

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

INDICE

1. Premessa.....	3
2. Caratteristiche urbanistiche.....	6
3. Individuazione del bene mediante confini catastali	49
4. Identificazione del bene	50
5. Storia catastale dell'immobile.....	51
6. Descrizione del complesso edilizio generale	54
7. Stato di possesso dell'immobile.....	57
8. Presenza di gravami	59
9. Vincoli di natura condominiale.....	59
10. Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile	61
11. Valutazioni immobiliari	64
11.1 Descrizione dell'immobile	66
11.2 Eventuali abusi dell'immobile e la loro sanabilità	75
11.3 Consistenza dell'immobile	80
12. Stima dell'immobile.....	84
13. Stima locatizia dell'immobile	100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Premessa

Il presente allegato è da intendersi inserito all'interno di una più ampia analisi relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare in capo alla ditta [REDACTED] denominata "[REDACTED]", con sede in Sassari, CF [REDACTED], P.IVA [REDACTED]. Le analisi finora svolte hanno portato ad una consistenza immobiliare assai eterogenea, costituita e composta da fabbricati (di varia tipologia, dimensioni, destinazione d'uso) e terreni ubicati in zone urbane ed agricole diverse. Tale circostanza è principalmente giustificata dal fatto che la ditta fallita svolge la sua attività da oltre un secolo e mezzo. Questa ha implementato il proprio patrimonio immobiliare attraverso innumerevoli donazioni spontanee operate da ospiti della stessa struttura sanitaria ovvero benefattori, nel corso dei decenni trascorsi. Gran parte del patrimonio storicamente ricevuto attraverso lascito testamentario, ovvero attraverso donazione, è stato negli anni passati alienato, mentre resta, allo stato attuale, una parte, comunque eterogenea, di beni al vaglio analitico estimativo dello scrivente. L'analisi documentale relativa alla consistenza immobiliare del patrimonio della ditta fallita presenta svariati aspetti di grande complessità che costringono ad analisi storiche catastali ed ipocatastali di estrema complessità ed a carattere straordinario. Tale circostanza obbliga a tempistiche differenziate per comparti di immobili. Una delle principali cause di tale complessità è dovuta al fatto che molte acquisizioni risalgono a tempi datati, non trovano riscontro presso gli archivi digitali della Conservatoria dei RR.II., e non trovano riscontro negli archivi cartacei della stessa ditta. Per tale ragione l'attività peritale verrà scissa in comparti, anche al fine di fornire progressivamente alla Curatela ogni elemento utile alla futura ed imminente gestione degli immobili in capo alla ditta, anche in funzione di una futura alienazione. Il presente allegato alla terza relazione di perizia riguardante gli immobili, dunque, si riferisce al comparto costituito da un immobile ubicato nella periferia del comune di Sassari, precisamente in una traversa della via Caniga, Località Li Bombi.

Lo scrivente, infatti, ha già depositato due relazioni di perizia riguardante il maggiore compendio immobiliare della fondazione fallita. In particolare, [REDACTED]

[REDACTED]

Il vasto ed eterogeneo patrimonio immobiliare sopra citato, in capo alla ditta fallita ed oggetto del presente ambito di studio peritale, è composto da un complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, in parte oggetto della seconda relazione di perizia, da un immobile sito in località Li Bombi (in zona Caniga, nel Comune di Sassari), oggetto della presente relazione di perizia, e da sei terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS), oggetto della prima relazione redatta dallo scrivente. Al momento sono in corso di svolgimento ulteriori analisi al fine di verificare la presenza di ulteriori immobili nella disponibilità della ditta fallita. Come già sopra accennato, la storia ultrasecolare della ditta porta un elevato livello di complessità e di eterogeneità sulla proprietà degli immobili tuttora al vaglio dello scrivente. La mancanza di elementi direttamente da acquisirsi presso gli archivi della ditta fallita obbliga ad analisi catastali ed ipocatastali di difficile esecuzione a causa del tempo trascorso dai lasciti testamentari, dalle donazioni, dalle successive alienazioni.

[REDACTED]

[REDACTED]

Pertanto, la presente relazione di perizia riguarda unicamente l'immobile ubicato a Sassari, in Località Li Bombi, e deve intendersi facente parte del più ampio patrimonio immobiliare in capo alla [REDACTED].

[REDACTED]

Come anticipato in precedenza, uno dei beni oggetto del mandato peritale in capo allo scrivente, il quale coincide con il fabbricato oggetto della presente trattazione, è l'immobile ubicato nella periferia del comune di Sassari, precisamente in una traversa della via Caniga, Località Li Bombi. Tale immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 601, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 107 mq.

2. Caratteristiche urbanistiche

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente una parte dei beni ricompresi nel più ampio patrimonio in capo alla fondazione denominata “[REDACTED]”, odierna ditta fallita. Per tale ragione, anche il presente studio relativo alle caratteristiche urbanistiche sarà esclusivamente riferito alla zona urbanistica in cui ricade l’immobile in oggetto. L’analisi urbanistica riguarda un fabbricato ubicato nella periferia di Sassari, precisamente nella zona Caniga, località Li Bombi, il quale ricade in un’unica zona urbanistica omogenea.

L’immobile oggetto del presente studio, in quanto ricadente entro una pianificazione urbana, è soggetto alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l’intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All’interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l’immobile in oggetto. Lo stato attuale del bene oggetto di tale studio è tale da imporre un’analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Come anticipato in precedenza, all’interno del Piano Urbanistico Comunale l’immobile in oggetto ricade di un’unica zona omogenea. In particolare, è ricompreso nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E3a – *“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”*.

Per maggiori approfondimenti circa l'esatta individuazione dell'immobile in oggetto all'interno della zona urbanistica sopra menzionata, si rimanda alla consultazione dell'inquadramento cartografico riportato nella Tavola 1.2 ricompresa nel più ampio Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Tutti i dovuti approfondimenti in merito verranno meglio analizzati nel proseguo del presente capitolo.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Normativa Urbanistica locale:**1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sassari**

Il Piano Urbanistico Comunale della città di Sassari fu pubblicato nel B.U.R.A.S n° 58 del 11/12/2014 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012.

L'immobile oggetto del presente studio ricade in un'unica zona urbanistica omogenea, ovvero nella zona E, sottozona E3a – *“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”*.

La disciplina riguardante tale zona urbanistica viene trattata all'interno degli articoli 43 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari.

Per maggiori approfondimenti si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano nella Tavola 1.2 dell'Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona omogenea sopra menzionata, in cui ricade l'immobile oggetto del presente studio.

Al fine di rendere la trattazione specialistica ed esaustiva, si ritiene opportuno integrare il presente studio urbanistico anche con l'articolo 9 – *“Categoria d'intervento”* e con l'Articolo 10 – *“Destinazioni d'uso”*.

