
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Risposta alle Osservazioni della perizia redatta dall'esperto Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare **113/2023** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



In riferimento alla osservazioni formulate dall'Avvocato **** Omissis **** per conto degli esecutati, pervenute oltre i 15 giorni assegnati alle parti secondo quanto indicato nel decreto di incarico, si riferisce quanto segue:

- si evidenzia innanzi tutto il tono intimidatorio delle stesse *“Gli illeciti di questa perizia sono funzionali agli illeciti (**anche penali**) dei procedenti, analogamente a quanto accadde per la perizia del CTU Ing. **** Omissis ****”*, citando sentenze etc con le quali gli esecutati contestavano la perizia redatta dall'Ing. **** Omissis **** e contestavano la mancata valutazione da parte dell'allora CTU del valore dell'ampia area edificabile. Tale osservazione poco o niente ha a che fare con la relazione di stima di cui alla presente relazione. A tal proposito comunque, per correttezza di informazione, ho già avuto modo di verificare e riferire che l'ampia *area edificabile* cui ci si riferisce e alla quale veniva attribuito un enorme valore in realtà è un'ampia area vincolata a parcheggio con potere edificatorio pari a zero, di valore nettamente inferiore a quello reclamato;
- si parla di *“omissioni relative al piano quarto e due omissioni relative al piano quinto”*. Non c'è stata alcuna omissione di superfici ai piani quarto e quinto e in generale nell'edificio, che invece sono ben evidenziate nella relazione quando si parla delle regolarità edilizia e dell'eventuale ripresa dei lavori. Eventualmente si può concordare sul fatto che non sono state prese in considerazione, nel calcolo della superficie commerciale, le rampe carrabili ed il piano di copertura da adibire a parcheggi. In ogni caso *“l'omissione”* di cui ci si lamenta incide in misura minima rispetto al valore del fabbricato, come meglio descritto nei punti seguenti. La situazione del fabbricato pluripiano è stata ampiamente discussa con i tecnici comunali che hanno consultato i progetti approvati attualmente scaduti e hanno visionato loro stessi le foto dello stato in cui versa l'edificio. Durante l'esame della pratica il Dirigente ed il Responsabile del Servizio hanno evidenziato la presenza di una porzione di solaio al di sopra del piano terzo. Tale porzione non è quantificabile in termini di mq poiché al piano non si può accedere per ovvie ragioni di sicurezza. L'entità può essere esclusivamente desunta osservando le foto aeree, le nicchie in grado di fornire, seppur in via approssimativa, la consistenza di quanto realizzato. I tecnici interpellati hanno espresso la possibilità di poter mantenere tale cubatura esistente ma il fatto che non sia stato realizzato il solaio intermedio al piano quarto che divide il livello in due pone degli interrogativi sul mantenimento di quanto parzialmente realizzato. Infatti il progetto approvato che andrebbe rispettato e portato a completamento, prevede di vincolare un intero piano (precisamente il quinto di copertura) a parcheggio. Il nuovo piano di copertura, per le ragioni già espresse in perizia, diventerebbe il terzo che pertanto andrebbe vincolato a parcheggio e la porzione edificata non permetterebbe di vincolare l'intera superficie ma solo una porzione. Alla luce di tutte queste considerazioni e variabili ho ritenuto opportuno non considerare nella stima tale porzione e tutelare l'eventuale aggiudicatario da spiacevoli sorprese in fase di presentazione del progetto di completamento, considerando pertanto le cubature e altezze certe e trascurando la porzione che presenta delle incognite, seppur minime e parziali. In altre parole ho ritenuto più corretto che un futuro acquirente avesse la certezza di acquistare e sistemare quanto descritto in perizia (piani primo, secondo e terzo di copertura) che sono quelli certi ed eventualmente, una volta acquisito il bene e presentato il progetto di completamento, valutare se mantenere la porzione di cui ci si lamenta di aver *omesso* la presenza. In ogni caso si può facilmente verificare che tale superficie incide in minima percentuale in riferimento al valore dell'intero compendio;
- si riporta che *“Recandosi il CTU al Comune, all'incontro con l'Ing. **** Omissis **** Dirigente Attività Produttive.....in ordine all'ottenimento del parere, deve spiegare al Dirigente lo stato dei luoghi sussistente per come egli lo ha erroneamente inteso, non può non spiegarlo che per come appunto lo ha inteso e cioè ponendo a fondamento del parere gli errori dei detti piani 4° e 5”*. Il dirigente del settore ed il responsabile del servizio non hanno certamente avuto bisogno delle mie spiegazioni. Il fabbricato è stato analizzato da foto reperibili su google maps e sulla scorta del



