

sugiometrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057

webmail: sugiometrasatta@gmail.com

PEC marco.satta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzione Immobiliari N. 52/2023

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa Remonti

RELAZIONE DI PERIZIA VERSIONE PRIVACY

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra Marco Satta

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufitziu 079566383 Telefòneddu 3478922057



TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



INCARICO

In data _____, il sottoscritto Geom. Satta Marco, con studio in VIA SAN GIUSEPPE 7 - 07030 - Martis (SS), email satta.marco@alice.it, PEC marco.satta@geopec.it, Tel. 079 566383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Sassari (SS) - Regione Monte Oro - Via Scardacciu snc (Coord. Geografiche: Latitudine 40.730797 - Longitudine 8.506183)

DESCRIZIONE

Il complesso sportivo, costituito da diverse strutture e impianti, è ubicato in Regione Monte Oro, all'incrocio tra la Strada Provinciale ex SS 292 e la Strada Vicinale Scardacciu, in una zona periferica della città, dove sorgono numerose abitazioni residenziali sparse, ben inserito all'interno un'ampia area giardinata e alberata.

La viabilità larga e scorrevole, agevole il collegamento con il centro urbano e soprattutto con l'agglomerato industriale di Predda Niedda.

La posizione è ottimale perchè leggermente in altura, da dove si può ammirare l'intero Golfo dell'Asinara.

La zona, è dotata di rete idrica e di illuminazione pubblica.

Ottima, nel caso la possibilità di parcheggio.

Attualmente ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente in zona E3a - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Gli accessi sopralluogo sono avvenuti in modo sereno, con la massima disponibilità e collaborazione da parte dell'amministratore della società esecutata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Sassari (SS) - Regione Monte Oro - Via Scardacciu snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



La documentazione contenuta all'interno dei fascicoli processuali, appare esaustiva

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini:
Nord: Strada Provinciale ex SS 291;
Est: Strada Vicinale Scardacciu
Sud Catasto Terreni: Mappale 1316, Mappale 288, Mappale 336

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	29120,00 mq	21761,70 mq	1	21761,70 mq	0,00 m	
Pizzeria Ristorante Verande	1582,00 mq	1391,00 mq	1	1391,00 mq	2,70 m	1S-T-1°
Piscina Solarium	1220,00 mq	1220,00 mq	1	1220,00 mq	0,00 m	
Campo da Calcio	968,00 mq	1401,00 mq	1	1401,00 mq	0,00 m	
Campo Polifunzionale	993,42 mq	1413,00 mq	1	1413,00 mq	0,00 m	
Campo da Tennis	86,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	0,00 m	
Campo da basket	993,43 mq	1203,30 mq	1	1203,30 mq	0,00 m	
Palestra	190,00 mq	207,00 mq	1	207,00 mq	0,00 m	
Spogliatoio	160,00 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	0,00 m	
Locali tecnici	220,00 mq	253,00 mq	1	253,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				29120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	29120,00 mq	
---------------------------------------	-------------	--

Il cepiste considerate le dimesnioni si presta alla divisione in lotti, tuttavia considerata la tipologia delle strutture e degli impianti con annessi servizi, nel caso di una divisione potrebbe ridursi il suo valore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2010 al 21/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1321 Categoria D6 Rendita € 10.320,00 Graffato Graffato
Dal 21/01/2011 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1321 Categoria D6 Rendita € 23.556,96 Graffato Graffato

I dati catastali corrsipondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	65	1321			D6				23556,96 €		Graffato

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame della documentazione catastale si riscontro diverse difformità:
Punto di ristoro: non è introdotta in catasto la veranda coperta al piano terra - all'interno e in tutti i piani vi sono alcune modeste differmità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni.
Locale spogliatoio - plalestra (sottostante il solarium) presenta anch'esso difforrità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni.



Locale spogliatoio e tecnico antistante l'ingresso alla piscina. Non è introdotto in catasto.

Non è riportato nelle planimetrie catastali il manufatto con struttura in legno.

Il costo necessario per regolarizzare le pratiche, considerato che tutto il compendio, compreso il terreno (Ente Urbano) è inserito nel Catasto Fabbricati, si dovrà procedere con la redazione di pratica DOCFA, il cui costo, può essere stabilito in euro 5.000,00 oltre gli oneri di legge.

PRECISAZIONI

Come da documentazione allegata, è bene precisare che a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio sviluppatosi nel 2005 che, parte della documentazione relativa proprio al complesso sportivo, in particolare quella relativa al fabbricato principale è risultata danneggiata o resa inaccessibile, come riportato nella nota del 19/11/2024 da parte del Responsabile del Procedimento del Comune di Sassari.

Si precisa che tra la documentazione consegnata al CTU risulta allegata la comunicazione da parte del Comune di Sassari - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata - Prot n GE2015/00551234 DEL 24/04/2015 indirizzata alla Società relativa ai motivi ostativi all'accoglimento della Pratica Edilizia 2015/194 per Accertamento di Conformità Art. 16 L.R. 23/85 per realizzazione di un ampliamento volumetrico (veranda chiusa), realizzazione di verande coperte e locali annessi al punto di ristoro in S.V. Monte Oro.

Nell'avviso, si legge, che venivano concessi dieci giorni dal suo ricevimento, per eventuali osservazioni

Nessun elaborato tecnico tuttavia è presente all'interno del fascicolo.

PATTI

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita dal CTU non risultano siano stati Patti e/o Condizioni

STATO CONSERVATIVO

Il complesso in generale si trova in uno stato decisamente trascurato, poichè già da alcuni anni non vengono utilizzati nè gli impianti sportivi, ne quelli destinati alla ristorazione.

Il fabbricato principale è forse la struttura meglio tenuta, seppur inattiva da tempo per la quale sarà necessario procedere a un'accurato accertamento delle strutture, in modo particolare dovrà essere curata la manutenzione della copertura e dei serramenti, seguita da un'ispezione e riscontro di tutta la componente impiantistica.

I campi da gioco presentano il manto erboso e/o in bitume (basket) non più idoneo all'uso e sarà necessario il loro rifacimento

Per la piscina si dovrà provvedere al rinnovamento dei teli, della verifica dell'area solarium e di tutta la componente impiantistica.

Infine tutta l'area, anch'essa dismessa da tempo, dovrà essere oggetto delle cure agrarie, come il taglio delle erbe, della potatura degli alberi, oltre al ripristino del percorso benessere.

PARTI COMUNI

Essendo un unico lotto, al momento non sono presenti parti comuni



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazioni e da quella acquisita dallo scrivente non risulta vi siono censi, livelli e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato principale: bar-pizzeria-ristorante.

Consta di piano seminterrato, terra e primo.

Ha formata essenzialmente ottangolare, se si escludono i porticati e il lato dove è inserita la scala di collegamento ai piani, e l'ampia veranda al pian terreno, mentre il piano seminterrato assume una forma più regolare rispetto agli altri.

La struttura prevalente è in cemento armato e muratura, associata al legno.

Le finiture sono prevalentemente tipo civile, con piastrelle in ceramica, intonaci finiti al fratazzo fino fino, con pitture del tipo plastico all'esterno e del tipo lavabile all'interno.

I serramenti interni sono in legno massello, mentre quelle esterni sono prevalentemente in alluminio anodizzato elettrocolorato di colore scuro.

Ottima la dotazione di impianti, ma da verificare la loro efficienza, considerato il periodo di inattività della struttura.

Campo da calcio

Le misure sono di metri 44,00 x 22,00, e in considerazione delle sue dimensioni può essere considerato un campo di calcio a 7 o a 8, dotato nei lati maggiori di gradinate laterali in muratura, racchiuso all'interno di una robusta recinzione in rete metallica plastificata.

Il terreno di gioco è in erba sintetica.

Campo polivalente

Le misure sono di metri 42,00 x 20,00, anch'esso con terreno di gioco in sintetico.

Dotato di recinzione è in rete metallica plastificata alta circa 4 metri, sorretta da pali metallici.

Campo da basket

Dimensioni metri 38,00 x 18,00 oltre gli spazi estermi.

Il manto, in questo caso è in bitume, la recinzione è pressoché simile a quelle descritte in precedenza.

Campo da calcetto

Le sue misure sono di metri 44,00 x 24,00

Il terreno di gioco è in erba sintetica, delimitato da recinzione metallica plastificata.

Piscina

La struttura in oggetto, realizzata con pareti in c.a. rivestita con teli in pvc, consta di una prima vasca per adulti avente dimensioni di metri 25,00 x 12,50, con altezza media di metri 1,60 circa, una seconda vasca per bambini di metri 25,00 x 12,50 suddivisa in due settori, aventi il primo un'altezza di metri 0,60, e il secondo un'altezza di circa metri 1,20.

A fianco della prima vasca è realizzato un solarium.

Tutta l'area esterna del settore è pavimentata in ceramica antiscivolo.

Spogliatoio-palestra

Sottostante il solarium è ricavato un locale destinato in parte a spogliatoio e in parte a palestra.

Ottima la dotazione dei servizi accessori, quali docce singole, wc e locali accessori eleganti e moderni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica nei locali spogliatoi, mentre il locale uso palestra presenta un pavimento in pvc con le pareti adornate da specchi, secondo gli usi.

Nella parte fronte ingresso della piscina, è ricavato un altro locale destinato prevalentemente a spogliatoio e solo in una parte di esso è destinato a locale tecnico.

Le strutture descritte sono inserite in un'ampia area di circa 29.000 metri quadri, dove sono presenti alberi ad alto fusto, prevalentemente leccio. Al suo interno è presente un percorso della salute, che si diparte dai parcheggi e si estende lungo tutto il perimetro del compendio.

Si precisa inoltre che all'interno dell'area è pure presente una struttura in legno di modeste dimensioni dove



sono contenuti piccole attrezzature da giardinaggio.

Tutto il compendio è completamente recintato: i due lati fronte strada, sono definiti da muratura in pietra faccia vista di ottima fattura, sormontata da recinzione metallica.

L'ingresso avviene tramite un imponente cancello metallico comandato a distanza, a fianco del quale sono ricavati ampi parcheggi per il pubblico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig. _____

legale rappresentante della _____

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 17/05/2010

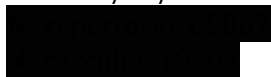
Importo: € 400.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: dott.ssa Maria Galletta
Data: 11/05/2010

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 17/05/2010

Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Rogante: dott.ssa Maria Galletta
Data: 11/05/2010



Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Sassari il 15/03/2016

Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Sassari il 04/04/2016

Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 08/03/2023

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in oggetto ricade all'interno del Piano Urbanistico vigente in Zona E - Agricola - e nello specifico nella Sottozona E3.a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica. Si rimanda all'apposito allegato in cui sono riportate tutte le prescrizioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Come indicato nel capitolo PRECISAZIONI, a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio - vedasi nota del 10/11/2024, non è stato possibile consultare il fascicolo riguardante la struttura ricettiva, e pertanto non è possibile allo stato attuale individuare eventuali difformità.

Tuttavia dalla documentazione acquisita, si desume che detta struttura, è stata oggetto, insieme ai locali tecnici, di accertamento di conformità, per il quale è stato emesso il PROVVEDIMENTO DI DINIEGO n° 2015/41.

Non avendo a disposizione la documentazione cartacea, in questo caso si può solo ipotizzare la loro rimozione, avvalendosi della documentazione catastale, da cui si desume che la veranda coperta a piano primo non è indicata in tale elaborato, tale da far presumere che sia difforme, così come i locali tecnici adiacenti la piscina.

Lo scrivente in questo caso, considerata la complessità della pratica, non potendosi sostituire ai funzionari comunali, propone il ripristino dello stato dei luoghi, con la rimozione delle veranda, e procedere alla redazione di una mancata SCIA per la diversa distribuzione degli spazi interni, previa regolarizzazione della veranda appunto.

Pratica di accertamento di conformità, dovrà essere disposta, previ accordi e interlocuzione con l'Ufficio Tecnico, per il locale tecnico.



Anche per il locale palestra-spogliatoio dovrà essere disposta una pratica di mancata SCIA per diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo per l'espletamento delle pratiche potrebbe stimarsi in ragione di € 25.000,00 euro, oltre gli oneri di legge.

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.