Art. 9 CATEGORIE D'INTERVENTO

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e privati sono i seguenti:

- **I. 1 “Interventi di manutenzione ordinaria”**

Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- **I. 2 “Interventi di manutenzione straordinaria”**

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

- **I. 3 “Interventi di restauro e di risanamento conservativo”**

Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- I. 4 “Interventi di ristrutturazione edilizia”

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

- I. 4 bis “Interventi di ristrutturazione edilizia leggera”

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia interna che non comportino modifiche nell'assetto fondamentale dell'edificio, in particolare non alterino le aperture dei prospetti sulle strade, la posizione e struttura del vano scala, i livelli orizzontali, il tipo di copertura e le relative pendenze, i particolari decorativi interni e di prospetto. Il presente intervento consente la suddivisione in più unità immobiliari o l'accorpamento di unità edilizie purché sia dimostrata la riconoscibilità della tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento. A tal fine è necessario produrre un elaborato di confronto tra il nuovo assetto planimetrico di progetto e lo stato di fatto a dimostrazione che non sono previste modifiche essenziali delle caratteristiche dell'edificio.

- I. 5 “Ricostruzione edilizia”

Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

- I. 6 “Sopraelevazione”

Sono gli interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

- I. 7 “Ampliamento”

Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

- I. 8 “Interventi di nuova costruzione”

Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti, riferiti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti.

- I. 9 “Demolizione totale o parziale”

Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

- I. 10 “Ristrutturazione urbanistica”

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei disegni dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- I. 11 “Nuova urbanizzazione”

Sono gli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuove costruzioni su aree non utilizzate in precedenza.

- I. 12 “Opere interne”

Sono gli interventi realizzati nelle costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il REP. vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate come “A”, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 della L.R. 23/'85).

Art. 10 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari deve essere sempre obbligatoriamente indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia nei piani urbanistici attuativi. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili tra le diverse categorie urbanistiche individuate dal PUC, qualora in contrasto con le prescrizioni di zona ed anche se effettuata senza opere, è vietata. In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso conforme alle norme di zona, con o senza opere, è subordinato al reperimento dei parcheggi previsti nel REP.

Le categorie urbanistiche delle destinazioni d'uso principali previste dal PUC sono:

- d0 residenza abitativa
- d1 uffici studi professionali
 - d1.1 uffici e studi professionali privati;
 - d1.2 uffici pubblici a livello urbano;
 - d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano;

- *d2 esercizi commerciali così come definiti nel Piano del Commercio all. EI*
 - *d2.1 commercio al dettaglio;*
 - *d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;*
 - *d2.3 commercio all'ingrosso;*

- *d3 strutture ricettive alberghiere:*

- *d3.1 alberghi;*
- *d3.2 motel;*
- *d3.3 villaggi-albergo;*
- *d3.4 residenze turistico-alberghiere;*
- *d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:*
 - *d3.5.1 esercizi di affittacamere;*
 - *d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;*
 - *d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;*
 - *d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;*
 - *d3.5.5 strutture ricettive - residence;*
 - *d3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;*
 - *d3.5.7 case per ferie;*
 - *d3.5.8 ostelli per la gioventù;*
 - *d3.5.9 foresterie;*
 - *d3.5.10 case religiose di ospitalità;*
 - *d3.5.11 centri soggiorno studi;*
 - *d3.5.12 campeggi*

- *d4 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici*
 - *d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè, la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);*
 - *d4.2 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza;*
- *d5 industria*
 - *d5.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifattiere similari;*
 - *d5.2 industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari;*
 - *d5.3 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari;*
 - *d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari;*
 - *d5.5 industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari;*
- *d6 depositi*
 - *d6.1 depositi industriali;*
 - *d6.2 depositi commerciali;*

- *d7 attrezzature varie connesse ad attività agricole, di coltivazione di cave, miniere, torbiere e simili*
 - *d7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura;*
 - *d7.1a fabbricati di appoggio non residenziali;*
 - *d7.2 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura;*
 - *d7.3 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave miniere ecc.;*

- *d8 attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport*
 - *d8.1 chioschi, cabine e attrezzature balneari similari;*
 - *d8.2 pontili, moli e attrezzature similari;*
 - *d8.3 capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti;*
 - *d8.4 impianti sportivi ed attrezzature connesse;*
 - *d8.6 aree attrezzate per il turismo itinerante (aree per caravan e camper)*

- *d9 attrezzature per l'istruzione e la ricerca*
 - *d9.1 attrezzature per l'istruzione superiore*
 - *d9.2 attrezzature per l'istruzione universitaria*
 - *d9.3 attrezzature per la ricerca*

- *d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità*
 - *d10.1 attrezzature socioassistenziali*
 - *d10.2 attrezzature sanitarie*
 - *d10.3 attrezzature ospedaliere*
 - *d10.4 attrezzature conventuali*

- *d11 attrezzature tecnologiche*
- *d12 attrezzature varie (speciali)*
- *d13 locali di intrattenimento e svago*
 - *d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri*
- *d14 attrezzature collettive*
 - *d14.1 circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il*
 - *tempo libero la cura del corpo e della persona;*
 - *d14.2 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano;*
 - *d14.3 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano.*

L'elenco delle destinazioni e sotto destinazioni d'uso di cui al precedente comma, ai fini del mutamento della destinazione viene raggruppato nelle cinque tipologie di destinazioni d'uso edilizie introdotte dal DM 1444/68. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio tra sotto destinazioni comprese in una delle categorie di destinazione edilizia; la modifica di destinazione si concretizza nel caso di passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie qualora non contrasti con le prescrizioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC. Le cinque categorie sono riportate di seguito:

1) Destinazione edilizia Residenziale e sotto destinazioni:

- *d0 Residenza abitativa*

- d1 Uffici studi professionali
- d3 Strutture ricettive alberghiere:
 - d3.1 alberghi;
 - d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:
 - d3.5.1 esercizi di affittacamere;
 - d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;
 - d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;
 - d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
 - d3.5.5 strutture ricettive - residence;
 - d3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;
 - d3.5.7 case per ferie;
 - d3.5.8 ostelli per la gioventù;
 - d3.5.9 foresterie;
 - d3.5.10 case religiose di ospitalità;
 - d3.5.11 centri soggiorno studi;
- d14 Attrezzature collettive

2) Destinazione edilizia Produttiva (Industria, Commercio e Artigianato e relative sotto destinazioni):

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

3) Destinazione edilizia Direzionale

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

4) Destinazione edilizia Agricola e sotto destinazioni:

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

5) Destinazione edilizia Interesse generale:

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

Art. 43 AMBITI AGRICOLI – ZONA “E”

Definizione e rapporti con il PPR

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

- il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

- *il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;*

- *il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.*

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità:

- *valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;*
- *salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;*
- *individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;*

- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.

All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socioeconomica (colture legnose);
- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui (es. seminativi);
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto);

- *E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate);*
- *E3a 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 (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time);*
- *E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;*
- *E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.*
- *E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.*

Destinazioni ammesse:

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.