progetto approvato e ora scaduto. Le conclusioni alle quali sono giunti non sono soggettive né conseguenti e mie descrizioni sommarie e/o parziali, ma oggettive sulla base delle leggi vigenti, dello stato dell'arte e del progetto approvato da completare;

- si parla di "erronee interpretazioni del CTU nel recente passato relative ad una perizia di una villa sempre dell'esecutato e di conseguente "ritrattazione". Ancora una volta non si capisce quale sia il nesso con la presente procedura. Ad ogni buon conto la perizia redatta cui ci si riferisce è corretta e non vi è stata nessuna ritrattazione se non quella di aver indicato n. 2 frazionamenti invece di n. 4. Come spiegato si è trattato di un errore materiale di battitura ma già nella prima stesura della perizia avevo indicato la possibilità di frazionare la villa ed il parere a firma del Responsabile del servizio **** Omissis ****", è esattamente in linea con quanto indicato in perizia;
- sulla **quantificazione** del valore di stima vengono riportate delle considerazioni assolutamente prive di fondamento. Le "Omissioni di valutazione" riportano un conteggio che porta ad una mancata valutazione pari a €. **2.064.922,00**. Tale valore spropositato scaturisce dall'aver erroneamente considerato la superficie delle due rampe perimetrali adibite a parcheggio e manovra ciascuna di mq 1378 nella misura del 100 %. Secondo quanto riportato nelle osservazioni "il CTU omette di valutare mq. $1378 \times 2 = \text{mq } 2756$ ". E per rafforzare questa tesi inverosimile si riporta la valutazione ed il prezzo d'asta del piano terra (lotto 3) che è stato stimato dal sottoscritto CTU in € 1.371.040,00 nella quale indico correttamente, nella consistenza dell'immobile, la rampa carrabile, omettendo però di riferire che nella valutazione in oggetto la superficie della rampa è opportunamente ponderata nella misura del 10%, trattandosi appunto di una superficie che dovrà essere adibita a parcheggio e circolazione dei veicoli. Ciascuna delle due rampe reclamate incide pertanto nella misura di 137,8 mq, valore che, nella stima di cui alla presente procedura evidentemente aumenta la superficie commerciale di vendita ma aumenta di conseguenza tutte le altre voci che concorrono alla determinazione del valore finale del bene secondo il metodo di stima proposto quali i costi di costruzione per terminare l'edificio, i deprezzamenti valutati in percentuale per Vetustà e condizioni generali dell'edificio e le spese tecniche. Deprezzamenti, si precisa, non contestati dalle parti;
- nella perizia redatta dal sottoscritto, inviata correttamente alle parti al fine di formulare osservazioni non pervenute nei tempi stabiliti, effettivamente la superficie del piano terzo di copertura non è stata conteggiata nel calcolo delle superfici, così come le rampe.