Si precisa che il Certificato di Agibilità, rilasciato il 30.07.2010 N.A/10/00180 è riferito alle Conessioni Edilizie N.C/01/066 del 01.08.2000 e N. C/09/173 del 04.08.2005

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si hanno notizie relative a vincoli e oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Sassari (SS) - Regione Monte Oro - Via Scardacciu snc
Il complesso sportivo, costituito da diverse strutture e impianti, è ubicato in Regione Monte Oro, all'incrocio tra la Strada Provinciale ex SS 292 e la Strada Vicinale Scardacciu, in una zona periferica della città, dove sorgono numerose abitazioni residenziali sparse, ben inserito all'interno un'ampia area giardinata e alberata. La viabilità larga e scorrevole, agevole il collegamento con il centro urbano e soprattutto con l'agglomerato industriale di Predda Niedda. La posizione è ottimale perché leggermente in altura, da dove si può ammirare l'intero Golfo dell'Asinara. La zona, è dotata di rete idrica e di illuminazione pubblica. Ottima, nel caso la possibilità di parcheggio. Attualmente ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente in zona E3a - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1321, Categoria D6, Graffato Graffato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.059.721,00



CRITERI DI STIMA

Per stabilire quale possa essere il più idoneo metodo di stima per la ricerca del più probabile valore del bene occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato del cespite e la sua condizione di mercato. Gli immobili a destinazione specifica, non hanno in genere molte possibilità di collocazione, specie per la loro natura essendo difficilmente riconvertibili.

Nel caso particolare la provenienza da un'attività privata, che comunque non ha comunque avuto esiti positivi, e le numerose attività di svago diffuse in città, nonché le condizioni di degrado dovuto all'inattività dell'intero complesso, non sembrano molto incoraggianti.

La domanda può probabilmente avvenire da associazioni, e perché no da privati, che abbiano per finalità la promozione sportiva, culturale (convegni, musica ecc.), tenendo conto ovviamente del fabbricato principale destinato alla ristorazione.

Considerata la condizione urbanistica, la configurazione fisica della stessa costruzione, e l'ottima dotazione di impianti non sembra doversi considerare una opportuna conversione, anche perché gli impianti sportivi, che costituiscono la parte predominante del complesso, sono in pessimo stato, e il loro possibile riutilizzo è subordinato dal rifacimento del manto di gioco per i campi e del rivestimento delle piscine, oltre ovviamente alla verifica degli impianti.

Per le ragioni anzidette, per lo stato di lunga inutilizzazione e di degrado non è pensabile un tentativo di stima a capitalizzazione del reddito, sia pur lordo e presunto, perché troppi sarebbero gli elementi ipotetici di base (condizionati dal richiamo pubblicitario dall'affluenza della clientela, dal costo notevole del ripristino, e del suo ammortamento, che non darebbero alcun affidamento di risultato.

E' pertanto più logico un procedimento estimativo in base al costo di costruzione degradato.

Per accertare la reale consistenza delle strutture, oltre al rilievo metrico, ci si può avvalere sui dati metrici e acquisiti, durante l'accesso agli atti eseguito.

Si procederà attraverso analisi di mercato nella ricerca dei prezzi a nuovo correnti, desunti ad esempio per gli impianti sportivi da enti pubblici, tenendo con gli stessi sono influenzati da considerazioni di benefici imprenditoriali, ribassi d'asta ecc. Mentre per quanto attiene il fabbricato principale e il terreno i relativi valori verranno assunti, da imprese locali, professionisti del settore bancario, oltre ovviamente alle proprie conoscenze peritali.

Sugli importi ottenuti si applicheranno percentuali di degrado, commisurate per ogni manufatto allo stato di depauperamento.

STIMA

1) FABBRICATO PRINCIPALE PIZZERIA RISTORANTE

Ponderazione superfici:

Piano seminterrato - pizzeria mq 186,00 x 1,00 mq 186,00

Piano terra - pizzeria mq 169,00 x 1,00 mq 169,00

Piano terra - porticato e veranda mq 657,00 x 0,50 mq 328,50

Piano primo - ristorante mq 169,00 x 1,00 mq 169,00

Piano primo porticato mq 105,00 x 0,35 mq 36,75

Valore a nuovo mq 889,25 x € 1.400,00 euro 1.244.950,00

A dedurre:

interventi di manutenzione il 10% sul totale euro -124.495,00

vetustà il 20% sul totale - 248.990,00

prudenzialmente si porta inoltre in deduzione la rimozione della copertura in legname e dei serramenti della veranda al pian terreno oggetto di accertamento di conformità mq 657,00 x 85,00/mq euro - 55.845,00

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO PIZZERIA RISTORANTE EURO 815.620,00

2) PISCINA SOLARIUM

Mq 462,00 x euro 900,00/mq euro 438.990,00

Solarium mq 650,00 x € 200,00/mq euro 130.000,00

Valore a nuovo euro 568.990,00

A dedurre



Interventi di ripristino il 15% sul totale euro – 85.348,50

Vetusta: il 10% euro – 56.899,00

VALORE PISCINA E SOLARIUM EURO 426.743,00

3) IMPIANTI IN ERBA SINTETICA : CAMPO DA CALCIO, CAMPO POLIFUNZIONALE, CAMPO DA CALCETTO

Superficie complessiva campi da gioco mq 2.047,42

Aree pertinenziali mq 853,00 x 0,50 mq 426,00

Superficie complessiva mq 2.473,42

Valore a nuovo mq 2.473,42 1.100,00/mq euro 2.720.762

A dedurre per rifacimento manto erboso e opere di manutenzione

Sul totale il 50% euro – 1.360.381,00

VALORE CAMPI IN ERBA SINTETICA EURO 1.360.381,00

4) VALORE CAMPO DA BASKET

Superficie campo da basket mq 999,00

Aree pertinenziali mq 204,00 x 0,50 mq 102,00

Superficie complessiva mq 1.101,00

Valore a nuovo mq 1.101,00 x 900,00/mq euro 990.900,00

A dedurre per rifacimento manto da gioco e opere di manutenzione

Sul totale il 50% euro – 495.450,00

VALORE CAMPO BAKET EURO 495.450,00

5) VALORE PALESTRA

Palestra mq 207,00

Valore a nuovo mq 207,00 x euro 900,00/mq euro 186.300,00

A dedurre il 25% per opere di manutenzione e ripristini vari – euro 46.575,00

VALORE PALESTRA EURO 139.725,00

6) VALORE SPOGLIATOI

Spogliatoi mq 184,00 x 1.200,00/mq euro 220.800,00

A dedurre il 30% per opere di manutenzione e ripristini vari – euro 66.240,00

VALORE SPOGLIATIO EURO 154.560,00

7) VALORE LOCALI TECNICI

Locali tecnici 253,00 mq x euro 1.200,00/mq euro 303.600,00

A dedurre prudenzialmente il costo di demolizione

e conferimento in discarica dei detriti

mc 759,00 x euro 400,00 mc – 150.400,00

VALORE LOCALI TECNICI EURO 153.200

8) VALORE DEL TERRENO

al netto dei fabbricati e degli impianti sportivi, compreso

Il percorso della salute, la recinzione con muri in pietrame

Faccia vista, e la componente impiantistica mq 21.761,70

mq 21.761,70 x euro 25,00/mq euro 544.042,50

RIEPILOGO

1) FABBRICATO PIZZERIA RISTORANTE EURO 815.620,00

2) PISCINA E SOLARIUM EURO 426.743,00

3) CAMPI IN ERBA SINTETICA EURO 1.360.381,00

4) CAMPO DA BASKET EURO 495.450,00

5 PALESTRA EURO 139.725,00

6) SPOGLIATOI EURO 154.560,00

7) LOCALI TECNICI EURO 153.200,00

8) TERRENO EURO 544.042,50

Sommano EURO 4.089.721,50

A dedurre spese tecniche:



Catastali	5.000,00	
Urbanistica Edilizie	25.000,00	
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO		EURO 4.059.721,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Sassari (SS) - Regione Monte Oro - Via Scardacciu snc	29120,00 mq	139,41 €/mq	€ 4.059.721,00	100,00%	€ 4.059.721,00
Valore di stima:					€ 4.059.721,00

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.

Martis, li 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Satta Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Sassari (SS) - Regione Monte Oro - Via Scardacciu snc
Il complesso sportivo, costituito da diverse strutture e impianti, è ubicato in Regione Monte Oro, all'incrocio tra la Strada Provinciale ex SS 292 e la Strada Vicinale Scardacciu, in una zona periferica della città, dove sorgono numerose abitazioni residenziali sparse, ben inserito all'interno un'ampia area giardinata e alberata. La viabilità larga e scorrevole, agevole il collegamento con il centro urbano e soprattutto con l'agglomerato industriale di Predda Niedda. La posizione è ottimale perché leggermente in altura, da dove si può ammirare l'intero Golfo dell'Asinara. La zona, è dotata di rete idrica e di illuminazione pubblica. Ottima, nel caso la possibilità di parcheggio. Attualmente ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente in zona E3a - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1321, Categoria D6, Graffato Graffato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade all'interno del Piano Urbanistico vigente in Zona E - Agricola - e nello specifico nella Sottozona E3.a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica. Si rimanda all'apposito allegato in cui sono riportate tutte le prescrizioni.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Regione Monte Oro - Via Scardacciu snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1321, Categoria D6, Graffato Graffato	Superficie	29120,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso in generale si trova in uno stato decisamente trascurato, poichè già da alcuni anni non vengono utilizzati nè gli impianti sportivi, ne quelli destinati alla ristorazione. Il fabbricato principale è forse la struttura meglio tenuta, seppur inattiva da tempo per la quale sarà necessario procedere a un'accurato accertamento delle strutture, in modo particolare dovrà essere curata la manutenzione della copertura e dei serramenti, seguita da un'ispezione e riscontro di tutta la componente impiantistica. I campi da gioco presentano il manto erboso e/o in bitume (basket) non più idoneo all'uso e sarà necessario il loro rifacimento Per la piscina si dovrà provvedere al rinnovamento dei teli, della verifica dell'area solarium e di tutta la componente impiantistica. Infine tutta l'area, anch'essa dismessa da tempo, dovrà essere oggetto delle cure agrarie, come il taglio delle erbe, della potatura degli alberi, oltre al ripristino dele percorso benessere.		
Descrizione:	Il complesso sportivo, costituito da diverse strutture e impianti, è ubicato in Regione Monte Oro, all'incrocio tra la Strada Provinciale ex SS 292 e la Strada Vicinale Scardacciu, in una zona periferica della città, dove sorgono numerose abitazioni residenziali sparse, ben inserito all'interno un'ampia area giardinata e alberata. La viabilità larga e scorrevole, agevole il collegamento con il centro urbano e soprattutto con l'agglomerato industriale di Predda Niedda. La posizione è ottimale perchè leggermente in altura, da dove si può ammirare l'intero Golfo dell'Asinara. La zona, è dotata di rete idrica e di illuminazione pubblica. Ottima, nel caso la possibilità di parcheggio. Attualmente ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente in zona E3a - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED]		



sugiometrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057

webmail: sugiometrasatta@gmail.com

PEC marco.satta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzione Immobiliari N. 52/2023

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa Remonti

DOCUMTEAZIONE CATASTALE E IPOCASTALE

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra Marco Satta

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufitziu 079566383 Telefòneddu 3478922057



Sassari

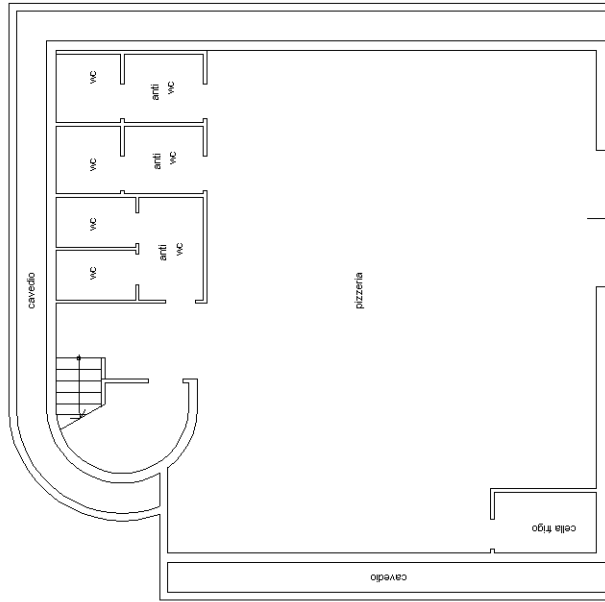
Strada Vicinale Monte Oro

SNC

Subalterno:

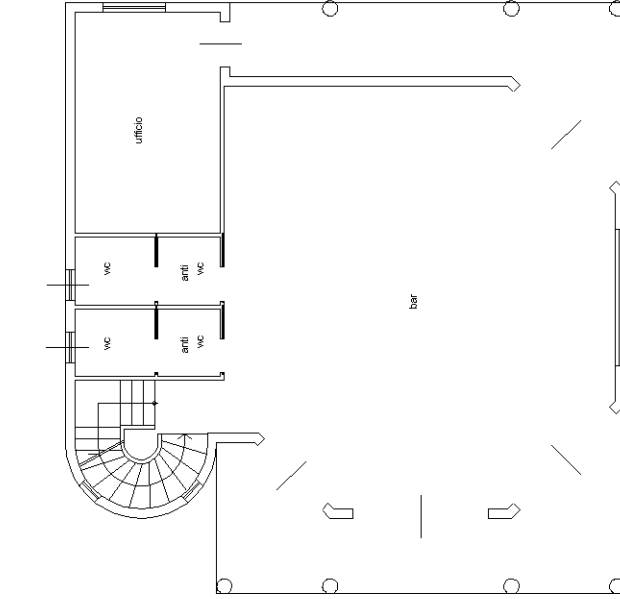
Prov. Sassari N. 1977

Piano Terra

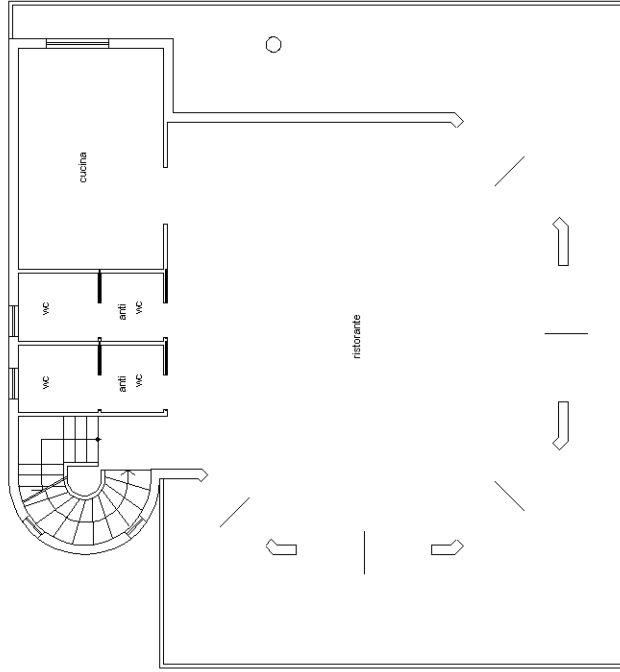


mappale 1321

nord



mappale 1321



mappale 1321

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0016492 del 21/01/2011
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari
 Strada Vicinale Monte Oro civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 65
Particella: 1321
Subalterno:

Compilata da:
Pinna Giovanni Battista
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Sassari
N. 1977

Piano terra

```
map.1321
```

superficie destinata a campo da gioco polifunzionale

superficie destinata a campo da calcio

map. 1321

map. 1321

mappale 1321

mappale 1321

Piano terra

mappale 1321

superficie destinada
a campo da tennis

mappale 1321

nord

mappale 1321

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2024 - Comune di SASSARI(I452) - < Foglio 65 - Particella 1321 - Subalterno >

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2024 - Comune di SASSARI(I452) - < Foglio 65 - Particella 1321 - Sub

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0016492 del 21/01/2011
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari

Strada Vicinale Monte Oro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 65
Particella: 1321
Subalterno:

Compilata da:
Pinna Giovanni Battista

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 1977

Scheda n. 3

Scala 1:200

mappale 1321

Piano Seminterrato

mappale 1321

mappale 1321

nord

10 metri

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Sassari

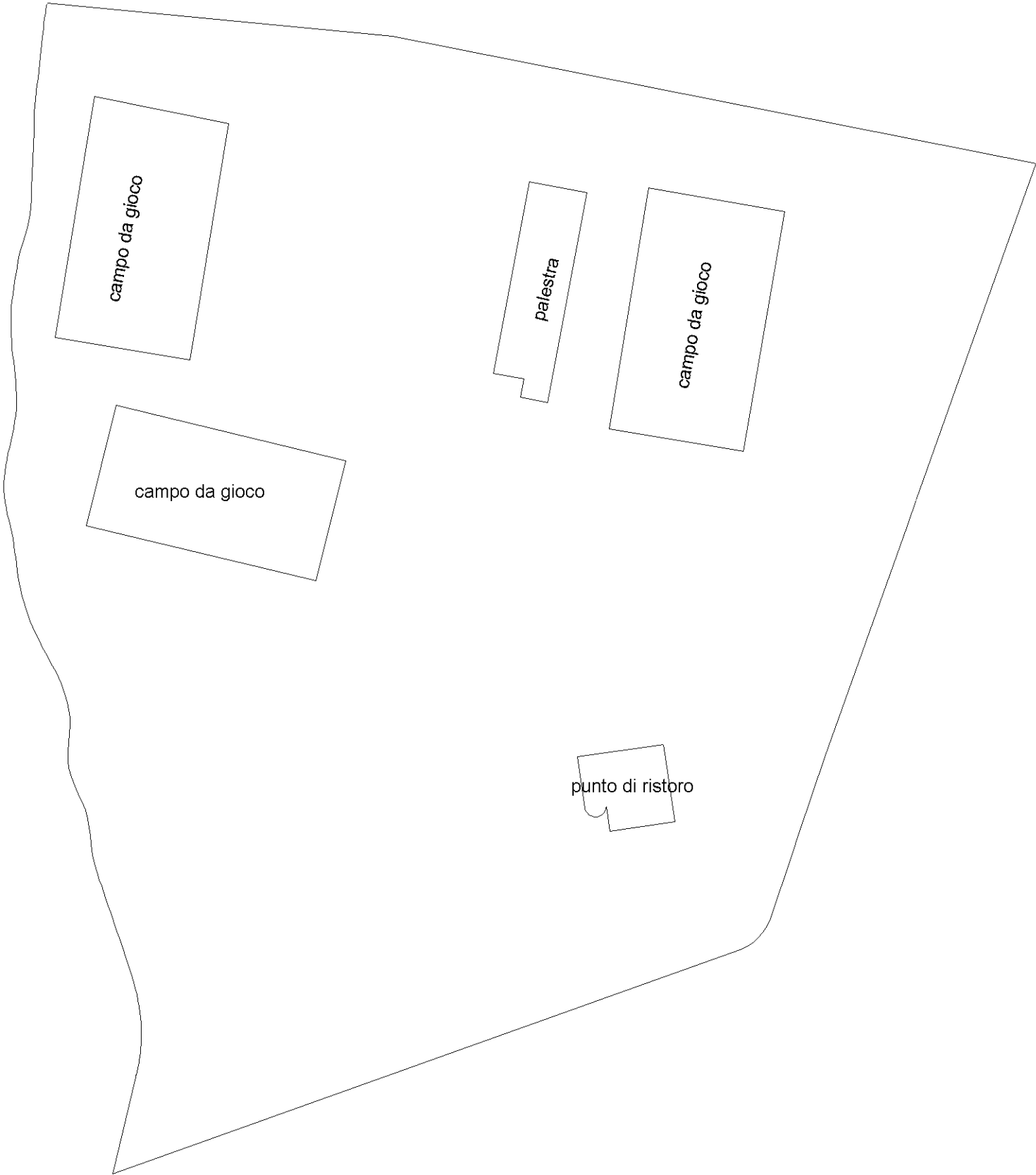
Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. SS0016492 del 21/01/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari
Strada Vicinale Monte Oro

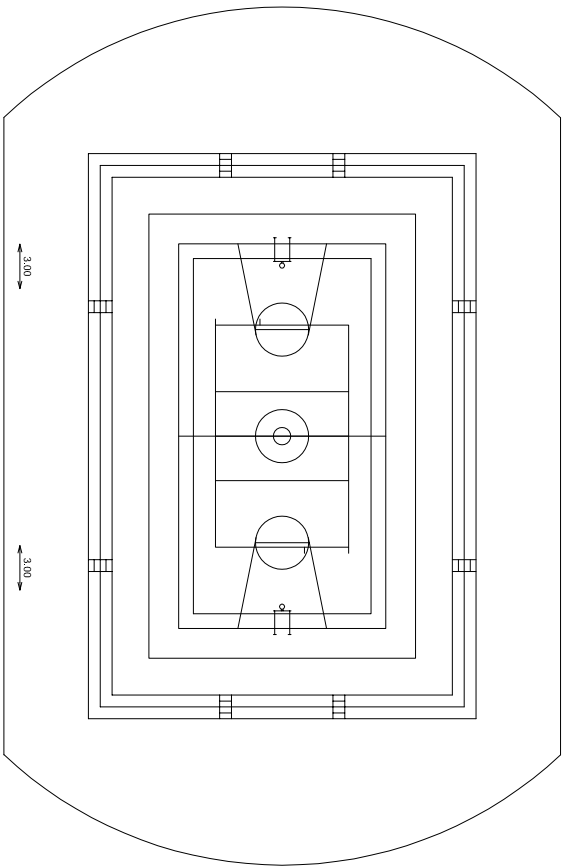
civ. SNC

Compilata da:
Pinna Giovanni Battista
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Sassari N. 1977

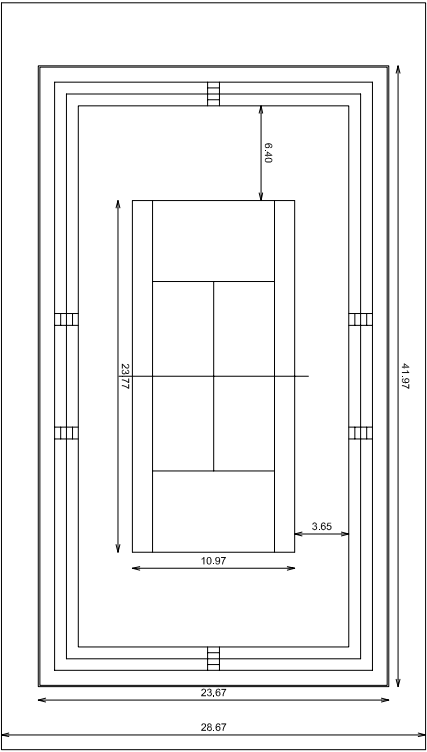
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 65
Particella: 1321
Subalterno:



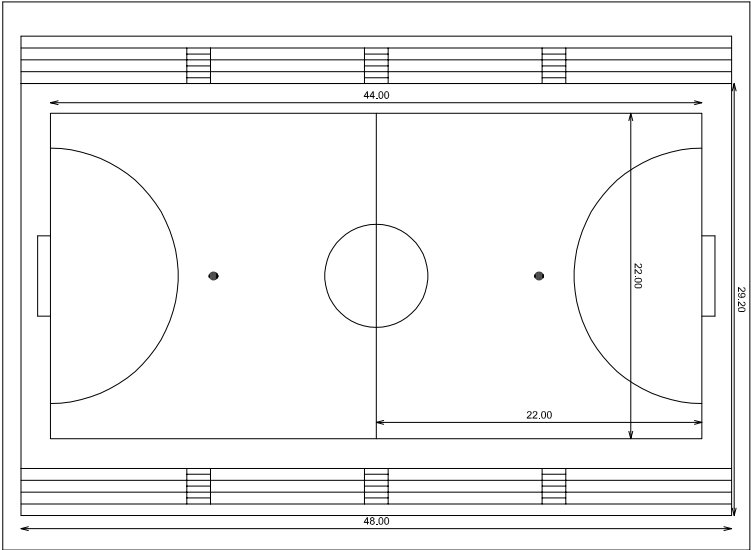
nord



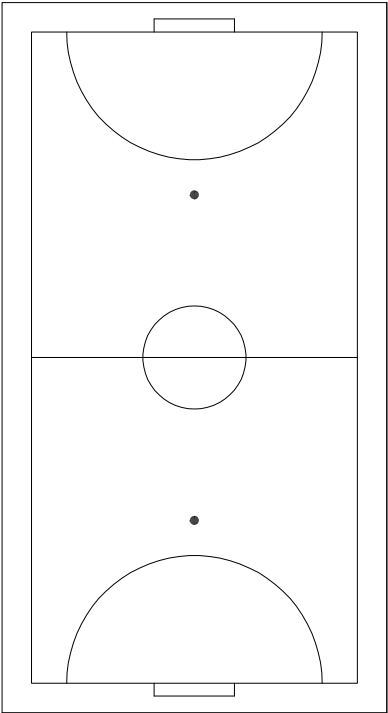
CAMPO POLIVALENTE



CAMPI DA TENNIS



CAMPO DI CALCETTO



CAMPO DI CALCETTO



Geom. MARCO SATTÀ Via San Giuseppe 7 Martis (SS)
sugliomestadi Istituto Tecnico Campo da San Giuseppe 7 07030 Martis (SS)
CIN.F.A.C.C. 075545483 74610000132792257 77001 075545483 74610000132792257 77001 075545483 74610000132792257