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

Modalità di attuazione:

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati:

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciato unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98, i seguenti operatori:

- *Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;*
- *Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.*

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (I1, I2, I3, I4) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- *Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.*
- *Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.*
- *Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.*
- *L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.*

- *L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.*
- *La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.*

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19, 112

Parametri urbanistici ed edilizi

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

Ai sensi dell'art 13 bis dell L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0.50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arbore industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

Per strutture di appoggio non residenziali (d7.1a) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per superfici superiori a 10 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.5.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

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

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di I1, I2, I3, I4, I6, I7, I12; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d10.1), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

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

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

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

- m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;
- m. 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;
- m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

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

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 46 SOTTOZONA "E3a"Descrizione

Aree agricole caratterizzate da un elevato 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 (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Piani Sovraordinati:**1) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**➤ Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

1. *Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.*
2. *Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
3. *Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
4. *Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*

5. *Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*

6. *Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

Art. 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1) *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*

- a) *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
- b) *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
- c) *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
- d) *le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;*

- e) *le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.*
- 2) *In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insediamenti i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.*
- 3) *La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.*

Art. 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

- 1) *Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione sottordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.*
- 2) *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*
- a) *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*

- b) *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
- c) *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
- d) *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
- e) *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
- f) *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
- g) *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*
- 3) *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa subordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*
- 4) *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*
- a) *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
- b) *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*

c) *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Art. 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

1) *Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:*

1. *Golfo di Cagliari*
2. *Nora*
3. *Chia*
4. *Golfo di Teulada*
5. *Anfiteatro del Sulcis*
6. *Carbonia e Isole sulcitane*
7. *Bacino metallifero*
8. *Arburese*
9. *Golfo di Oristano*
10. *Montiferru*
11. *Planargia*
12. *Monteleone*
13. *Alghero*
14. *Golfo dell'Asinara*
15. *Bassa valle del Coghinas*
16. *Gallura costiera nord occidentale*
17. *Gallura costiera nord-orientale*
18. *Golfo di Olbia*

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

NOVEMBRE 2024

19. Budoni - San Teodoro
20. Monte Albo
21. Baronia
22. Supramonte di Baunei e Dorgali
23. Ogliastro
24. Salto di Quirra
25. Bassa valle del Flumendosa
26. Castiadas
27. Golfo orientale di Cagliari

2) La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.

Art. 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.

2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*

- a) *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*
- b) *oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*

3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*

4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*

5. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.*
6. *Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*
7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*
8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

Art. 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
2. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*
3. *I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R. e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*
 - a) *individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
 - b) *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 - c) *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*

- d) individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;
- e) stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;
- f) individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;
- g) regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:

1. una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;
2. una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.

3. la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;

4. il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

4. I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purchè deliberate dalla Giunta regionale

Art. 112 - Impianti energetici

1. Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.

2. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.

➤ Culture erbacee specializzate

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 28, 29 e 30 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*
2. *In particolare, tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*
3. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*
 - a. *colture arboree specializzate;*
 - b. *impianti boschivi artificiali;*
 - c. *colture erbacee specializzate;*

Art. 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:*

- a. *vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
- b. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;*
- c. *preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Art. 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

*1. La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi:
armonizzazione e recupero, volti a:*

- *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
- *riqualificare i paesaggi agrari;*
- *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
- *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

*2. Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione
dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative
concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli
ecosistemi e delle risorse interessate.*

Piani Sovraordinati:**2) P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna****Mappa del danno potenziale**

L'immobile oggetto del presente studio ricade in una zona soggetta a danno potenziale medio (D2). La disciplina riguardante tale zona viene trattata all'interno dell'articolo 22 e dell'articolo 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., nel seguito riportati.

ARTICOLO 22: Indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree di maggiore pericolosità idraulica. Interventi di delocalizzazione di persone, beni ed attività vulnerabili

- 1. La Regione Sardegna stabilisce disposizioni, linee guida e criteri per sottoporre a verifiche di sicurezza, anche al di fuori delle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI, categorie espressamente individuate di infrastrutture a rete o puntuali, impianti produttivi, siti di attività estrattive, insediamenti, opere di difesa e di sistemazione idraulica e idrogeologica, opere pubbliche ed edifici civili con presenza rilevante anche discontinua di persone, forme diverse di occupazione dei suoli. La Regione stabilisce anche i casi in cui alle verifiche devono seguire progetti di messa in sicurezza ed adeguamento.*
- 2. Le verifiche e le eventuali progettazioni di cui al precedente comma sono svolte a cura e a carico dei soggetti gestori o proprietari. I dati derivanti dalle verifiche e gli eventuali progetti successivi sono trasmessi all'autorità regionale competente.*

2. *bis. Qualora si intervenga mediante opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di adeguamento di attraversamenti, canali tombati e canali di guardia esistenti per i quali non sia stata ancora effettuata la verifica di sicurezza di cui alle pertinenti Direttive per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza, il progetto delle relative opere è corredato da una relazione asseverata avente i contenuti tecnici di cui alle citate Direttive.*
3. *Nei casi in cui risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile collocare in idonea sicurezza gli elementi vulnerabili oggetto delle verifiche di cui al presente articolo la Regione Sardegna, tenuto conto delle norme del PAI, approva un piano di interventi di delocalizzazione e misure di sostegno ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto legge n.180/1998 convertito nella legge n. 267/1998.*
4. *I complessi ricettivi all'aperto esistenti, ubicati nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata, sono comunque sottoposti entro un anno dall'approvazione del PAI, a cura e a carico dei soggetti proprietari, ad uno studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica ai sensi degli articoli 24 e 25 e sono rilocalizzati in caso di conclusioni negative dello studio. Alla scadenza di tale termine, salvo precedente provvedimento di urgenza, gli organi competenti per le concessioni e le autorizzazioni di esercizio sospendono cautelamente l'efficacia degli atti di assenso e le attività di tali complessi ricettivi. La Regione Sardegna vigila direttamente sull'applicazione delle norme del presente comma.*

ARTICOLO 40 - Mappe del PAI/PGRA: Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale, Mappe del rischio di alluvioni, Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera. Coordinamento dei contenuti delle mappe del PGRA con il quadro conoscitivo derivante dal PAI, ai sensi dell'articolo 9 del D.lgs. 49/2010.

1. Le mappe del PGRA, costituite da Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale e Mappe del rischio di alluvioni e dalle Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera, redatte nel rispetto della direttiva 2007/60/CE, del D.Lgs. 49/2010 e degli indirizzi operativi predisposti dai Ministeri competenti, costituiscono integrazione al PAI, integrano il quadro di riferimento per l'attuazione delle finalità e contenuti del PAI, ai sensi del precedente articolo 1 e vengono nel seguito denominate come mappe PAI/PGRA.

2. Le mappe della pericolosità idraulica identificano le tre classi seguenti:

- P3, ovvero aree a pericolosità elevata, con elevata probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni
- P2, ovvero aree a pericolosità media, con media probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 50 anni e minore o uguale a 200 anni;
- P1, ovvero aree a pericolosità bassa, con bassa probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore o uguale a 500 anni.

3. Le mappe del rischio di alluvione rappresentano i livelli di rischio derivati dall'incrocio delle tre classi di pericolosità con le classi omogenee di danno potenziale, secondo la seguente matrice:

Classi di Danno Potenziale	Classi di Pericolosità Idraulica		
	P3	P2	P1
D4	R4	R3	R2
D3	R4	R3	R1
D2	R3	R2	R1
D1	R1	R1	R1

4. Le classi omogenee di danno potenziale sono rappresentate da D4 (danno potenziale molto elevato), D3 (danno potenziale elevato), D2 (danno potenziale medio) e D1 (danno potenziale moderato o nullo).
5. Le classi di rischio da alluvione che sono state definite sono R4 (rischio molto elevato); R3 (rischio elevato); R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato o nullo).
6. Ai soli fini della identificazione delle classi del rischio idraulico, per le aree H_i^* di cui all'articolo 8 delle presenti Norme si applicano le indicazioni metodologiche delle aree H_{i1} .