Si riporta pertanto di seguito **la valutazione del fabbricato che tiene conto delle rampe ai piani primo e secondo e della superficie del piano terzo di copertura** vincolata a posti auto.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione in corso di costruzione	1545,00 mq	1576,00 mq	1	1576,00 mq	6,30 m	1
Porzione in corso di costruzione	1545,00 mq	1576,00 mq	1	1576,00 mq	6,30 m	2
Porzione in corso di costruzione	1545,00 mq	1576,00 mq	0,1	157,60 mq		3
Rampa	1378,00 mq	1378,00 mq	0,1	137,80 mq		1
Rampa	1378,00 mq	1378,00 mq	0,1	137,80 mq		2
Totale superficie convenzionale:				3585,20 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				3585,20 mq		



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1 I beni oggetto di perizia risultano i 4 piani fuori terra (precisamente primo, secondo, terzo e quarto) di un fabbricato di sei piani fuori terra, di cui 2 seminterrati, ad uso industriale. Attualmente, oltre i piani Terra S1 ed S2 ultimati ed oggetto di altra CTU, la restante parte del fabbricato risulta ancora non ultimata e pertanto in corso di costruzione. In particolare nei piani primo, secondo e terzo risulta realizzato lo scheletro portante in cemento armato e parte della tamponatura al piano terzo, mentre per il piano quarto ed il piano copertura non è stata realizzata alcuna opera muraria. L'accesso ai vari piani attualmente non è consentito non essendo state realizzate le rampe di accesso. Pertanto essi mancano di qualsiasi sistema di collegamento e risultano totalmente inaccessibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 12, Categoria F3.

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

Valore di stima: €. 767.569,02

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stabile, di grosse dimensioni, è ubicato in Zona Industriale Predda Niedda ed attualmente è composto da piano terra, due piani seminterrati e tre piani alti oltre il piano copertura ancora non realizzato..

La porzione in esame da stimare è costituita dai due piani alti: piano primo e secondo, oltre il piano terzo di copertura che presumibilmente andrà vincolato a parcheggio in favore del Comune di Sassari (si ricorda che esiste un vincolo di destinazione a parcheggi di tutto il piano quinto comunque non più realizzabile. Pertanto si presume che tale vincolo andrà a ricadere sul piano di copertura effettivamente realizzabile). Ogni piano, da progetto, ha una superficie lorda di circa 1576 mq.

La realizzazione del fabbricato fu avviata nel 1999 in forza della concessione edilizia n. 99 del 26.03.1999, alla quale seguirono poi una serie di provvedimenti riportati nella sezione "Regolarità Edilizia".

I piani T, S1 ed S2 sono stati ultimati e risultano regolari in seguito all'accertamento di conformità n. A/09/245. Per essi è stata anche rilasciata l'agibilità parziale.

I piani successivi invece non sono mai stati ultimati. I provvedimenti autorizzativi risultano decaduti e i lavori sono stati interrotti, ed attualmente, come si evince dalle allegare fotografie, risulta realizzata solo la parte strutturale (solai e pilastri, tamponatura parziale, manca ancora la chiusura dell'edificio), mancano tutti gli altri elementi costruttivi (pavimenti, intonacatura, tinteggiatura, infissi esterni ed interni, gran parte della tamponatura, tutta la tramezzatura, impianti elettrici, idrici, di riscaldamento, etc).

Dall'esame dei progetti di cui alle citate concessioni edilizie risulta che era prevista la realizzazione



di locali commerciali al piano terra e nei due piani seminterrati e la realizzazione di quattro attività artigianali ai piani primo, secondo, terzo e quarto funzionali alle attività commerciali ai piani inferiori, nelle quali vengono venduti gli articoli in esse prodotti.

La relazione tecnico-illustrativa allegata al progetto di variante in corso d'opera cita testualmente che la proposta progettuale prevede:

a) La divisione del piano interrato di altezza utile $h = 9,70$ m in due piani mediante la realizzazione di un solaio in c.a. dello spessore di 25 cm che divide l'altezza netta in due porzioni di 5,00 m e 4,45 m rispettivamente;

b) La distribuzione delle superfici necessarie per i parcheggi nel piazzale seminterrato e nel piano copertura per una superficie totale di 3850 mq in funzione della richiesta della licenza di vendita per 1850 mq, di cui 1000 mq per vendita alimentari e 850 mq per vendita articoli non alimentari, a definire un numero di posti auto pari a 154 unità in totale di cui 32 unità nel piazzale seminterrato e 122 unità nel piano copertura, che soddisfano la richiesta di 154 posti auto per la licenza in esame;

c) La realizzazione di quattro attività artigianali ai piani primo, secondo, terzo e quarto, funzionali alle attività commerciali ai piani inferiori nelle quali vengono venduti gli articoli in esse prodotti.