Tribunale di Sassari Sezione Esecuzioni Immobiliari El 52/2023 Giudice Dott.ssa Elisa Remonti

ELABORATO

CAMPI DA GIOCO

DATA

SETT. 2025

FORMATO

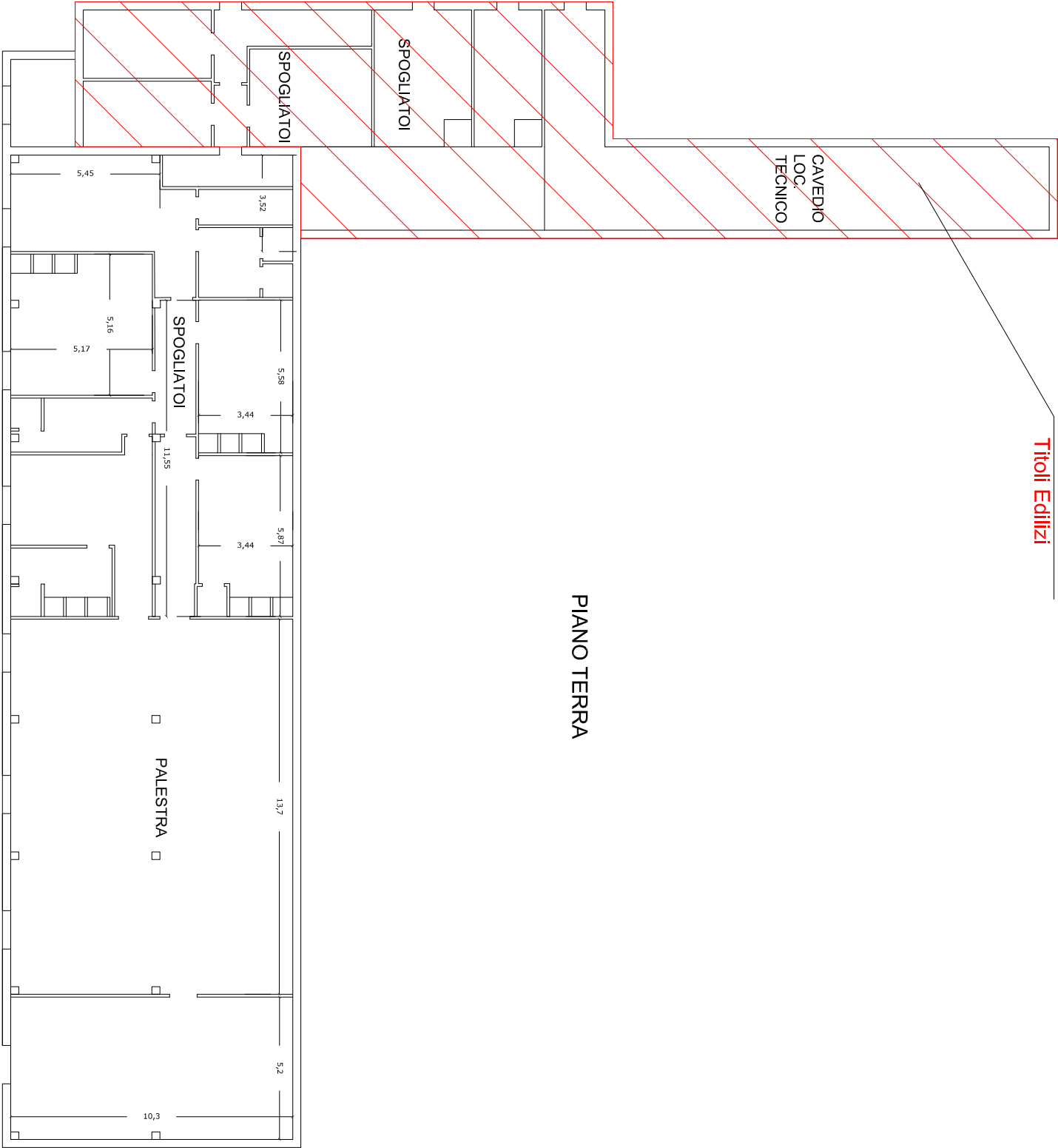
SCALA

1:200

A3

2

Porzione di cui sono stati rinvenuti
Titoli Edilizi



Geom. MARCO SATTÀ Via San Giuseppe 7 Martis (SS)
sugliomestadio STUDIO TECNICO Centro de Sanu Giuseppe 7 07030 Martis (SS)
CIN. A.C.C. 0194.07954583 Telefono:0792257 email: satta.marco@satta.it - pec: marco.satta@pec.it

Tribunale di Sassari Sezione Esecuzioni Immobiliari EI 52/2023 Giudice Dott.ssa Elisa Remonti

ELABORATO

SPOGLIATOI

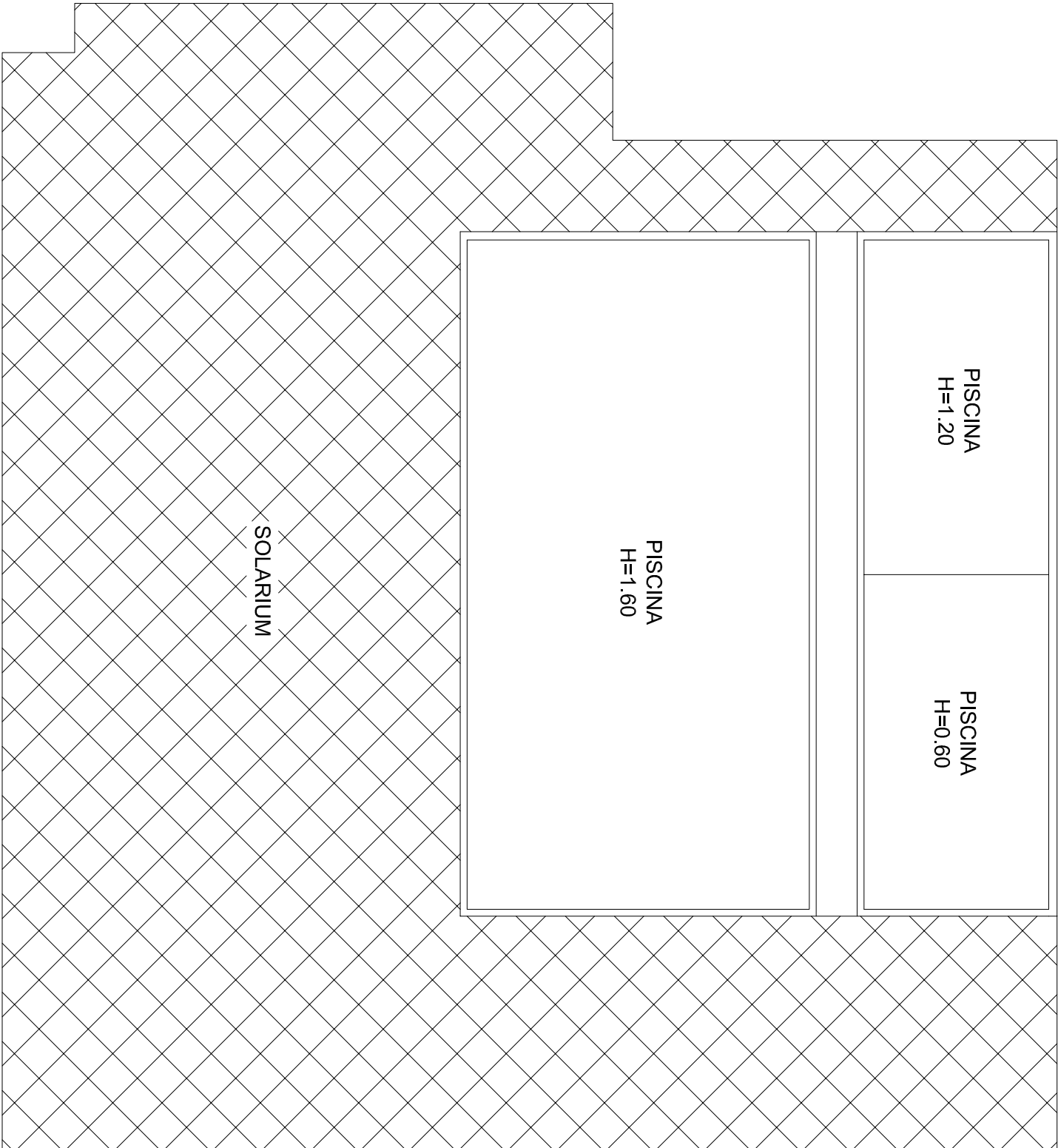
DATA

SETT. 2025

SCALA 1:200 FIRMATO A3

FANOLA

3



Geom. MARCO SATTÀ

Via San Giuseppe 7 Martis (SS)

sugliometastudio

ISTUDIO TECNICO

Centro de Sanu Giuseppe 7 07030 Martis (SS) Italia
CIN.FA.COE. 0194.079545483 7461060630.3279220257 email:info@marcosatta.it - pec: marcosatta@pec.it

Tribunale di Sassari Sezione Esecuzioni Immobiliari EI 52/2023 Giudice Dott.ssa Elisa Remonti

ELABORATO

PISCINA E SOLARIUM

DATA

SETT. 2025

SCALA

1:200

FIRMATO

A3

FANOLA

4

sugiometrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057

webmail: sugiometrasatta@gmail.com

PEC marco.satta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzione Immobiliari N. 52/2023

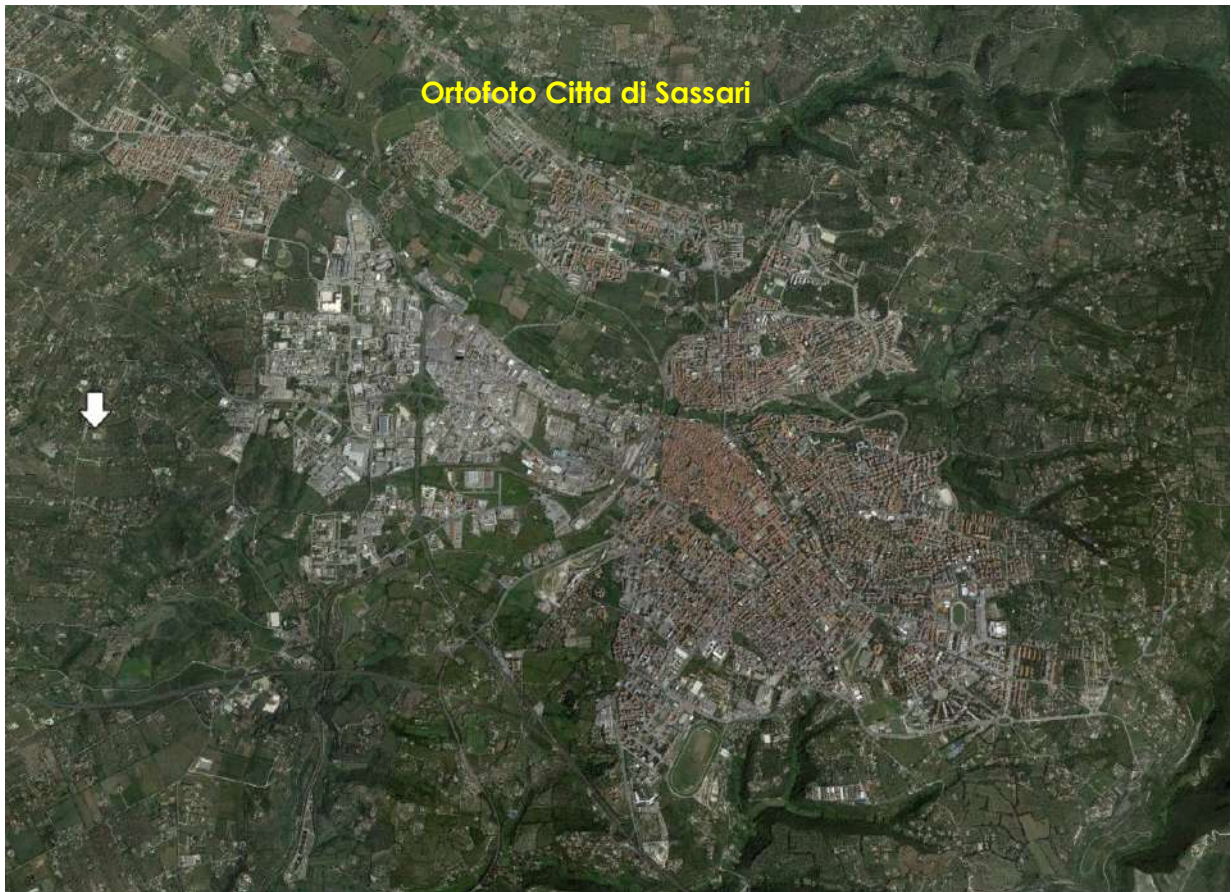
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa Remonti