Mappa del rischio geomorfologico

L'immobile in oggetto ricade in una zona con un rischio idraulico nullo (RG0), per la quale non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

3) Aree interessate da chirottero fauna

CHIR01 - Area di attenzione per chirotterofauna.

3. Individuazione del bene mediante confini catastali

Nel presente capitolo, lo scrivente intende fornire una puntuale individuazione dell'immobile in oggetto, mediante l'identificazione dei confini catastali. Tale approfondimento deriva dalle ispezioni catastali svolte durante le operazioni peritali e dalle analisi delle mappe censuarie.

L'immobile oggetto del presente studio, come anticipato in precedenza, corrisponde ad una parte dell'intero patrimonio immobiliare in capo alla fondazione fallita, ovvero la [REDACTED] " [REDACTED] ", con sede in Sassari, CF [REDACTED], P.IVA [REDACTED].

Di seguito verranno ricostruiti i confini catastali dell'immobile in oggetto, con l'ausilio degli identificativi censiti al N.C.T. del Comune di Sassari, ricompreso nel patrimonio immobiliare della fondazione fallita.

Per ogni doveroso approfondimento catastale, si rimanda alla consultazione dell'Allegato B – Documentazione catastale.

L'immobile in oggetto insiste parzialmente sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 154 e parzialmente sulla particella 155. La particella 154 risulta intestata alla " [REDACTED] A " per una quota pari a 6/30. Il resto della proprietà è in capo a soggetti terzi, esterni alla presente procedura. La particella 155, invece, corrisponde con un ente urbano, pertanto, priva di indicazione relativa agli intestati. Nel seguito verranno meglio identificate le porzioni di immobile che ricadono nelle due particelle sopra citate, riferite al Catasto Terreni.

La particella 154 confina nel lato Sud con il tratto della linea ferroviaria Sassari-Alghero ricadente nella Particella 22, mentre nel lato Est confina con la particella 8, entrambe del medesimo Foglio catastale. Il confine Nord, invece, è adiacente in parte alla Particella 154 e in parte alla Particella 165, del Foglio 103. Mentre, il lato Ovest confina con la Particella 887 e la porzione Nord/Ovest confina con la particella 155 (inclusa nella presente trattazione), anch'esse ricomprese all'interno del Foglio 103.

La Particella 155, invece, nella quale ricadono ulteriori fabbricati intestati a soggetti terzi esterni alla presente procedura, confina a Nord con la Particella 2 del Foglio 103 e a Ovest con la particella 887. Mentre, nei restanti lati confina con la particella 154 del Foglio 103, inclusa nella presente trattazione.

L'immobile in oggetto, intestato alla [REDACTED] "[REDACTED] [REDACTED]", è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 601, Subalterno 5. Tale immobile confina nel lato Ovest – Nord/Ovest parzialmente con i Subalterno 1, 3 e 4, e nella porzione Ovest – Sud/Ovest con la Particella 887 del Foglio 103, censita al N.C.T. In direzione Nord confina con la particella 2, nel lato Sud con il tratto della linea ferroviaria Sassari-Alghero ricadente nella Particella 22, mentre nel lato Est confina con la particella 8, tutte identificato al Foglio 103 del N.C.T.

4. Identificazione del bene

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente il fabbricato ubicato nella periferia di Sassari, precisamente nella zona Caniga, località Li Bombi, ricompreso nel più ampio patrimonio in capo alla procedura fallimentare in oggetto. L'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato alla [REDACTED] "[REDACTED]", con sede in Sassari, CF [REDACTED] P.IVA [REDACTED], ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 601, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 107 mq. L'immobile insite parzialmente nel terreno identificato con la Particella 154 e parzialmente nel terreno identificato con la Particella 155, del Foglio 103.

È doveroso sottolineare inoltre, che la Particella 154, presumibilmente per una incongruenza catastale, risulta intestata alla "[REDACTED] [REDACTED]" per una quota pari a 6/30. Il resto della proprietà è in capo a soggetti terzi, esterni alla presente procedura.

La particella 155, invece, corrisponde con un ente urbano, pertanto, priva di indicazione relativa agli intestati. Si precisa sin d'ora che l'immobile in oggetto, nonostante risulta censito catastalmente come magazzino/locale di deposito, è tutt'ora utilizzato abusivamente come abitazione da soggetto terzo esterno alla presente procedura fallimentare. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato B – Documentazione catastale, all'interno del quale sono riportate la visura e la planimetria catastale dell'immobile in oggetto.

5. Storia catastale dell'immobile

Attraverso opportune ricerche e ispezioni ipotecarie operate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, Ufficio del Catasto e presso l'Ufficio dei registri Immobiliari di Sassari (v. Allegato B – Documentazione catastale e Allegato C – Ispezioni ipotecarie), lo scrivente ha potuto ricostruire la storia catastale e il successivo excursus ipotecario dell'immobile oggetto di perizia. A tale proposito si evidenzia come il fabbricato oggetto del presente studio non sia stato oggetto di alcuna variazione catastale successiva alla prima costituzione. Tale analisi sarà estremamente utile per delineare la storia ipotecaria, la quale sarà direttamente riportata all'interno della relazione generale. L'immobile oggetto del presente studio ha dunque avuto una storia catastale lineare, come di seguito riassunto per semplicità espositiva. I dati sotto riportati sono riferiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari.

Storia dell'immobile:

- Dal 01/12/1997 ad oggi identificato al Foglio 103, Particella 601, Sub. 5;
COSTITUZIONE del 01/12/1997 in atti dal 01/12/1997 (n. F00310.1/1997).

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dal 01/12/1997 al 11/05/1998 intestato a:

- [REDACTED] DI
[REDACTED]
[REDACTED]
-

Quote derivanti da *COSTITUZIONE del 01/12/1997 in atti dal 01/12/1997*
(n. F00310.1/1997);

- Dal 11/05/1998 ad oggi intestato alla [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Sassari, C.F. 80000440901; Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 derivante da *Atto del 11/05/1998 Pubblico ufficiale MANIGA GIOVANNI Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 150765 - DIVISIONE Trascrizione n. 4160.3/1998 in atti dal 04/11/1999.*

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto, lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale. L'identificativo catastale dell'immobile è stato oggetto di ispezione ipotecaria. Tutte le note di trascrizione sono completamente riportate all'interno dell'Allegato C – Ispezioni ipotecarie, nonché nella relazione generale.

6. Descrizione del complesso edilizio generale

Come anticipato nelle pagine precedenti, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è costituito, rispetto alla consistenza generale in capo alla ditta fallita, esclusivamente dal fabbricato rurale ubicato nella periferia di Sassari, precisamente nella zona Caniga, località Li Bombi. L'immobile risulta catastalmente intestato alla [REDACTED], con sede in Sassari, CF [REDACTED], P.IVA [REDACTED].