Appare chiaro quindi, in fase progettuale, lo stretto legame funzionale tra i vari livelli dell'edificio.

Un aspetto che merita particolare attenzione riguarda l'accessibilità ai vari piani attualmente interdetti per via della mancata realizzazione delle rampe di accesso, da tenere in debita considerazione al momento della riformulazione della proposta progettuale per una ripresa dei lavori. Dall'esame solo visivo dei ferri di chiamata appare necessaria una verifica sullo stato di usura degli stessi, esposti agli agenti atmosferici da diversi anni.

Alla luce di quanto esposto pare innegabile che l'immobile in esame, allo stato attuale, presenta svariate criticità da tenere debitamente in conto in fase di offerta.

Criterio e metodo di stima

Si procede ora con la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del capannone pluripiano in corso di costruzione, nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova ed in funzione della destinazione d'uso prevista in progetto.

Fabbricato in corso di costruzione

Per quanto riguarda il metodo di stima di un immobile in corso di costruzione, si può procedere in due modi. Stimando il valore delle opere compiute tramite la redazione del computo metrico estimativo, oppure ipotizzando il valore finale del bene una volta completamente realizzato con la destinazione d'uso consentita e sottraendo da questo il costo presunto per terminarlo:

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$Va = Vf - Cm$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

dove:

Va = valore al momento attuale

Vf = valore finale

Cm = costi di costruzione per terminare l'edificio

Calcolo di Vf

Per calcolare Vf basterà moltiplicare il prezzo a mq che presupponiamo di ricavare dalla vendita delle unità immobiliari per la superficie commerciale.

Il valore di mercato di beni simili ultimati è stato desunto conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Sassari in particolare in Zona Industriale Predda Niedda e analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)



dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Sassari, nel 1° semestre dell'anno 2023, per la destinazione "Produttiva" in stato conservativo "normale" attribuisce un valore di mercato (€/mq) per i Capannoni industriali che oscilla da un minimo di € 450,00 fino ad un massimo di € 810,00 per mq di superficie lorda, mentre per i "Laboratori artigianali" attribuisce un valore di mercato (€/mq) che oscilla da un minimo di € 570,00 fino ad un massimo di € 950,00 per mq di superficie lorda. Tenuto conto della notevole consistenza dell'immobile (ogni piano si sviluppa per oltre 1500 mq) ed il fatto che la consistenza penalizza fortemente l'eventuale valore unitario di vendita. Vendere 400/500 mq di capannone risulta molto più semplice che vendere 1500 mq, se poi quei 1500 mq sono ubicati ai piani alti e non al piano terra, risultando pertanto penalizzati per quanto riguarda l'accesso, tenuto conto comunque della strategicità della zona e della visibilità di cui il gode l'edificio multipiano che prospetta sulla rotonda della ZIR Predda Niedda posta tra la strada n. 1 e la strada n. 2 in posizione nevralgica di notevole traffico e visibilità, tenuto conto del livello delle finiture dei piani sottostanti già ultimati che indirizzano il fabbricato in una direzione architettonica ben precisa, visto il livello delle finiture dei piani sottostanti che risulta notevolmente inferiore alla media degli edifici simili, lo stato di manutenzione delle parti comuni di accesso alle eventuali rampe ancora da realizzare ed infine l'estetica dell'edificio che, a parere dello scrivente, lo penalizza fortemente, tenuto conto delle condizioni attuali in cui versa il mercato e la richiesta di beni simili, tenuto conto delle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile come sopra descritte, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, valutatene le specifiche condizioni e suscettività di rendita sotto il profilo economico, si ritiene opportuno adottare un valore di vendita pari a 695 €/mq.

