luogo. Gli intonaci esterni sono frattazzati con granulometria medio-fine;

Gli infissi sono in legno verniciato, dotate di persiane e portelloni di protezione. I rivestimenti esterni sono in cotto o pietra e i pavimenti interni in ceramica o cotto con relativi battiscopa. I rivestimenti dei bagni, dei servizi e delle cucine sono con piastrelle ceramicate. Le tinteggiature sono di colore chiaro a base di calce.

Le coperture sono realizzate con manto di coppi e contro-coppi in laterizio (alla sarda).

Nello specifico:

-Il RISTORANTE è dislocato su tre livelli, al piano terra troviamo l'ingresso con hall e sala di attesa, bar con una ampia sala di servizio al bar con annesso ufficio, servizi igienici distinti fra uomini, donne e diversamente abili. Un piccolo corridoio ricavato con un lieve movimento architettonico, conduce alla sala ristorante, servita da un'ampia cucina dotata di locali di lavaggio, magazzino, deposito del giorno, celle frigo,

spogliatoi e servizi personale. In posizione centrale, adiacente all'ingresso, scendendo 7 gradini, è situata una sala più riservata, dotata di un ampio camino, con vetrata. Mediante una scala interna si ha diretto accesso alla cantina posizionata al piano interrato. Percorrendo la scala esterna posta nel retrocucina, si accede al piano primo, dove è presente un appartamento composta da una zona giorno con cucina abitabile, due camere da letto, un bagno e tre terrazzini.

-il RESIDENCE DI TIPOLOGIA A risulta composto da tre appartamenti, di cui due interamente ricavati al piano terra e composti da cucina-soggiorno, due camere da letto ed un servizio igienico, mentre il terzo risulta dislocato su due livelli (piano terra e primo) composto da cucina-soggiorno, due camere da letto e due servizi igienici.

-Il SERVIZIO B, di pertinenza dell'area Camper, è composto dai servizi igienici distinti tra donne, uomini e diversamente abili, ed al suo interno son inclusi docce, lavanderie ed una zona esterna adibita a stenditoio.

-Il locale RECEPTION E SPACCIO è composto da un ampio locale per il commercio al dettaglio di merci varie per i fruitori del campeggio, con annesso magazzino, n. 2 bagni, una gelateria ed un ufficio.

-Il SERVIZIO A, di pertinenza dell'area Campeggio, ha le stesse caratteristiche del servizio B ed è composto da servizi igienici, docce, lavanderie ed una zona esterna adibita a stenditoio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto è situato in un'area le cui prescrizioni urbanistiche sono normate dal PUC (Piano Urbanistico Comunale, adottato con Del di C.C. n. 52 del 10/12/2003) secondo le cui Norme tecniche di attuazione ricade in Zona Agricola "F - Zone di interesse turistico", le cui norme attuative sono contenute all'interno del piano di lottizzazione (di cui all'approvazione definitiva con delibera del C.C. n.7/2005, Variante in corso d'opera di cui alla Concessione edilizia n.14/2007), contenente le tipologie edilizie precedentemente elencate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Quanto realizzato risulta conforme alla Variante in corso d'opera di cui alla Concessione edilizia n.14/2007, per poter procedere al completamento delle opere in progetto si rende necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per "opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di concessione edilizia o permesso di costruire decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione" di cui all'art.10-bis, comma 1 lettera G, della L.R. 23/85 e ss.mm.ii.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Campeggio ubicato a Giave (SS) - Località Riu Ena

Il bene immobile risulta essere costituito da una lottizzazione di circa 19,88 ettari suddivisa in due comparti: Comparto B di 13,89 ettari (oggetto di esecuzione). La lottizzazione generale venne adottata dal Consiglio Comunale di Giave con delibera n. 53 del 11/11/2004 ed approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 01/02/2005. Dal piano di lottizzazione, il terreno risulta essere in zona urbanistica "F" del P.U.C. (zona di insediamenti turistici). Nello specifico, la porzione di terreno interessata dall'esecuzione immobiliare è costituita dai seguenti mappali del foglio 13: -56 (porzione) di metri quadrati 11.063; -57 di metri quadrati 2.920; -122 (derivato dal mappale 11) di metri quadrati 59.439; -124 (derivato dal mappale 55) di metri quadrati 6.014; -126 (derivato dal mappale 55) di metri quadrati 47.770; -127 (derivato dal mappale 58) di metri quadrati 8.862; -123, 125 e 128 (derivati dai mappali 11, 55 e 58), costituenti il terreno all'interno del quale è presente il Nuraghe Riu Ena di complessivi metri quadrati 4.798.

- Allo stato attuale all'interno della proprietà oggetto di esecuzione, sono presenti alcuni fabbricati già realizzati e gli impianti tecnologici previsti in fase di progettazione: -Ristorante; -Un residence di tipologia A; -Un locale di servizio di tipologia A; -Un locale di servizio di tipologia B; -Il locale adibito a reception e spaccio; -Vano tecnico generatori e contatori; -2 capanni esistenti; -Impianto di adduzione idrica dotato di serbatoio e locale tecnico per l'alloggiamento dei gruppi di pressurizzazione; -Impianto fognario; -Impianto antincendio; -Impianto di distribuzione elettrica per piazzole camper, campeggio e fabbricati; -Piscina con relativo locale tecnico.