INQUADAMENTO TERRITORIALE

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra Marco Satta

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufitziu 079566383 Telefòneddu 3478922057





sugiometrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057

webmail: sugiometrasatta@gmail.com

PEC marco.satta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzione Immobiliari N. 52/2023

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa Remonti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra Marco Satta

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufitziu 079566383 Telefòneddu 3478922057



ESTERNI















sugiometrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057

webmail: sugiometrasatta@gmail.com

PEC marco.satta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzione Immobiliari N. 52/2023

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa Remonti

APE PIZZERIA RISTORANTE

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra Marco Satta

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufitziu 079566383 Telefòneddu 3478922057



 REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO:SA20250018285 - VALIDO FINO AL:09/09/2035	
---	--	--

DATI GENERALI

Destinazione d'uso	Oggetto dell'attestato	Motivo della certificazione
Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1) - Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali	Intero edificio Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	Passaggio di proprietà

Dati identificativi	
Regione: Sardegna Comune: SASSARI Indirizzo: Strada Vicinale Scardacciu Piano: 3 Interno: Coordinate GIS: Lat: 40.73114013671875 - Long: 8.505990028381348	Zona climatica: C Anno di costruzione: 2000 Superficie utile riscaldata (m²): 148.42 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume lordo riscaldato (m³): 735.62 Volume lordo raffrescato (m³): 0
Comune catastale: SASSARI - Sezione: Catasto fabbricati - Foglio: 65 - Particella: 1361 - Subalterno:0	

Servizi energetici presenti



Climatizzazione invernale		
Prod. acqua calda sanitaria		

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale	Riferimenti
INVERNO	ESTATE	Edificio a energia quasi zero:	Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Classe A1 109.44 Se esistenti:
		No	
		Classe energetica:	
		Classe E	
		225.45	
Bassa	Media		

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia
--



FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
Energia elettrica da rete	655 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile E _{pgl,nren} 225.45 kWh/m² anno
Gas naturale	3243 Nmc	
		Indice della prestazione energetica rinnovabile E _{Pgl,ren} 2.08 kWh/m² anno
		Emissioni di CO ₂ 45.4 kg/m² anno

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE					
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto Termico Muri	No	30	Classe D 210.23	Classe D - 210.23 kWh/m² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI



Energia esportata:	0kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
---------------------------	-----------	--

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	735.62	m ³
S - Superficie disperdente	882.49	m ²
Rapporto S/V	1.1997	
EP_{H,nd}	149.66	kWh/m ² anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.1694	-
Y_{IE}	0.1142	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEI SERVIZI ENERGETICI

Servizio energetico	Efficienza media stagionale (η)	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	0.74	1.62	201.37
Prod. acqua calda sanitaria	0.56	0.46	24.08

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale (kW)
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2000		Gas naturale	12
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2000		Gas naturale	12

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA



La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Gli interventi migliorativi proposti, aumentando l'efficienza energetica degli edifici, consentono di usufruire di detrazioni fiscali dall'IRPEF o dall'IRES disciplinate dall'Art. 14 del D.L. 63/2013.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia soggetto certificatore	Tecnico abilitato
Nome e Cognome / Denominazione	Marco Satta
Indirizzo	Via San Giuseppe 7 Martis (SS)
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Geometri;SS;1817
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Sì
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.



Data di emissione: 09/09/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

E-mail certificatore	sugiometrasatta@gmail.com
Telefono certificatore	3478922057





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DATI RIASSUNTIVI DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nome e Cognome /Denominazione del certificatore: Marco Satta

Tipologia della certificazione: APE 2015

Data certificazione: 09/09/2025

Data di scadenza della certificazione: 09/09/2035

Dati generali

Destinazione d'uso: Residenziale

Classificazione edificio DPR 412: E.1 (1) - Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Codice edificio scolastico:

Identificativo catastale edifici pubblici:

Oggetto dell'attestato: Intero edificio

Numero di unità immobiliari: 1

Motivo della certificazione: Passaggio di proprietà

Altro motivo:

Dati identificativi

Piano dell'unità immobiliare: 3

Interno dell'unità immobiliare:

Proprietà edificio: Privato

Zona climatica: C

Gradi Giorno: 1185

Anno di costruzione: 2000

Tipologia costruttiva: Struttura in muratura portante

Tipologia edilizia: Edificio isolato (monofamiliare)

Superficie utile riscaldata [m²]: 148.42

Superficie utile raffrescata [m²]: 0

Volume lordo riscaldato [m³]: 735.62

Volume lordo raffrescato [m³]: 0



Prestazione energetica globale e del fabbricato

Prestazione energetica del fabbricato

Indicatore prestazione invernale dell'involucro: Bassa

Indicatore prestazione invernale dell'involucro: Media

Prestazione energetica globale

Classe energetica dell'immobile: Classe E

Indice di prestazioni energetica globale non rinnovabile EPgl,nren (kwh/m² anno): 225.45

Edificio a energia quasi zero: No

Classe media per immobili simili di nuova costruzione: Classe A1

Indice nuovi [kWh/m² anno]: 109.44

Classe media per immobili simili già esistenti:

Indice esistenti [kWh/m² anno]:

Prestazione energetica degli impianti e consumi stimati

Fonte energetica utilizzata	Quantità annua consumata in uso standard	Unità di misura della quantità annua
Energia elettrica da rete	655	kWh
Gas naturale	3243	Nmc

Indice prestazione energetica non rinnovabile: 225.45

Indice prestazione energetica globale rinnovabile EPgl,ren [kWh/m² anno]: 2.08

Emissioni di CO² [kg/m² anno]: 45.4

Raccomandazioni

Codice intervento	Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento	Classe energetica raggiungibile con l'intervento	Indice di prestazione energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m²anno)
REN1	Cappotto	No	30	Classe D	210.23



Climatizzazione invernale	1.62	201.37	No	0.74
Prod. acqua calda sanitaria	0.46	24.08	No	0.56

Informazioni sul miglioramento della prestazione energetica: Gli interventi migliorativi proposti, aumentando l'efficienza energetica degli edifici, consentono di usufruire di detrazioni fiscali dall'IRPEF o dall'IRES disciplinate dall'Art. 14 del D.L. 63/2013.

Sopralluoghi e dati di ingresso: Sì

Data sopralluogo: 05/09/2025

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale: Sì

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato: No

Riferimento standard epglNren: 109.44000244140625

Numero del certificato (cti) del software utilizzato: 68

Indice prestazione energetica non rinnovabile: 225.45

Riscaldamento: indice di prestazione termica utile: 149.66

Software utilizzato per la classificazione: TermiPlan ver. 2024 - 13.1.12

Software certificato dal CTI: Sì

Soggetto certificatore

Titolo soggetto certificatore: Geometra

Indirizzo: Via San Giuseppe 7 Martis (SS)

Tipologia soggetto: Tecnico abilitato

Ordine iscrizione: Geometri;SS;1817

Informazioni aggiuntive:

Dichiarazione di indipendenza:

Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75



Satta Marco
Via San Giuseppe 7 7
MARTIS 07030

*A Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato Industria - Servizio energia ed economia
verde
Settore Pianificazione e Programmazione Energetica*

Oggetto: Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici.

Si trasmette l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito a SASSARI in Strada Vicinale Scardacciu , identificato dai seguenti dati catastali:

Foglio	Particella	Subalterno
65	1361	0

Soggetto certificatore:

- Tipologia soggetto Tecnico abilitato
- Nome e cognome/ Denominazione Marco Satta
- Indirizzo: Via San Giuseppe 7 Martis (SS)

Il certificatore
Satta Marco



sugiometrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057

webmail: sugiometrasatta@gmail.com

PEC marco.satta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzione Immobiliari N. 52/2023

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa Remonti

APE PALESTRA SPOGLIATOI

sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra Marco Satta

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufitziu 079566383 Telefòneddu 3478922057



 REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO:SA20250018288 - VALIDO FINO AL:09/09/2035	
---	--	--

DATI GENERALI

Destinazione d'uso	Oggetto dell'attestato	Motivo della certificazione
Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1) - Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali	Unità immobiliare Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	Passaggio di proprietà

Dati identificativi	
Regione: Sardegna Comune: SASSARI Indirizzo: Strada Vicinale Scardacciu Piano: T Interno: Coordinate GIS: Lat: 40.73114013671875 - Long: 8.505990028381348	Zona climatica: C Anno di costruzione: 2005 Superficie utile riscaldata (m²): 336.59 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume lordo riscaldato (m³): 1352.93 Volume lordo raffrescato (m³): 0
Comune catastale: SASSARI - Sezione: Catasto fabbricati - Foglio: 65 - Particella: 1361 - Subalterno:0	

Servizi energetici presenti



Climatizzazione invernale		
Prod. acqua calda sanitaria		

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale	Riferimenti
INVERNO	ESTATE	Edificio a energia quasi zero:	Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Classe A1 75.61 Se esistenti:
		No	
		Classe energetica:	
		Classe D	
		129.39	
Bassa	Alta		

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia
--



FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
Energia elettrica da rete	671 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile E _{pgl,nren} 129.39 kWh/m² anno
Gas naturale	4257 Nmc	
		Indice della prestazione energetica rinnovabile E _{pgl,ren} 0.94 kWh/m² anno
		Emissioni di CO ₂ 26.02 kg/m² anno

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE					
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto Termico Muri	No	25	Classe D 122.88	Classe D - 122.88 kWh/m² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI



Energia esportata:	0kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
---------------------------	-----------	--

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1352.93	m ³
S - Superficie disperdente	1155.21	m ²
Rapporto S/V	0.8539	
EP_{H,nd}	100.86	kWh/m ² anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.0027	-
Y_{IE}	0.1142	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEI SERVIZI ENERGETICI

Servizio energetico	Efficienza media stagionale (η)	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	0.86	0.72	116.76
Prod. acqua calda sanitaria	0.6	0.22	12.63

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale (kW)
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2005		Gas naturale	12
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2005		Gas naturale	12

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA



La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Gli interventi migliorativi proposti, aumentando l'efficienza energetica degli edifici, consentono di usufruire di detrazioni fiscali dall'IRPEF o dall'IRES disciplinate dall'Art. 14 del D.L. 63/2013.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia soggetto certificatore	Tecnico abilitato
Nome e Cognome / Denominazione	Marco Satta
Indirizzo	Via San Giuseppe 7 Martis (SS)
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Geometri;SS;1817
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Sì
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.