Pertanto:

$$V_f = 3585,20 \text{ mq} \times 695 \text{ €/mq} = \text{€} . 2.491.714,00$$

Calcolo di Cm

Per calcolare Cm si potrebbe predisporre un computo metrico estimativo che riporti quali e quante lavorazioni ancora occorrono e poi moltiplicare queste per i costi unitari oppure, ed è questa la strada seguita, decurtare una percentuale per ogni categoria di lavorazione che non è stata eseguita. Avremo di conseguenza:

$$C_m = K \times C_c$$

dove:

Cm sono i costi di costruzione necessari per completare l'edificio

Cc rappresenta il costo di costruzione necessario per realizzare l'intero edificio

K un coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti

Il costo di costruzione per un capannone industriale/artigianale aventi le caratteristiche di quello in esame ossia a struttura intelaiata in cemento armato, altezza intermedia oltre 6,00 m ed inferiore a 8,00 m, solai tipo bausta o simili, tamponature e tramezzi in laterizio, intonaci e pitture al civile, impianti idrico sanitari ed elettrici tradizionali, di superficie utile pari a 1545 mq per piano (primo e secondo) oltre un piano copertura di 1545 mq da adibire a parcheggio (da considerare nella misura del 10%) e tre rampe carrabili di 1378 mq ciascuna (da considerare nella misura del 10%) può essere assunto pari a 620 €/mq:

$$C_c = (1545 \text{ mq/piano} \times 2 \text{ piani} + 154,50 \text{ mq/piano} \times 1 \text{ piano parcheggio} + n.2 \text{ rampe } 137,80 \text{ mq/piano}) \times 620 \text{ €/mq} = 3520,10 \text{ mq} \times 620 \text{ €/mq} = \text{€} . 2.182.462,00$$

Per calcolare k esistono varie tabelle, oltre la personale esperienza dello scrivente, nelle quali sono espresse tutte le categorie di lavoro e la loro incidenza percentuale. Quest'ultima è diversificata in relazione alle tipologie (economiche e medie) in considerazione del fatto che in certe tipologie una voce di spesa incide percentualmente di più di un'altra. La tipologia prevista è quella economica.

Nello schema seguente si riportano i valori, in percentuale, relativi alle varie voci di lavorazione ancora da eseguire, relative ad un edificio simile a quello in esame:

1 Rampe in c.a.	6,50 %
2 Opere in c.a. orizzontali e verticali	6,00 %
3 Murature e tamponature	4,50%
5 Intonaci, rivestimenti esterni	7,00%
6 Rivestimenti e pavimenti interni	9,50%
7 Opere carpenteria metallica e alluminio	6,50 %
8 Serramenti e vetrate	9,00%
9 Impermeabilizzazione copertura	2,00%
10 Impianto idrico-sanitario	5,50 %
11 Impianto elettrico	8,50 %
12 Assistenze murarie	4,00 %
13 Tinteggiature	5,00 %
14 Opere varie	5,00 %
TOTALE	79,00%

$$k = 79 \% (0,79)$$

Quindi:

$$C_m = K \times C_c = 0,79 \times \text{€} . 2.182.462,00 = \text{€} . 1.724.144,98$$

In definitiva:

$$V_a = V_f - C_m = \text{€} . 2.491.714,00 - \text{€} . 1.724.144,98 = \text{€} . 767.569,02$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1	3585,20 mq	0,00 €/mq	€ 767.569,02	100,00%	€ 767.569,02
				Valore di stima:	€ 767.569,02

Valore di stima: € . 767.569,02

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà e condizioni generali dell'edificio	76.756,90	€
Spese tecniche omnicomprendenti	112.069,42	€