L'area nella quale ricade l'immobile in oggetto si trova fuori dal centro cittadino di Sassari. Più precisamente, l'immobile è ubicato ad Ovest rispetto alla città di Sassari, e a Sud rispetto alla zona industriale Predda Niedda. Tale zona prende il nome di Li Bombi, e risulta ricompresa nella borgata di Sassari denominata Caniga. Dal nome della zona Sassarese sopra citata. Tale denominazione deriva dalla strada adiacente alla zona in oggetto, ovvero la via Caniga. Questa arteria periferica della città di Sassari coincide con la S.S. 127bis, la quale consente il collegamento tra la S.S. 131 e la zona industriale Predda Niedda. La S.S. 127bis, nonché la via Caniga, si intersecano con la via Predda Niedda, la quale, a sua volta, consente di accedere in direzione Ovest alla zona industriale, e in direzione Est all'ingresso di Sassari. L'ingresso alla città avviene da piazza Santa Maria, mediante un sottopassaggio realizzato sotto la linea ferroviaria. Sassari è un comune della Sardegna, nonché capoluogo di provincia, con oltre 127 mila abitanti, ubicato nella zona Nord/Ovest dell'isola. Il centro cittadino dista circa 2,5 km in linea d'aria dall'immobile in oggetto. L'accesso al terreno che ospita l'immobile oggetto di valutazione è garantito da una strada vicinale con fondo in terra battuta, la quale si dirama dalla sopra citata via Caniga, e attraversa l'antico portale "Li Bombi". I terreni sui quali sorge l'immobile sono identificati al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particelle 154 e 155.

Il piano stradale della via Caniga risulta realizzato a quota maggiore rispetto alla strada vicinale che, dunque, presenta nella sua intersezione una rampa di collegamento esattamente in corrispondenza del portale sopra citato.

L'immobile è edificato, rispetto al N.C.T., in gran parte nella Particella 155, nella quale sono presenti ulteriori unità immobiliari intestate a soggetti terzi esterni alla procedura, e in parte nella particella 154. In particolare, nella particella 155 ricade il corpo di fabbrica principale e il cortile, mentre nella particella 154 è presente un locale di sgombero, una tettoia, un gazebo e un giardino di ampie dimensioni. Per qualsiasi approfondimento circa la composizione e la disposizione dell'immobile all'interno dei suddetti terreni, si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, nonché alla consultazione dell'Allegato B – Documentazione catastale.

Inoltre, come anticipato in precedenza, il terreno che ospita l'immobile in oggetto, confina nel lato Sud con il tratto della linea ferroviaria Sassari-Alghero, e risulta grossomodo delimitato nei vari confini mediante muretti a secco di altezze variabili a seconda del tratto. La zona in cui sorge l'immobile è esterna al centro abitato, ha una destinazione prevalentemente industriale, non è servita dal trasporto pubblico e risulta carente di servizi collettivi e dalle classiche strutture cittadine che si trovano nel centro abitato.

La zona urbanistica omogenea in cui ricade l'immobile coincide con la zona E del Piano Urbanistico Comunale di Sassari, precisamente nella sottozona E3a – *“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”*.

La zona destinata a cortile risulta dotata di pavimentazione realizzata mediante battuto di cemento, ed è interamente delimitata da una recinzione in muratura.

L'accesso al cortile è garantito da un ampio portone in legno, il quale consente l'ingresso anche ad alcune pertinenze ad accesso indiretto della proprietà adiacente, identificata con il Subalterno 4 ed esterna alla presente Procedura. L'area destinata a giardino coincide, invece, con un tratto di terreno incolto con la presenza di alcuni arbusti e, generalmente, vegetazione spontanea.

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile risulta grossomodo omogenea, caratterizzata da una struttura realizzata principalmente con muratura portante, sporadicamente con elementi di cemento armato gettati in opera. Una parte del solaio di copertura è del tipo tradizionale in laterocemento. I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi laterizi di spessore variabile.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica e dell'Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 601, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 107 mq.

Si precisa sin d'ora che l'immobile in oggetto è tutt'ora utilizzato abusivamente come abitazione da soggetto terzo, privo di alcun titolo e privo di alcun diritto reale, esterno alla presente procedura fallimentare. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. All'interno del successivo paragrafo verranno forniti ulteriori elementi circa lo stato di occupazione dell'immobile oggetto del presente studio.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato B – Documentazione catastale, all'interno del quale sono riportate la visura e la planimetria catastale dell'immobile in oggetto.

Per quanto concerne la descrizione dettagliata dell'immobile si rimanda a quanto contenuto negli appositi paragrafi riportati alle pagine seguenti dove verrà fornito ogni ragguaglio in merito alle finiture, alle strutture, agli impianti ed allo stato generale del fabbricato.

7. Stato di possesso dell'immobile

Secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, è stato identificato lo stato di possesso dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Come anticipato in precedenza, si precisa che l'immobile in oggetto è tutt'ora utilizzato abusivamente come abitazione da soggetto terzo, privo di alcun titolo ovvero di alcun diritto reale, esterno alla presente procedura fallimentare, nonostante catastalmente sia identificato con la categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato B – Documentazione catastale, all'interno del quale sono riportate la visura e la planimetria catastale dell'immobile in oggetto.

In fase di sopralluogo, lo scrivente ha avuto modo di reperire alcune informazioni direttamente dal soggetto terzo occupante e utilizzatore in modo continuativo dell'immobile. Tale soggetto risultava affittuario dell'immobile fino ad un periodo antecedente la sentenza di fallimento della ditta in intestazione. L'affitto era regolato da una scrittura privata e risultava a titolo oneroso. All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha reperito un apparato documentale presso gli archivi della ditta fallita ubicati presso il complesso edilizio di via Padre Taddei a Sassari. Tra la documentazione reperita sono emersi elementi che confermano questa dinamica passata. Lo scrivente sottolinea il fatto che non sono stati acquisiti elementi relativi alla registrazione dei contratti sopra richiamati. Resta comunque assunto il fatto che, allo stato attuale, l'occupante utilizza regolarmente l'immobile in modo continuativo senza alcun titolo.

Inoltre, la ditta fallita, per il tramite dei suoi delegati che hanno partecipato alle operazioni di sopralluogo svolte dallo scrivente, non ha fornito alcun elemento riconducibile a tali ipotetici canoni di affitto riguardanti l'immobile in oggetto. In particolare, è stata messa a disposizione dello scrivente la documentazione archiviata presso la sede della fondazione fallita.

Lo scrivente, durante le operazioni peritali, ha analizzato i fascicoli presenti all'interno dell'archivio e ha reperito alcuni elementi riguardanti la storia dell'immobile in oggetto, la quale risulta piuttosto articolata, considerata la data di edificazione dello stabile.

Tali elementi, però, non chiariscono in maniera approfondita la storia dell'immobile, in quanto i dati riportati non consentono l'individuazione esatta dei soggetti interessati dalle dinamiche ereditarie avvenute nei decenni trascorsi e di tutte le eventuali quote versate a favore alla [REDACTED] fallita per l'utilizzo del bene nel tempo.