Data di emissione: 09/09/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

E-mail certificatore	sugiometrasatta@gmail.com
Telefono certificatore	3478922057





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DATI RIASSUNTIVI DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nome e Cognome /Denominazione del certificatore: Marco Satta

Tipologia della certificazione: APE 2015

Data certificazione: 09/09/2025

Data di scadenza della certificazione: 09/09/2035

Dati generali

Destinazione d'uso: Residenziale

Classificazione edificio DPR 412: E.1 (1) - Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Codice edificio scolastico:

Identificativo catastale edifici pubblici:

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

Numero di unità immobiliari: 1

Motivo della certificazione: Passaggio di proprietà

Altro motivo:

Dati identificativi

Piano dell'unità immobiliare: T

Interno dell'unità immobiliare:

Proprietà edificio: Privato

Zona climatica: C

Gradi Giorno: 1185

Anno di costruzione: 2005

Tipologia costruttiva: Struttura in muratura portante

Tipologia edilizia: Edificio isolato (monofamiliare)

Superficie utile riscaldata [m²]: 336.59

Superficie utile raffrescata [m²]: 0

Volume lordo riscaldato [m³]: 1352.93

Volume lordo raffrescato [m³]: 0



Prestazione energetica globale e del fabbricato

Prestazione energetica del fabbricato

Indicatore prestazione invernale dell'involucro: Bassa

Indicatore prestazione invernale dell'involucro: Alta

Prestazione energetica globale

Classe energetica dell'immobile: Classe D

Indice di prestazioni energetica globale non rinnovabile EP_{gl,nren} (kWh/m² anno): 129.39

Edificio a energia quasi zero: No

Classe media per immobili simili di nuova costruzione: Classe A1

Indice nuovi [kWh/m² anno]: 75.61

Classe media per immobili simili già esistenti:

Indice esistenti [kWh/m² anno]:

Prestazione energetica degli impianti e consumi stimati

Fonte energetica utilizzata	Quantità annua consumata in uso standard	Unità di misura della quantità annua
Energia elettrica da rete	671	kWh
Gas naturale	4257	Nmc

Indice prestazione energetica non rinnovabile: 129.39

Indice prestazione energetica globale rinnovabile EP_{gl,ren} [kWh/m² anno]: 0.94

Emissioni di CO₂ [kg/m² anno]: 26.02

Raccomandazioni

Codice intervento	Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento	Classe energetica raggiungibile con l'intervento	Indice di prestazione energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)
REN1	Cappotto	No	25	Classe D	122.88



Climatizzazione invernale	0.72	116.76	No	0.86
Prod. acqua calda sanitaria	0.22	12.63	No	0.6

Informazioni sul miglioramento della prestazione energetica: Gli interventi migliorativi proposti, aumentando l'efficienza energetica degli edifici, consentono di usufruire di detrazioni fiscali dall'IRPEF o dall'IRES disciplinate dall'Art. 14 del D.L. 63/2013.

Sopralluoghi e dati di ingresso: Sì

Data sopralluogo: 06/09/2025

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale: Sì

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato: No

Riferimento standard epglNren: 75.61000061035156

Numero del certificato (cti) del software utilizzato: 68

Indice prestazione energetica non rinnovabile: 129.39

Riscaldamento: indice di prestazione termica utile: 100.86

Software utilizzato per la classificazione: TermiPlan ver. 2024 - 13.1.12

Software certificato dal CTI: Sì

Soggetto certificatore

Titolo soggetto certificatore: Geometra

Indirizzo: Via San Giuseppe 7 Martis (SS)

Tipologia soggetto: Tecnico abilitato

Ordine iscrizione: Geometri;SS;1817

Informazioni aggiuntive:

Dichiarazione di indipendenza:

Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75



Satta Marco
Via San Giuseppe 7 7
MARTIS 07030

*A Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato Industria - Servizio energia ed economia
verde
Settore Pianificazione e Programmazione Energetica*

Oggetto: Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici.

Si trasmette l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito a SASSARI in Strada Vicinale Scardacciu , identificato dai seguenti dati catastali:

Foglio	Particella	Subalterno
65	1361	0

Soggetto certificatore:

- Tipologia soggetto Tecnico abilitato
- Nome e cognome/ Denominazione Marco Satta
- Indirizzo: Via San Giuseppe 7 Martis (SS)

Il certificatore
Satta Marco





TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura R. Es. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

PERIZIA INTEGRATIVA



Satta Marco
Collegio dei Geometri
di Sassari
Geometra
22.03.2026 17:37:23
GMT+01:00



sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU



L'Ill.mo Sig. Giudice con ordinanza del 30/12/2025 ha chiesto, al sottoscritto CTU, di procedere alla redazione di perizia integrativa al fine di:

a) procedere a una nuova valutazione di stima dei campi sportivi – spogliatoi – piscina, tenuto conto dei valori OMI, di quanto può essere desunto dai costi di varie aziende, nonché dello stato di vetustà e deterioramento di tali impianti;

b) a seguito della nuova valutazione indicare il valore di stima di ogni singolo cespite, al netto per ciascun cespite, delle spese calcolate per le regolarizzazioni catastali ed edilizie (rispettivamente €5.000,00 ed €25.000,00);

manda al CTU affinché depositi perizia integrativa in relazione alle osservazioni contenute nella relazione preliminare del 27.11.2025, assegnando termine entro dieci giorni prima dell'udienza.

Dal RAPPORTO RIEPILOGATIVO dell'avv. [REDACTED].

§8. Verifica risultanze relazione peritale

Si evidenzia che:

a) dall'esame della relazione peritale emerge come il nominato CTU abbia impresso al compendio pignorato i seguenti valori, secondo le diverse tipologie:

1) fabbricati (pizzeria-ristorante): valore a nuovo € 1.400,00/mq con detrazioni per vetustà;

2) piscina e solarium: valori a nuovo rispettivamente € 900/mq e € 200,00/mq con detrazioni per vetustà;

3) impianti in erba sintetica: campo da calcio, campo polifunzionale, campo da calcetto: valore a nuovo € 1.100,00/mq con detrazioni per vetustà;

4) campo da basket: valore a nuovo € 900/mq con detrazioni per vetustà;

5) palestra: valore a nuovo € 900/mq con detrazioni per vetustà;

6) spogliatoi: valore a nuovo € 1200/mq con detrazioni per vetustà;

7) locali tecnici: valore a nuovo € 1.200/mq con detrazioni per vetustà;

8) terreno: valore € 25/mq.

§8.1. In relazione al n. 1 del § che precede, i valori OMI non esprimono valori relativi alla categoria “terziario (commerciale)” o “produttiva” per i fabbricati (a riferimento si sono presi i valori relative alle borgate Bancali, San Giovanni, etc. pur essendo la località in cui insiste il compendio avulsa da quelle



caratteristiche); il valore della categoria “commerciale” va da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 600,00. Tuttavia, non pare che il valore impresso si discosti da altra valutazione impressa in altra esecuzione per eguale categoria.

§8.2. Con riferimento alla piscina e solarium, impianti sportivi in generale e locali tecnici, sono categorie che l'OMI non prende in alcuna considerazione.

Tuttavia, vi sono dei valori che suscitano qualche perplessità e che deporrebbero per consentire al CTU una rimeditazione, al fine di non condurre le vendite su valori eccessivi, così causando svariati tentativi con relativi costi.

§8.3. Con riferimento alla piscina, in altra procedura esecutiva pendente avanti l'intestato Tribunale ([REDACTED]), avente ad oggetto un compendio che possiamo assimilare, per ubicazione, a quello oggetto della presente (Località Serra Li Lioni, tra Sassari e Porto Torres), la piscina olimpionica della superficie di mq. 1080 oltre ad una piscina per bambini della superficie di mq. 120, è stata stimata (nell'anno 2022) € 320,00/mq. contro € 900/mq. di questa che ci occupa. Peraltro, il CTU afferma la necessità di rinnovamento dei teli che non è dato comprendere se individui la sostituzione o altro; nel primo caso sostanzialmente comportando una spesa molto elevata che non può portare la stima ai valori espressi.

§8.4. Appaiono altresì suscettibili di reconsiderazione i valori espressi per gli impianti in erba sintetica.

Occorre considerare che il CTU rileva le misure del campo da calcio a 7/8 in metri 44,00x22,00 e quello di calcetto (a 5) in metri 44,00x24,00.

Il campo polivalente in metri 42,00x20,00.

A detti impianti (ma anche alle aree pertinenziali, ancorché ridotta la superficie al 50%, comunque eccessivo) è stato impresso un valore a nuovo di € 1.100,00/mq. Orbene, da una semplice ricerca su internet i valori a nuovo variano, a seconda della qualità dell'erba sintetica usata, da € 15 ad € 37 per mq.

Per avere un parametro ancor più reale da quanto evinto dal web, in procedura esecutiva pendente avanti l'intestato Tribunale, ai campi da gioco con relativa area attrezzata, completi di illuminazione e tracciatura è stato impresso un valore di € 50/mq. che condurrebbe ad un valore sensibilmente inferiore rispetto a quello in CTU, ben al di sotto anche di quello derivante dalla riduzione per il necessario rifacimento del manto e delle ristrutturazioni.

§8.5. Anche la realizzazione di campi da basket prevede un costo, con fondo in cemento, che si attesta su € 40,00/mq per una superficie regolamentare del campo da gioco di mq. 420 (28x15) che, anche volendo considerare un'area di rispetto non potrà mai essere di mq. 999.

§8.6. Il costo a mq. per gli spogliatoi è uguale a quello per il ristorante/pizzeria; così come eguale è quello considerato per i locali tecnici il cui costo/mq. appare



riferibile alla realizzazione di locali tecnici e posizionamento di impianti (costo variabile.

..... omissis

b) Non è desumibile dalla perizia, al paragrafo “*Stima Immobiliare*”, il valore da assegnare ad ogni singolo cespite, detratti, proporzionalmente dal singolo valore attribuito, i costi per “*spese tecniche*”, €5.000,00, e “*urbanistica edilizie*” € 25.000.00, elemento necessario ai fini della tassazione del futuro decreto di trasferimento, dovendo confrontarsi con varie tipologie di beni.

..... omissis

Tanto premesso, il Delegato

c h i e d e

che il Giudice della esecuzione voglia valutare:

un richiamo del consulente tecnico Geom. Marco Satta al fine di:

- procedere ad una nuova valutazione di stima dei campi sportivi – spogliatoi – piscina, tenuto conto dei valori OMI, di quanto può essere desunto dai costi di varie aziende, nonché dello stato di vetustà e deterioramento di tali impianti;
- a seguito della nuova valutazione indicare il valore di stima di ogni singolo cespite, al netto per ciascun cespite, delle spese calcolate per le regolarizzazioni catastali ed edilizie (rispettivamente €5.000,00 ed €25.000,00);
- l'eventuale integrazione dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 13.11.2025;
- quindi indicare, all'esito della perizia integrativa, il nuovo valore complessivo di stima del lotto di vendita e la descrizione di ogni singolo bene che lo costituisce, indicando, per ciascuna componente, il relativo valore per i fini espressi al §2.4, lett. b.

1. PREMESSE

Letta l'ordinanza, il contenuto del rapporto riepilogativo iniziale dell'avv. ■■■, richiamata la relazione di perizia di stima del 27.11.2025, ritiene lo scrivente di doversi soffermare e chiarire alcuni aspetti in ordine sia al sulle quotazioni OMI, sia sui criteri di stima adottati.

1.1 Sulle quotazioni immobiliari – valori OMI

Nel sito dell'Agenzia delle Entrate: Quotazioni immobiliari è riportato:

“Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una



stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. È quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali (in esito alle quali sono costituiti nuovi comuni e soppressi altri).

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Per eventuali approfondimenti sui criteri di formazione delle zone OMI e delle quotazioni immobiliari, si rimanda alla sezione *Manuali e guide*, (consultabile sempre dal sito dell'Agenzia delle Entrate). In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte : «Agenzia delle Entrate – OMI».

Le tipologie di immobili presenti all'interno della banca dati OMI meglio specificati nel "*Manuali e guide*", di cui si riporta integralmente il contenuto, sono le seguenti:

Residenziale: Abitazioni di tipo economico (A/3), civile (A/2), signorile (A/1), ville e villini.

Commerciale: Negozi (C/1), laboratori (C/3), uffici (A/10).