Nuovo Valore finale di stima: € 578.742,70



1. Nella valutazione di un fabbricato non nuovo è necessario applicare un deprezzamento per vetustà e obsolescenza. Il coefficiente di vetustà deve tenere conto: - dell'età del fabbricato; - dello stato di manutenzione dello stesso. Lo stato di vetusta e di usura, le verifiche tecniche connesse prima di una ripresa dei lavori, impongono un deprezzamento nella misura del 10% del valore dell'immobile (Va);

2. I lavori inerenti l'edificio pluripiano non sono mai stati completati. Al fine di rendere funzionale il capannone occorre dar corso ai lavori di completamento che devono porsi in continuità all'idea progettuale iniziale, dando luogo ad un nuovo progetto che tenga conto della destinazione d'uso dei piani sottostanti, delle zone destinante a parcheggio e del vincolo a posti auto in favore del Comune di Sassari del piano copertura. Occorrerà pertanto provvedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia finalizzata all'esecuzione dei lavori di completamento. I costi professionali previsti per tale attività (Progetto, Direzione Lavori, Sicurezza in fase progettuale ed esecutiva, Accatastamento, Collaudo statico e Agibilità) possono essere stimati in una percentuale pari a circa 6,5 % dell'importo dei lavori ancora da eseguire (Cm).

CONCLUSIONI

La differenza tra la prima stesura della relazione di stima (**Valore finale di stima: € 511.066,00**) e la presente relazione di stima che tiene conto delle due rampe e del piano copertura da adibire a parcheggi, così come eccepito nelle osservazioni pervenute (**Nuovo Valore finale di stima: € 578.742,70**) è pari a € **67.676,70** valore oltre 30 volte inferiore a quello reclamato (€ 2.064.922,00).



In riferimento invece alla osservazioni formulate dall'Ing **** Omissis **** , si riferisce quanto segue:

1. l'edificio risulta ancora in fase di realizzazione ed è necessario procedere alla presentazione del progetto delle opere necessarie per il completamento del fabbricato già oggetto di concessione edilizia **decaduta** per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della SCIA, ai sensi dell'art. 10 bis della LR 23/85. Riporto ancora una volta quanto indicato nel progetto approvato da completare e rispettare:

*"Dall'esame dei progetti di cui alle citate concessioni edilizie risulta che era prevista la realizzazione di locali commerciali al piano terra e nei due piani seminterrati e la **realizzazione di quattro attività artigianali ai piani primo, secondo, terzo e quarto funzionali alle attività commerciali ai piani inferiori**, nelle quali vengono venduti gli articoli in esse prodotti.*

La relazione tecnico-illustrativa allegata al progetto di variante in corso d'opera cita testualmente che la proposta progettuale prevede:

a) La divisione del piano interrato di altezza utile $h = 9,70$ m in due piani mediante la realizzazione di un solaio in c.a. dello spessore di 25 cm che divide l'altezza netta in due porzioni di 5,00 m e 4,45 m rispettivamente;

b) La distribuzione delle superfici necessarie per i parcheggi nel piazzale seminterrato e nel piano copertura per una superficie totale di 3850 mq in funzione della richiesta della licenza di vendita per 1850 mq, di cui 1000 mq per vendita alimentari e 850 mq per vendita articoli non alimentari, a definire un numero di posti auto pari a 154 unità in totale di cui 32 unità nel piazzale seminterrato e 122 unità nel piano copertura, che soddisfano la richiesta di 154 posti auto per la licenza in esame;

*c) **La realizzazione di quattro attività artigianali ai piani primo, secondo, terzo e quarto, funzionali alle attività commerciali ai piani inferiori nelle quali vengono venduti gli articoli in esse prodotti.***

Appare chiaro quindi, in fase progettuale, lo stretto legame funzionale tra i vari livelli dell'edificio".