Si precisa, che la documentazione reperita e analizzata all'interno dell'archivio della sede della "[REDACTED]", riguardante l'immobile in oggetto, è stata interamente inserita all'interno dell'Allegato E – Documentazione Amministrativa, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Lo scrivente, alla luce di quanto analizzato direttamente sui luoghi, non esclude la presenza di eventuali servitù di passaggio ovvero servitù di altro genere (utilizzo di pozzo artesiano per l'emungimento dell'acqua di falda, ad esempio), attualmente non regolamentate, ricadenti nel tratto di terreno ricompreso nel Subalterno in oggetto, ovvero il Subalterno 5, in quanto l'accesso al cortile, e di conseguenza all'immobile del Subalterno adiacente di proprietà terza, avviene presumibilmente dal giardino dell'immobile in oggetto, mediante lo stesso portone di ingresso. Di tale tematica non sono state rilevate ulteriori informazioni a causa dell'esigua quantità di elementi reperiti.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della [REDACTED] fallita, denominata "[REDACTED]" ed è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente da parte dell'occupante, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

8. Presenza di gravami

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Tali gravami non sono stati affrancati in quanto mai esistiti sull'immobile anche in passato.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico), mediante Decreto commissariale n. 236 del 15/04/1939, aggiornato nel mese di aprile 2012.

La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato G – Inventario Terre Civiche all'interno del quale vengono riportati i documenti così come estratti dalle banche dati consultate e analizzate.

9. Vincoli di natura condominiale

Lo scrivente ha reperito all'interno delle operazioni peritali le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di vincoli condominiali gravanti nell'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Non è stata riscontrata la presenza di alcun condominio, pertanto, allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto della presente relazione di perizia.

Lo scrivente sottolinea il fatto che il cortile interno del fabbricato non ha alcuna delimitazione con il cortile del subalterno adiacente (sub. 4), ma tale caratteristica non implica alcun particolare vincolo sull'immobile.

Inoltre, come anticipato nelle pagine precedenti, non si esclude la presenza di una eventuale servitù di passaggio, attualmente non regolamentata, ricadente nel tratto di terreno ricompreso nel Subalterno in oggetto, ovvero il Subalterno 5, in quanto l'accesso al cortile, e di conseguenza all'immobile del Subalterno adiacente di proprietà terza, avviene presumibilmente dal giardino dell'immobile in oggetto, mediante lo stesso portone di ingresso. Di tale tematica non sono state rilevate ulteriori informazioni.



10. Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile in oggetto al fine di ricostruirne la cronistoria, di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tale richiesta non ha generato alcuna documentazione prodotta dall'U.T.C. di Sassari in merito al fabbricato in oggetto. Pertanto, tale carenza di atti e concessioni approvate, utili alla ricostruzione della cronistoria del fabbricato, non consente allo scrivente di effettuare una completa analisi circa gli eventuali abusi presente nell'immobile.

Considerata la totale assenza di documentazione utile alla ricostruzione della cronistoria dei vari stadi progettuali approvati dell'immobile in oggetto, lo scrivente, durante le operazioni peritali, ha effettuato ulteriori approfondimenti in merito. In particolare, lo scrivente ha reperito mediante il portale web "Sardagna Foto Aree" una serie di immagini aeree relative alla zona in cui insiste il fabbricato in oggetto. Tali immagini sono riportate all'interno dell'Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Da quanto si può evincere dall'immagine "inquadramento SAT 1954-1955", è evidente che in tale periodo il maggiore fabbricato risultava già edificato nel lotto di terreno interessato. Risulta assai probabile che il l'immobile abbia subito degli ampliamenti avvenuti negli anni successivi, come ad esempio il patio coperto e la tettoia, fino a raggiungere la reale conformazione attualmente osservabile e rilevabile sui luoghi.

A tale proposito lo scrivente ha analizzato le caratteristiche delle componenti edilizie presenti sui luoghi fornendone l'individuazione di una datazione presunta.

Tale metodologia tecnica consente di inquadrare grossomodo le tempistiche realizzative andando a verificare l'applicabilità di ciò che la normativa urbanistica consente in concomitanza di costruzioni datate, realizzate antecedentemente al 01/09/1967, in assenza di titolo edilizio, in assenza di successivi titoli edilizi.

Alla luce della totale assenza di titoli edilizi autorizzativi e del riscontro avvenuto mediante le foto aeree storiche, si può stabilire che quasi certamente l'edificazione dell'immobile in oggetto è antecedente al 1967.

Si precisa ulteriormente che dall'immagine aerea storica, riportata all'interno dell'Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, non si ha evidenza della perfetta conformazione dell'intero stabile, ma si può stabilire soltanto la sua presenza a livello di sagoma generale. Pertanto, trattandosi di un fabbricato interamente sviluppato al piano terra, è presumibile che, considerata la sagoma dell'immobile, sia stato realizzato in data antecedente al 1967, ma non si ha la certezza se la compartimentazione interna ha subito variazioni negli anni. Presumibilmente, le opere legate alle finiture interne dell'immobile, le quali hanno portato al cambio di destinazione d'uso abusivo da magazzino ad appartamento, risultano ben più recenti della prima edificazione.

In particolare, durante il sopralluogo effettuato in situ, si è potuto riscontrare che in linea generale i materiali utilizzati per l'edificazione del fabbricato sono prevalentemente riconducibili a tale epoca, al netto delle finiture e di alcune opere di completamento che parrebbero di più recente realizzazione. Tale tematica verrà meglio approfondita nell'individuazione degli eventuali abusi riscontrati nell'immobile in oggetto, analizzata nei capitoli successivi.

La procedura tecnica sopra richiamata viene riportata appositamente da parte dello scrivente in quanto coincide con quanto dovrebbe effettuarsi all'interno di una perizia giurata redatta da parte di tecnico abilitato che certifica la realizzazione del fabbricato in epoca antecedente alla data richiamata.

Evidentemente, all'interno di tale elaborato tecnico, il professionista incaricato dovrà andare a giustificare ogni elemento richiamato a totale giustificazione delle conclusioni che verranno raggiunte.

Per completezza di informazioni si riportano alcuni dettagli legati alla normativa di riferimento per quanto concerne gli edifici edificati prima del 1967.

La Legge n. 765/1967 (Legge Ponte) ha modificato e integrato la Legge n. 1150/1942 (Legge urbanistica) e definito il concetto di "Ante '67".

(...) “Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 34 della presente legge.”

“Nel caso di immobili "ante '67" occorre avere certezze circa:

- la data di edificazione (i rilievi fotografici possono venirci in aiuto);*
- l'assenza di piani regolatori e regolamenti edilizi (se si tratta di zone non urbanizzate è certamente più semplice).” (...)*

11.Valutazioni immobiliari

Nel presente paragrafo verranno analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari dell'immobile in oggetto, che concorrono a formarne il valore ai prezzi vigenti di mercato. Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dalle analisi documentali e dai rilievi metrici e fotografici svolti "in situ". Tali rilievi si sono tradotti in opportune planimetrie elaborate e digitalizzate dallo scrivente. Si riporta, per ogni doveroso approfondimento, la restituzione grafica delle planimetrie elaborate e allegate alla presente relazione di perizia, all'interno dell'Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Si descrive di seguito quanto analizzato circa l'immobile in oggetto per il quale si riporterà puntualmente nel seguito ogni elemento di approfondimento secondo lo schema rigoroso impostato nel presente elaborato. Verrà strutturato dunque un capitolo all'interno del quale verrà, in conclusione, individuato il valore di mercato attraverso lo schema scientifico di seguito descritto, in funzione delle caratteristiche dell'immobile quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, e tutti i vari coefficienti del microintorno, andando così a personalizzare i vari parametri per garantire una corretta e accurata analisi e valutazione dell'immobile.