Unità immobiliari a destinazione ordinaria: Box/Posti Auto: Categorie C/6

Produttivo: Capannoni industriali/tipici, laboratori (D/1)

Le unità destinate ad attività sportive privati a pagamento, club sportivi, campetti, piscine ecc., rientrano nella Categoria Catastale D/6: **Fabbricati e**



locali per esercizi sportivi (con fine di lucro), dei quali non si hanno valori di riferimento nella sopracitata banca dati valori immobiliari OMI.

Questo il motivo, per il quale lo scrivente, non avendo elementi di riscontro, anche indicativi, come appunto i valori OMI, ha escluso il metodo di stima del tipo comparativo a valori al comparativo, essendo questa una tecnica che consiste nel raffrontare il valore di un immobile con quelli aventi simili caratteristiche situate nelle vicinanze.

In riferimento all'eccezione mossa riguardo la perizia di stima di cui alla procedura esecutiva [REDACTED] è bene precisare che i valori indicati sono riferiti a circa 20 or sono, quindi non attendibili, considerato le impennate dei prezzi del costo di costruzione dal 2020 a oggi nel contesto edilizio.

1.2 Sui criteri di stima di cui alla perizia del 27.11.2025

Si riporta di seguito il contenuto della perizia di stima CTU del 17.11.2025.

Per stabilire quale possa essere il più idoneo metodo di stima per la ricerca del più probabile valore del bene occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato del cespite e la sua condizione di mercato.

Gli immobili a destinazione specifica, non hanno in genere molte possibilità di collocazione, specie per la loro natura essendo difficilmente riconvertibili.

Nel caso particolare la provenienza da un'attività privata, che comunque non ha comunque avuto esiti positivi, e le numerose attività di svago diffuse in città, nonché le condizioni di degrado dovuto all'inattività dell'intero complesso, non sembrano molto incoraggianti.

La domanda può probabilmente avvenire da associazioni, e perché no da privati, che abbiano per finalità la promozione sportiva, culturale (convegni, musica ecc.), tenendo conto ovviamente del fabbricato principale destinato alla ristorazione.

Considerata la condizione urbanistica, la configurazione fisica della stessa costruzione, e l'ottima dotazione di impianti non sembra doversi considerare una opportuna conversione, anche perché gli impianti sportivi, che costituiscono la parte predominante del complesso, sono in pessimo stato, e il loro possibile riutilizzo è subordinato dal rifacimento del manto di gioco per i campi e del rivestimento delle piscine, oltre ovviamente alla verifica degli impianti. Per le ragioni anzidette, per lo stato di lunga inutilizzazione e di degrado non è pensabile un tentativo si stima a capitalizzazione del reddito, sia pur lordo e presunto, perché troppi sarebbero gli elementi ipotetici di base (condizionati dal richiamo pubblicitario dall'affluenza della clientela, dal costo notevole del ripristino, e del suo ammortamento, che non darebbero alcun affidamento di risultato.

È pertanto più logico un procedimento estimativo in base al costo di costruzione degradato.



Per accertare la reale consistenza delle strutture, oltre al rilievo metrico, ci si può avvalere sui dati metrici e acquisiti, durante l'accesso agli atti eseguito.

Si procederà attraverso analisi di mercato nella ricerca dei prezzi a nuovi correnti, desunti ad esempio per gli impianti sportivi da enti pubblici, tenendo con gli stessi sono influenzati da considerazioni di benefici imprenditoriali, ribassi d'asta ecc. Mentre per quanto attiene il fabbricato principale e il terreno i relativi valori verranno assunti, da imprese locali, professionisti del settore bancario, oltre ovviamente alle proprie conoscenze peritali.

Sugli importi ottenuti si applicheranno percentuali di degrado, commisurate per ogni manufatto allo stato di depauperamento.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente, dopo aver analizzati gli elementi fondamentali, ossia le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, ha cercato di individuare il metodo di stima più consono, evidenziando nel suo elaborato peritale che non era possibile condurre una stima a capitalizzazione del reddito (che sarebbe stato sicuramente il metodo più appropriato nel caso) perché non disponeva e non dispone registri contabili, da cui acquisire dati i gli elementi fondamentali per procedere in tal senso.

Come detto in precedenza non è possibile condurre una stima del tipo comparativo con altri beni simili, perché il mercato locale, per questa tipologia di immobili è poco dinamico, e non è stato possibile avere adeguate informazioni, in particolare, atti di compravendita recenti di aventi la medesima tipologia, e analoga destinazione.

Per questo motivo lo scrivente, ha ritenuto condurre la stima a “costo di costruzione degradato” attingendo i prezzi presso enti pubblici, tenendo conto in questo caso, come evidenziato in relazione, che tali valori sono influenzati dai benefici imprenditoriali, ribassi d'asta ecc., quindi ha esteso le indagini presso imprese locali, professionisti del settore creditizio (stimatori), e naturalmente avvalendosi delle proprie conoscenze peritali.

Sugli importi “valore a nuovo” verranno apportati opportune detrazioni che tengano conto del grado di vetustà annui, e dei costi di ripristino in modo da ottenere il più probabile valore di mercato nello stato in cui si trovano.



In considerazioni delle richieste formulate dall'Ill.mo Sig., Giudice e dello stimato Delegato avv. [REDACTED], al fine di avere un quadro sinottico di ogni singolo bene, riferito prima alle superfici, quindi al valore da attribuire.

Quindi sono state verificati valori e superfici, i quali, come opportunamente fatto notare dall'avv. [REDACTED] (riferimento §8.5 superficie di mq 999) e si ringrazia il delegato per aver evidenziato il refuso, per il quale si è proceduto alla doverosa correzione.

La stima condotta è stata particolarmente complessa, non solo per la diversa tipologia dei beni, ma soprattutto dalla carenza, o meglio dall'assenza di documentane tecnica, dovuta all'incendio avvenuto nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari nel 2005.

Per questo è doveroso far ammenda delle richieste e pertanto lo scrivente provvederà a rettificare gli errori, e contestualmente definire un prezzo, in modo rendere appetibile il bene oggetto della presente procedura.

Di seguito verrà prodotta una scheda con la determinazione analitica, ragguagliando le superfici, attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione, ad esempio per differenziare le superfici accessorie, quali ad esempio le aree di pertinenza degli impianti le quali si differenziano tra loro tra il campo di calcio e il campo da tennis, dove nel primo sono rappresentate da gradinate in cemento armato, mentre nel secondo rappresentano delle aree annesse alle attività sportive.

Altrettando è stato fatto per la "porticato e veranda" a piano terra (quella che potrebbe essere conforme ai titoli edilizi, indicata nella planimetria catastale), e per la veranda al piano primo annessa al ristorante.

Quindi una volta determinata la superficie commerciale si procederà alla stima tenendo conto delle richieste formulate, ossia stabilendo il valore di ogni singolo bene.



3 DETERMINAZIONE DELLE SUPERICI

DETERMINAZIONE ANALITICA DELLE SUPERFICI

1	CAMPO DA CALCIO dimensioni metri 44,00 x 22,00		mq	968,00
	Ingombro complessivo dell'intera area metri 32,50x48,00 mq 1.560,00			
	a dedurre superfce campo di calcio mq 968,00			
1bis	Aree di pertnenza (gradinate)	mq 592,00	0,50	<u>296,00</u>
			mq	1.264,00
2	PISCINA			
	Adulti h= 1,60 metri 25,00x12,50		mq	312,50
	Bambini h= 1,20 metri 12,35x6,00		mq	74,10
	Bambini h= 0,60 metri 12,35x6,00		mq	<u>74,10</u>
		sommano	mq	460,70
2bis	SOLARIUM		mq	650,00
3	CAMPO DA BASKET metri 30,00x 18,00		mq	540,00
3 bis	Aree di pertnenza metri 2x(30,00x1,00) + 2x(16,00x1,00)		mq	<u>92,00</u>
		sommano	mq	632,00
4	CAMPO DA TENNIS dimensioni metri 24,00x11,00		mq	264,00
	Ingombro complessivo dell'intera area metri 42,00x23,50 mq 1.560,00			
	a dedurre superfce campo da tennis mq 264,00	mq 733,60	0,25	<u>183,40</u>
			mq	447,40
5	CAMPO DI CALCETTO dimensioni metri 42,00x22,00		mq	924,00
6	PALESTRA		mq	207,00
7	SPOGLIATOI		mq	184,00
8	LOCALI TECNICI		mq	253,00
9	TERRENO	sommano		21.761,70
10	FABBRICATO RISTORANTE PIZZERIA			
	Piano seminterrato pizzeria	mq 186,00	1,00	186,00
	Piano terra pizzeria	mq 169,00	1,00	169,00
	Piano terra porticato e veranda	mq 105,00	0,50	52,50
	Piano primo ristorante	mq 169,00	1,00	169,00
	Piano primo veranda	mq 105,00	0,35	<u>36,75</u>
		sommano	mq	613,25
* in rosso i coefficienti di ponderazione				



4. AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI STIMA

SCHEDA 1

DESCRIZIONE					TOTALI
1 CAMPO DA CALCIO e gradinate		prezzo a nuovo		importo	
	mq	1.264,00	1.000,00/mq	1.264.000,00	
	a dedurre				
	vetustà perido di 20 anni 0,825			1.115.480,00	
	costo di ristrutturazione	mq	1.264,00 300,00/mq	<u>-379.200,00</u>	
				736.280,00	
	spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-36.814,00	
	oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-18.407,00	
	utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			<u>-114.123,40</u>	
	VALORE ATTUALE			566.935,60	566.935,60
2 CAMPO DA BASKET		prezzo a nuovo		importo	
	mq	632,00	800,00/mq	505.600,00	
	a dedurre				
	vetustà perido di 20 anni 0,825			446.192,00	
	costo di ristrutturazione	mq	632,00 150,00/mq	<u>-94.800,00</u>	
				351.392,00	
	spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-17.569,60	
	oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-8.784,80	
	utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			<u>-54.465,76</u>	
	VALORE ATTUALE			270.571,84	270.571,84
3 PISCINA		prezzo a nuovo		importo	
	mq	460,00	900,00/mq	368.000,00	
	a dedurre				
	vetustà perido di 20 anni 0,825			324.760,00	
	costo di ristrutturazione	mq	460,00 200,00/mq	<u>-92.000,00</u>	
				232.760,00	
	spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-11.638,00	
	oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-5.819,00	
	utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			<u>-36.077,80</u>	
	VALORE ATTUALE			179.225,20	179.225,20
3bis SOLARIUM		prezzo a nuovo		importo	
	mq	650,00	400,00/mq	260.000,00	
	a dedurre				
	vetustà perido di 20 anni 0,825			229.450,00	
	costo di ristrutturazione	mq	650,00 150,00/mq	<u>-97.500,00</u>	
				131.950,00	
	spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-6.597,50	
	oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-3.298,75	
	utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			<u>-20.452,25</u>	
	VALORE ATTUALE			101.601,50	101.601,50



SCHEDA 2

		prezzo a nuovo	importo	TOTALI
4 CAMPO DA TENNIS	mq	447,00 950,00/mq	mq 424.650,00	
a dedurre				
vetustà periodo di 20 anni 0,825			374.753,63	
costo di ristrutturazione	mq	447,00 250,00/mq	<u>-111.750,00</u>	
			263.003,63	
spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-13.150,18	
oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-6.575,09	
utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			<u>-40.765,56</u>	
VALORE ATTUALE			202.512,79	202.512,79
5 CAMPO DA CALCETTO	mq	924,00 950,00/mq	importo 877.800,00	
a dedurre				
vetustà periodo di 20 anni 0,825			774.658,50	
costo di ristrutturazione	mq	924,00 250,00/mq	<u>-231.000,00</u>	
			543.658,50	
spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-27.182,93	
oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-13.591,46	
utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			<u>-84.267,07</u>	
VALORE ATTUALE			418.617,05	418.617,05
6 PALESTRA	mq	207,00 1.000,00/mq	importo 207.000,00	
a dedurre				
vetustà periodo di 20 anni 0,825			182.677,50	
costo di ristrutturazione	mq	207,00 300,00/mq	<u>-62.100,00</u>	
			120.577,50	
spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-6.028,88	
oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-3.014,44	
utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			<u>-18.689,51</u>	
VALORE ATTUALE			92.844,68	92.844,68
7 SPOGLIATOI	mq	184,00 1.000,00/mq	importo 184.000,00	
a dedurre				
vetustà periodo di 20 anni 0,825			162.380,00	
costo di ristrutturazione	mq	184,00 300,00/mq	<u>-55.200,00</u>	
			107.180,00	
spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-5.359,00	
oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-2.679,50	
utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			<u>-16.612,90</u>	
VALORE ATTUALE			82.528,60	82.528,60