Non si tratta pertanto di superfici per la "grande distribuzione" commerciale come indicato al punto 1 delle osservazioni ma di superficie da destinare a laboratori artigianali. La grande distribuzione poi, ad onor del vero, predilige in via esclusiva i piani terra;

2. I valori riportati nell'Osservatorio del mercato immobiliare sono puramente di riferimento, utili per avere un punto di partenza. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI appunto) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. E' chiaro che sono dei valori di massima comunque utili per avere un riferimento e non costituiscono verità assolute;
3. Non ho assolutamente utilizzato il computo metrico estimativo. In perizia ho scritto *"Per quanto riguarda il metodo di stima di un immobile in corso di costruzione, si può procedere in due modi. Stimando il valore delle opere compiute tramite la redazione del computo metrico estimativo, **oppure** ipotizzando il valore finale del bene una volta completamente realizzato con la destinazione d'uso consentita e sottraendo da questo il costo presunto per terminarlo".* Quell'"**oppure**" indica chiaramente che ho seguito l'altra strada e non quella del computo metrico;
4. Ancora una volta si riferisce a superfici destinate al commercio mentre i piani alti sono destinati a laboratori artigianali;
5. Nelle considerazioni relative alla stima ho parlato di *"estetica dell'edificio che, a parere dello scrivente, lo penalizza fortemente"*, inoltre di *"livello delle finiture dei piani sottostanti che risulta notevolmente inferiore alla media degli edifici simili"*. Non ho fatto riferimento alcuno invece alla *"qualità delle strutture"*, come riportato invece nelle osservazioni. Parlo invece di solai *"tipo Bausta o simili"* e, senza addentrarci in inutili considerazioni strutturali poco utili ai fini della determinazione del valore finale di stima, ben consapevole comunque che il tipo di struttura concorre alla determinazione del valore di mercato di un bene, utilizzando la dicitura *"tipo Bausta o*



simili" intendevo ricomprendere anche altre tipologie di solai come quello bidirezionale a piastra. Non ho assolutamente qualificato la struttura in modo errato e tantomeno *"l'ho comparata ad una economica quanto scadente struttura a solai di tipo Bausta"*. Tra l'altro tale osservazione va contro l'esecutato perché se avessi usato i valori indicati per le piastre bidirezionali che, secondo quanto riportato, *"i solai Bausta hanno un valore inferiore alla metà di quelli a piastra bidirezionale impiegata nella costruzione in oggetto"*, avrei avuto un costo di costruzione doppio ed un valore finale di stima notevolmente inferiore a quello indicato. Preciso infatti che nel metodo di stima che ho utilizzato il valore al momento attuale (Va) del bene in esame è pari al valore finale (Vf) **detratti** i costi di costruzione per terminare l'edificio (Cm).

Si capisce bene che se i costi di costruzione raddoppiassero, così come riporta il tecnico, il valore finale del bene diminuirebbe sensibilmente ben al di sotto di quello stimato.

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

Sassari, li 12/06/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto Unico

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1
I beni oggetto di perizia risultano i 2 piani fuori terra (precisamente primo e secondo ossia quelli effettivamente completabili) di un fabbricato pluripiano ad uso industriale. Attualmente, oltre i piani Terra S1 ed S2 ultimati per i quali sono stati predisposti tre lotti distinti di vendita, la restante parte del fabbricato risulta ancora non ultimata e pertanto in corso di costruzione L'accesso ai vari piani attualmente non è consentito non essendo state realizzate le rampe di accesso. Pertanto essi mancano di qualsiasi sistema di collegamento e risultano totalmente inaccessibili. Il sottoscritto ha potuto visionare esclusivamente il primo piano per mezzo di una piccola porzione di ponteggio esterno al fabbricato, senza però accedere al suo interno date le scarsissime condizioni di sicurezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 12, Categoria F3.

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

Destinazione urbanistica: L'intero complesso è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive". A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D" e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

Alla luce della normativa vigente e dei volumi attualmente in essere è possibile procedere al completamento dell'edificio, ai sensi dell'art 10 bis della LR 23/85, relativamente ai soli piani primo e secondo.

Nuovo Prezzo a base d'asta: € 578.742,70