Si precisa il fatto che all'interno della descrizione dell'immobile non si provvederà a descrivere il complesso edilizio generale, in quanto lo scrivente ritiene sufficiente la descrizione già fornita alle pagine precedenti, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Ulteriormente non verrà proposta per l'immobile un inquadramento urbanistico. Da tale punto di vista, come già puntualizzato per ciò che concerne le descrizioni generali, è stata riportata un'analisi esaustiva dal punto di vista urbanistico relativa all'intero comparto. Le caratteristiche urbanistiche restano le medesime per l'immobile oggetto della presente relazione di perizia e per tale ragione non risulta necessario ripetere le medesime valutazioni avendole già riportate alle pagine precedenti.

Nel primo paragrafo verrà identificato l'immobile e riportata la sua descrizione, fatto salvo quanto già descritto in caratteri generali alle pagine precedenti. Nel secondo paragrafo lo scrivente riporterà un'analisi degli eventuali abusi presenti all'interno dell'immobile oggetto di valutazione. In tale paragrafo verrà presentata una sommaria analisi finalizzata all'individuazione delle tipologie di abuso riscontrate, alla potenziale sanabilità e all'ammontare dei costi da sostenere per le sanatorie.

All'interno del paragrafo successivo verrà inserito il calcolo della consistenza dell'immobile attraverso lo sviluppo di ben precise metodologie di calcolo e secondo l'individuazione normativa delle stesse.

In conclusione, verranno elaborati i dati ricavati al fine di raggiungere il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia. In tale fase si provvederà ad individuare la metodologia di valutazione, ad illustrare le fonti dalle quali i dati di riferimento vengono estratti, all'elaborazione della metodologia stessa.

11.1 Descrizione dell'immobile

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente il fabbricato ubicato nella periferia di Sassari, precisamente nella zona Caniga, località Li Bombi, ricompreso nel più ampio patrimonio in capo alla procedura fallimentare in oggetto. Tale immobile risulta catastalmente intestato alla [REDACTED] “[REDACTED]”, con sede in Sassari, CF [REDACTED] 1, P.IVA [REDACTED].

Tale immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 601, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 107 mq.

Si precisa ulteriormente che l'immobile in oggetto è tutt'ora utilizzato abusivamente come abitazione principale da soggetto terzo esterno alla presente procedura fallimentare, nonostante catastalmente sia identificato con la categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Quanto riportato nel seguito del presente capitolo, è riferito alla descrizione dell'immobile allo stato attuale, così come apprezzato in fase di sopralluogo effettuato nelle date del 31/05/2024 e del 17/06/2024. All'interno delle date indicate lo scrivente ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'intero complesso edilizio, anche attraverso l'ausilio del custode dell'immobile nominato dalla Curatela che ha coltivato i necessari contatti con l'odierno occupante.

L'immobile si sviluppa interamente al piano terra ed è ubicato parzialmente nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 103, particella 154, e parzialmente nella particella 155. Come precedentemente anticipato, la particella 155 corrisponde con un ente urbano e quindi risulta priva di indicazione degli intestati, mentre, la particella 154, presumibilmente per una incongruenza catastale, risulta intestata alla “[REDACTED]” per una quota pari a 6/30. Il resto della proprietà è in capo a soggetti terzi, esterni alla presente procedura, derivanti nelle quote attuali presumibilmente da una serie di successioni ereditarie.

Inoltre, la particella 155 ospita ulteriori immobili, oltre a quello in oggetto, intestati a soggetti terzi esterni alla presente procedura fallimentare. Tali immobili risultano delle porzioni del maggiore complesso edilizio che, nel corso dei decenni trascorsi, ha subito una serie di trasformazioni e di frazionamenti di incerta composizione. La storia urbanistica ed amministrativa del complesso edilizio risulta assai complessa, stratificata e caratterizzata da continue modifiche effettuate in assenza di titolo edilizio. A tale proposito lo scrivente anticipa che quanto verrà meglio nel dettaglio approfondito nel paragrafo seguente risulta caratterizzato da grande eterogeneità partendo da un'edificazione assai antica, successivamente modificata in epoche anche assai recenti ma con la costante assenza di titoli edilizi. Tale circostanza caratterizza la situazione attualmente riscontrabile come assai complessa in quanto la normativa urbanistica vigente sull'area limita fortemente gli interventi edilizi.

Si precisa che la proprietà dell'immobile è stata rilevata mediante le opportune ispezioni catastali, così come l'esatta perimetrazione dell'area destinata a cortile e giardino, è stata determinata dallo scrivente mediante le apposite planimetrie catastali. L'area del cortile interno alla recinzione del fabbricato principale risulta caratterizzata da un elevato livello di promiscuità con altre proprietà. Per tale ragione dovranno realizzarsi distinti accessi e separazioni fisiche al fine di compartimentare le distinte proprietà sulla base delle mappe catastali reperite. Si precisa che non è stato effettuato alcun rilievo topografico del terreno ma esclusivamente un rilievo metrico e fotografico dell'interno del fabbricato.

L'intero immobile in oggetto è composto da un corpo di fabbrica principale realizzato in muratura portante faccia a vista nelle superfici esterne, catastalmente identificato come magazzino ma attualmente utilizzato abusivamente come abitazione, il quale insiste nella particella 155 (N.C.T.). Inoltre, l'immobile è composto da un ulteriore vano identificato e utilizzato come locale di sgombero e deposito attrezzi, non comunicante con il corpo di fabbrica principale (ne costituisce dunque una pertinenza ad accesso indiretto), il quale ricade nella particella 154 (N.C.T.).

Tale ambiente è realizzato in muratura e risulta edificato nel giardino, in posizione esterna rispetto alla muratura che delimita il cortile interno di pertinenza dell'immobile in oggetto, il quale si estende per una superficie pari a circa 30,00 mq. La copertura del locale di sgombero è a falda unica realizzata con lastre prefabbricate ondulate di cemento fibro-rinforzato. In considerazione della datazione del manufatto e della tipologia costruttiva, senza tralasciare peraltro la destinazione d'uso originaria dell'intero fabbricato, lo scrivente non esclude la possibilità che tale copertura sia realizzata in lastre contenenti amianto. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che saranno necessarie analisi specifiche in ogni caso futuro di trasformazione o manutenzione dello stabile. A tale proposito lo scrivente puntualizza il fatto che di tali circostanze è stato tenuto conto nella formulazione del valore economico di mercato dell'immobile. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a tale vano, in quanto questo risultava chiuso.

Inoltre, adiacente al locale di sgombero sopra citato, è presente una tettoia utilizzata come posto auto coperto e parzialmente come ricovero attrezzi. La tettoia sopra citata ha una struttura metallica e una copertura inclinata a falda singola, realizzata con lastre prefabbricate ondulate di cemento fibro-rinforzato, si estende per circa 43,00 mq e risulta edificata in aderenza al prospetto Sud del sopra menzionato locale di sgombero, pertanto, insiste nella particella 154 (N.C.T.). Anche in questo caso, come per il manufatto precedente, restano validi gli elementi riportati in merito alle potenziali future bonifiche da effettuarsi sulle parti di immobile contenenti amianto.