SCHEDA 3

		prezzo a nuovo	importo	TOTALI
8 LOCALI TECNICI	mq	110,00 800,00/mq	88.000,00	
a dedurre				
vetustà perido di 20 anni 0,825			77.660,00	
costo di demolizione parizioni interne o				
mq 110 circa x h= 3,00 mc 310 x € 150			-46.500,00	
pratica urbanistica per ripristino dello stato dei luoghi			-5.000,00	
		VALORE ATTUALE	26.160,00	26.160,00
9 TERRENO	mq	21.761,70 25,00/mq	544.042,50	
a dedurre				
spese di manutenzione impianti, percorso della salute e cura del verde				
mq 21.761,70 7,50/mq			-163.212,75	
			380.829,75	
spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-8.160,64	
oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-4.080,32	
utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			-25.297,98	
		VALORE ATTUALE	343.290,82	343.290,82
10 FABBRICATO RISTORANTE PIZZERIA				
		prezzo a nuovo	importo	
Superficie coperta	mq	613,25 1.400,00	858.200,00	
a dedurre				
vetustà perido di 20 anni 0,825			757.361,50	
costo di ristrutturazione	mq	613,25 250,00/mq	-153.312,50	
			604.049,00	
spese tecniche progettazione e direzione lavori sulla ristrutturazione il 5%			-30.202,45	
oneri finanziari sulla ristrutturazione il 2,5%			-15.101,23	
utile dell'impresa sulla ristrutturazione il 15,5% sulla			-93.627,60	
			465.117,73	
a dedurre ancora				
costo demolizione veranda				
mq 470,00 x € 65,00/mq			-30.550,00	
pratica urbanistica per il ripristino dello stato dei luoghi			-20.000,00	
pratica variazione catastale diversa distrinuzione degli spazi interni			-5.000,00	
		VALORE ATTUALE	409.567,73	409.567,73
VALORE COMPLESSIVO euro				2.126.920,20

5. PRECISAZIONI

È bene precisare, che tutti i campi da gioco, tranne quello da calcio, sono tutti racchiusi all'interno di muri di contenimento in cemento armato, realizzati questi, molto probabilmente, per valorizzare il dislivello.



Pet quanto i “locali tecnici”, questi in realtà, sono utilizzati come spogliatoio, e non dispongono del relativo titolo edilizio, infatti nel faldone presente nell’archivio comunale, che si produce, è evidenziato che gli stessi hanno destinazione “locali tecnici” e non spogliatoio. Per questo motivo, a giudizio dello scrivente un eventuale accertamento di conformità avrebbe molto probabilmente esito negativo, perché mentre i locali tecnici potrebbero essere esclusi da calcolo della volumetria (così come da progetto), gli spogliatoi, rientrano certamente all’interno di tali calcoli, quindi non coerenti.

Per questo motivo è stato considerato il costo di abbattimento dei divisori interni. In merito al terreno lo scrivente ha considerato le caratteristiche intrinseche: recinzione in muratura di pietrame trachitico con lavorazione faccia vista in entrambi i lati, la dotazione di parcheggi, definiti da pavimentazione in calcestruzzo, dotati di impianto di illuminazione, eseguiti questi al momento della costruzione del complesso sportivo.

Inoltre la stima di questo cespite, tiene conto della presenza del percorso benessere, (pavimentato, e dotato anche di arredi da giardino) il quale attraversa tutto il vasto appezzamento di terreno in lungo e in largo, impreziosito da decini di lecci a altre essenze arboree.

Infine è stata considerata l’ottima posizione, rispetto al centro urbano, come riportato nella relazione preliminare.

L’edificio destinato a bar-pizzeria ristorante, pur essendo attualmente inattivo rappresenta un bene ad alta redditività, infatti da notizie assunte, prima dell’interruzione dell’attività, poteva contenere, a pieno regime anche 600 consumatori, perché tali erano i “posti coperti”.

Considerate le caratteristiche costruttive, e tenendo conto della mancanza del titolo edilizio per la veranda a piano terra, è stato determinato il prezzo basandosi sul costo di costruzione a nuovo, al quale sono state apportate le opportune detrazioni per ricondurre il valore dei beni nello stato in cui si trovano.



6. RIEPILOGI DEI VALORI STIMATI

1. CAMPO DI CALCIO	valore euro	566.935,60
2. CAMPO DA BASKET	valore euro	270.571,84
3. PISCINA	valore euro	179.225,20
3bis.SOLARIUM	valore euro	101.601,50
4. CAMPO DA TENNIS	valore euro	202.512,79
5. CAMPO DA CALCETTO	valore euro	418.617,05
6. PALESTRA	valore euro	92.844,68
7. SPOGLIATOI	valore euro	82.528,60
8. LOCALI TECNICI	valore euro	26.160,00
9. TERRENO	valore euro	343.290,82
10. RISTORANTE PIZZERIA	valore euro	<u>409.567,73</u>
VALORE COMPLESSIVO	euro	2.126.920,20

7. CONSIDERAZIONI FINALI

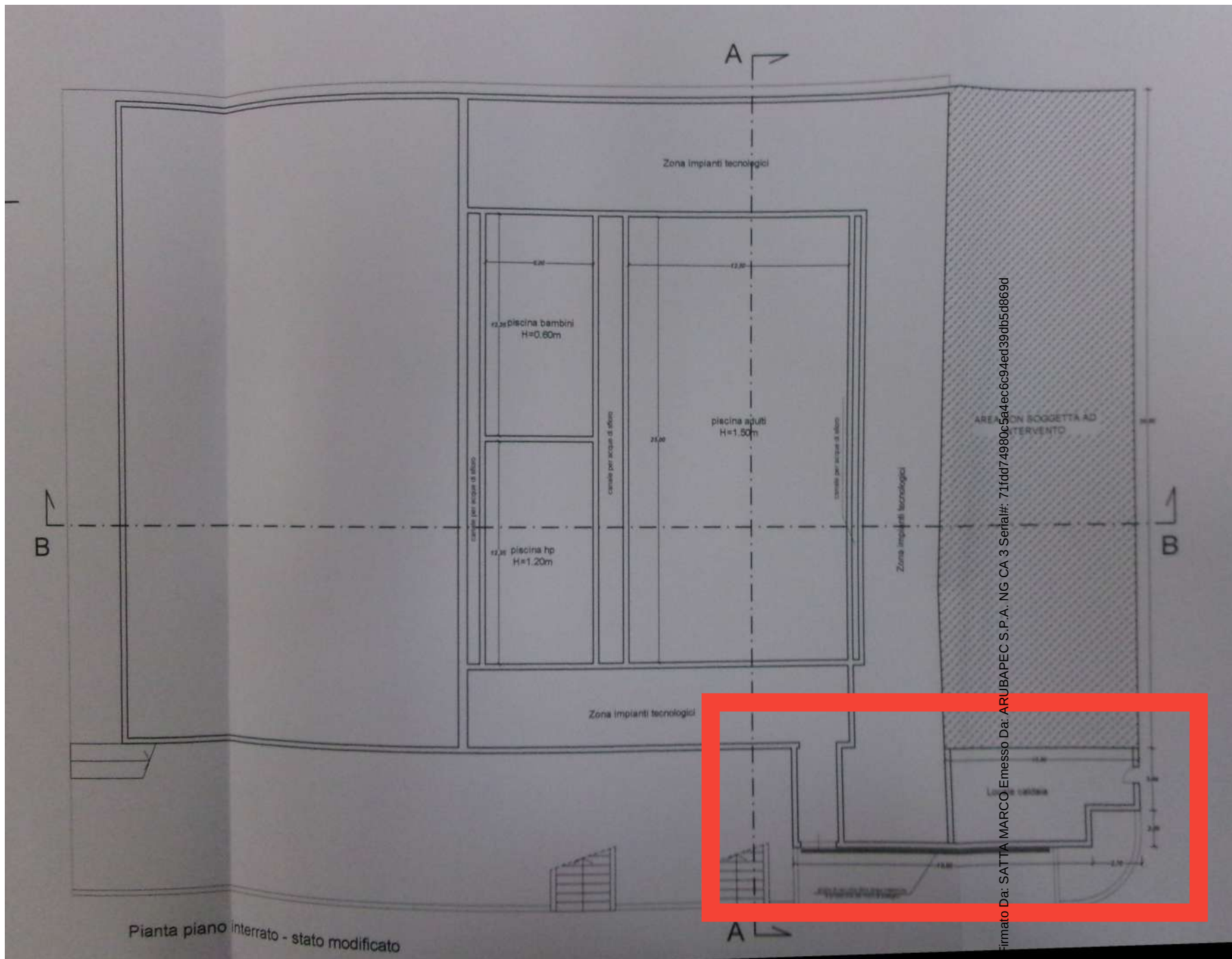
Operazioni estimali siffatte considerate le diverse tipologie di immobili, ammettono sempre un margine di tolleranza, che nel caso considerata la complessità della stima, può essere stabilita in ragione del 10-15 in più o in meno rispetto al valore stimato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto geometra Marco Satta, deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Li 22 MARZO 2026

il CTU
geometra Marco Satta





Firmato Da: SATTI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71fdd74980c5a44ec6c94ed39db5d869d





TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura R. Es. 52/2023

Giudice dott.sa Elisa Remonti

NOTE SCRITTE
di cui all'ordinanza del 16/04/2026



sugiomtrasatta ISTÙDIU TÈCNICU

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) CUNTATOS: Telefòneddu: + 39 3478922057 - Ufitziu: Tel. 079 566383
email: satta.marco@alice.it – sugiomtrasatta@gmail.com pec: marco.satta.it@geopec.it



L'Ill.mo Sig. Giudice con ordinanza del 16/04/2026 ha chiesto, al sottoscritto CTU, di chiarire quanto segue:

“manda al CTU affinché depositi nota scritta in cui a) precisi se le dichiarazioni depositate dal debitore in data 16.4.2026 siano relative agli immobili pignorati e, dunque, se tali immobili sono dotati delle Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità di cui a pag. 11 della perizia originaria; b) precisi se tali dichiarazioni siano attualmente valide, con nota da depositarsi entro dieci giorni prima dell'udienza”

Quesito 1

a) precisi se le dichiarazioni depositate dal debitore in data 16.4.2026 siano relative agli immobili pignorati e, dunque, se tali immobili sono dotati delle Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità di cui a pag. 11 della perizia originaria.

Risposta

Si prende atto della documentazione depositata dall'avv. [REDACTED] per il debitore, e nulla vi è da eccepire riguardo.

a) gli immobili, non erano dotati di Attestato di Prestazione Energetica, redatti dallo scrivente e allegati alla CTU (Allegatio 7.0 APE Pizzeria Ristorante – Allegato 7.1 Palestra Spogliatoi).

b) nel fascicolo depositato presso il Comune di Sassari, non era presente alcun Certificato di Conformità degli impianti, motivo per cui lo scrivente ha indicato nel proprio elaborato la mancanza di tale documentazione.

Esaminando i certificati prodotti, si evidenzia che non sono indicati i dati catastali, ne siano indicati i riferimenti a singoli locali o a strutture specifiche.

Verosimilmente le attestazioni si riferiscano complesso oggetto della presente procedura.

Quesito 2

b) precisi se tali dichiarazioni siano attualmente valide.

Risposta

Le attestazioni prodotte sono sempre valide, salvo non siano state apportate



modifiche agli impianti stessi, infatti nel caso in cui le installazione vengano modificate, è necessario predisporre nuova certificazione.

Il CTU non può sapere se dalla data di emissione dei certificati: 30/06/2010, a oggi 3 luglio 2026, siano state apportate mutazioni e pertanto non può che prendere atto di tale documentazione, senza tuttavia esprimere alcun giudizio in merito, se non quella di prendere atto di quanto prodotto dall'avv. ■■■.

Considerazioni finali

Visionate la Certificazioni degli impianti, le Concessioni Edilizie e la comincazioni di opere di manutenzione, lo scrivente ritiene di evidenziare che tali atti non incidano sul valore stimato.

Li 3 luglio 2026



il CTU

geometra Marco Satta