- Situata nell'agro del Comune di Giave in una zona caratterizzata da fabbricati ad uso agricolo sparsi. Si raggiunge percorrendo la strada provinciale n°124 - in direzione Romana, con partenza dal bivio della Strada Statale n.131, in direzione ovest per km 4,3 in direzione Romana.

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

Il valore degli immobili residenziali è ottenuto moltiplicando le relative consistenze commerciali per il prezzo al metro quadrato in riferimento alle corrispondenti tipologie abitative del Comune di Giave.. Per la valutazione degli immobili, ho adottato un procedimento sintetico comparativo basato sulla comparazione dei beni da stimare con immobili aventi caratteristiche analoghe e/o similari dei



quali sia noto il valore di scambio. Ho tenuto conto di tutte le condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare e di tutti i fattori che hanno influenzato il mercato locale. Il parametro di confronto adottato è costituito dal prezzo a metro quadrato in base ai prezzi medi di compravendita consolidati nelle rispettive zone interessate. Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni ed i muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti.

Il sottoscritto ha avuto la possibilità di visionare i beni immobiliari, pertanto per la relativa valutazione si terrà conto sia dei rilievi diretti che della documentazione in possesso

•

STIMA DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI				
Superfici Lorde		Valore Unitario	Valore Singole porzioni	
Residence A	Piano Terra	223,96	€ 1.200,00	€ 268.752,00
	Piano Primo	41,09	€ 1.200,00	€ 49.308,00
Ristprante	Piano Interrato	88,25	€ 1.000,00	€ 88.250,00
	Piano Terra	806,84	€ 1.000,00	€ 806.840,00
	Piano Pirno	72,75	€ 1.000,00	€ 72.750,00
Reception - Spaccio	Piano Terra	118,68	€ 700,00	€ 83.076,00
Servizio A	Piano Terra	51,64	€ 1.600,00	€ 82.624,00
Servizio B	Piano Terra	95,72	€ 1.600,00	€ 153.152,00
Vano Enel	Piano Terra	60,72	€ 800,00	€ 48.576,00
Capanno Esistente 1	Piano Terra	27,41	€ 300,00	€ 8.223,00
Capanno Esistente 2	Piano Terra	20,90	€ 300,00	€ 6.270,00
Serbatoio e vano tecnico	Piano Terra	142,06	€ 400,00	€ 56.824,00
Totale Valori Fabbricati				€ 1.724.645,00

STIMA DEI LOTTI EDIFICABILI E DEI TERRENI RESIDUI				
Aree Sfruttabili	Superficie da piano	Superficie netta (decurtato sedime realizzao)	Prezzo Unitario	Valori
R5	2540,00	2540,00	€ 120,00	€ 304.800,00
R6	3180,00	3180,00	€ 120,00	€ 381.600,00
R7	16800,00	16800,00	€ 120,00	€ 2.016.000,00
R8	14750,00	14750,00	€ 120,00	€ 1.770.000,00
R9 edificato (togliere area sedime solo Residence A)	2519,00	2295,04	€ 8,00	€ 18.360,32
R9 edificabile	3211,00	3211,00	€ 120,00	€ 385.320,00
R10	3240,00	3240,00	€ 120,00	€ 388.800,00
R11 (togliere area sedime Ristorante)	11520,00	10713,16	€ 8,00	€ 85.705,28
R12	3790,00	3790,00	€ 120,00	€ 454.800,00
S1 (togliere area Reception)	1330,00	1211,32	€ 8,00	€ 9.690,56
S2 (togliere area Servizio B)	920,00	824,28	€ 8,00	€ 6.594,24
S3	580,00	580,00	€ 120,00	€ 69.600,00
S4 (togliere area Servizio A)	600,00	548,36	€ 8,00	€ 4.386,88
C1 - CAMPER SERVICE	7470,00	7470,00	€ 60,00	€ 448.200,00
C2 - CAMPING	15240,00	15240,00	€ 60,00	€ 914.400,00
Area Ceduta per Standard, viabilità e area di rispetto Nuraghe Riu Ena	42325,00	42325,00	€ 0,00	€ 0,00
Terreno Agricolo non sfruttabile	8883,00	8883,00	€ 2,50	€ 22.207,50
Totale superficie Terreni	138898,00		Totale valore Terreni	€ 7.280.464,78

Il valore totale degli immobili oggetto di stima assomma ad € 9.005.109,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Sassari, li 21/01/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Donaggio Giulio Antonio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - allegato 1 planimetria generale
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - allegato 2 Ristorante
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Allegato 3 Piano Primo e coperture ristorante
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Allegato 4 Sezioni Ristorante
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Allegato 5 Prospetti Ristorante
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Allegato 6 Corpo A
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Allegato 7 Sezioni Corpo A
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Allegato 8 Prospetti Corpo A
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Allegato 9 Reception e Spaccio
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Allegato 10 Servizio B
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Allegato 11 Vano Enel
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Allegato 12 Volumi Ristorante
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Allegato 13 volumi reception servizio b e enel
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - allegato 14 Concessioni Edilizie e Parere VVFF
- ✓ N° 15 Altri allegati - allegato 15 delibere Cons Com Appr. Lottizzaz
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - allegato 16 Zonizzazione Lottizzazione
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - allegato 17 Planivolumetrico Lottizzazione
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - allegato 18 Deposito Idrico e Locale Tecnico
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - allegato 19 Mappa Visure Catastali Stralci PUC e foto Aeree
- ✓ N° 20 Foto - allegato 20 fotografie