Infine, nell'area destinata a giardino è stato rilevato un gazebo semi amovibile, non distante dalla tettoia, in direzione Sud/Ovest, realizzato parzialmente mediante una struttura metallica e parzialmente in legno, con una copertura realizzata mediante teli plastificati. Tale area si estende per una superficie pari a circa 20,00 mq.

Il giardino si estende per una superficie pari a circa 1.479,00 (comprensivo di gazebo) e ricade interamente nella particella 154 (N.C.T.).

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini n° 3, 5, 6, 7, 13, 14, 92, 94, 95, 96, 97 99 e 100 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Alla luce delle analisi sopra riportate, lo scrivente sottolinea che nella particella 154 censita al N.C.T. ricade l'intero giardino con annesso gazebo, il locale di sgombero e la tettoia. Tutti i restanti ambienti, ovvero la parte di fabbricato utilizzato abusivamente come abitazione, il patio coperto e il cortile, insistono nella particella 155 del N.C.T. La separazione tra le due particelle sopra indicate, è determinata da una muratura nella quale è installato il portone di ingresso.

Infatti, l'area destinata a cortile, di pertinenza del fabbricato, è accessibile dal giardino tramite un portone in legno di grandi dimensioni, installato sul muro di recinzione sopra citato. Il cortile si estende per una superficie pari a circa 70,00 mq. ed è inquadrato nelle immagini n° 8, 12, 15 e nelle immagini comprese tra la n° 109 e la n° 115 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Si sottolinea inoltre il fatto che, nonostante il confine del cortile di pertinenza dell'immobile in oggetto a livello catastale sia ben delineato rispetto a quello di pertinenza del subalterno adiacente, sul posto non è presente fisicamente alcuna delimitazione tra le proprietà. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato B – Documentazione catastale, nel quale è presente l'elaborato planimetrico di riferimento.

Dal cortile sopra menzionato, ubicato nell'area interna alla muratura perimetrale che delimita la zona, è possibile accedere al patio coperto, il quale si estende per una superficie pari a circa 23,50 mq, ed è ubicato nella zona antistante all'ingresso dell'immobile. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 058 e la n° 064 e nelle immagini comprese tra la n° 117 e la n° 120 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

L'ingresso al nucleo principale dell'immobile in oggetto, ovvero la zona utilizzata abusivamente come abitazione, è garantito direttamente dal sopra citato patio coperto, mediante un doppio infisso. Nella parte interna alla muratura è presente una porta finestra con struttura in legno e vetro singolo, mentre nella parte esterna della muratura è presente una porta finestra con struttura metallica e vetro singolo. Quest'ultima è visibile nell'immagine n° 120 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Lo scrivente sottolinea il fatto che la nomenclatura degli ambienti descritti nel presente paragrafo risulta la medesima utilizzata all'interno delle piante funzionali elaborate all'interno delle operazioni peritali, conseguenti ai rilievi svolti sui luoghi, riportate nell'Allegato F – Planimetrie degli immobili come da rilievo, a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Le destinazioni d'uso utilizzate nella presente descrizione sono quelle emerse dall'analisi dei luoghi, così come si presentano al giorno d'oggi, nonostante le incoerenze esistenti con la destinazione d'uso originaria e con la normativa sanitaria vigente.

Il primo vano presente all'interno dell'immobile è denominato disimpegno. Tale ambiente ha una superficie pari a circa 3,50 mq e consente l'accesso alla cucina in direzione Ovest, l'ingresso al soggiorno in direzione Est e garantisce l'accesso al bagno verso Nord. Il disimpegno è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 053 e la n° 057 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

La cucina è ubicata nella parte Nord/Ovest dell'immobile, si estende per una superficie pari a circa 23,00 mq ed è dotata di una finestra di piccole dimensioni che si affaccia nel patio coperto. Tale ambiente è visibile nelle immagini comprese tra la n° 065 e la n° 075 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Confinante con il lato Est della cucina è presente il bagno, il quale ha una superficie pari a circa 6,50 mq e non è direttamente finestrato con l'esterno. È presente, infatti, una piccola finestra che si affaccia verso il disimpegno. Al suo interno è presente un wc, un bidet, un lavabo con apposita specchiera e un piatto doccia corredato di relativo box doccia. Il bagno è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 045 e la n° 051 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Adiacente al bagno è presente il soggiorno, il quale ha l'accesso dalla parte terminale Est del disimpegno, e si estende per una superficie pari a circa 26,50 mq. Tale ambiente ha una forma planimetrica rettangolare ed è dotato di una piccola finestra, la quale si affaccia nel prospetto Est dell'immobile. Il soggiorno è visibile nelle immagini comprese tra la n° 025 e la n° 036 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

L'ultimo ambiente presente nel nucleo principale dell'immobile in oggetto è la camera da letto. Tale vano ha una superficie pari a circa 21,00 mq, è dotato di due finestre, una che si affaccia nel prospetto Sud e una che si affaccia direttamente nel patio coperto. L'ingresso alla camera avviene direttamente dal soggiorno mediante apposito infisso di separazione. La camera da letto è inquadrata nelle immagini comprese tra la n° 017 e la n° 023 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Per ogni doveroso approfondimento circa la distribuzione degli ambienti dell'immobile in oggetto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. In generale si può individuare come lo stato dell'immobile, a suo tempo destinato a locale di sgombero e poi adattato abusivamente ad abitazione, risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono parzialmente effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno minimamente salvaguardato il valore.

L'ingresso al cortile avviene dal giardino ed è garantito da un portone in legno installato nel muro di recinzione. L'ingresso all'immobile, invece, viene garantito da un doppio infisso. In particolare, nella parte interna alla muratura è presente una porta finestra con struttura in legno e vetro singolo, mentre nella parte esterna della muratura è presente una porta finestra con struttura metallica e vetro singolo. Tali infissi risultano funzionanti e attualmente efficienti.

La pavimentazione del fabbricato non è del tutto omogenea al suo interno. Nella Camera da letto e nel Soggiorno la pavimentazione è realizzata mediante cementine e non è presente alcun battiscopa nella parte terminale delle pareti.

Nel resto dell'immobile è realizzata con elementi in gres porcellanato, di forma e colore differenti tra i vari ambienti, ma prevalentemente di colore chiaro.

Le pareti verticali del bagno risultano rivestite con elementi in gres porcellanato di colore chiaro sino ad un'altezza pari a circa 1,60 m valutata a partire dal pavimento.

Anche le pareti della cucina risultano rivestite con elementi in gres porcellanato di colore chiaro, precisamente nella zona destinata ad angolo cottura in cui è ubicata la parete attrezzata.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di diversi colori tra i vari ambienti.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di semplice fattura, mentre i serramenti esterni sono realizzati con una struttura in legno e vetro singolo.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza dei locali attualmente utilizzati abusivamente come abitazione non sia uniforme. In particolare, nella camera da letto e nel soggiorno è stata rilevata un'altezza pari a circa 2,75 m, mentre nel resto dell'immobile l'altezza rilevata è pari a circa 2,10 m. Si precisa, inoltre, che sono presenti diversi dislivelli tra la pavimentazione dei vari ambienti.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale mediocre, lo scrivente non ha rilevato inoltre particolari fenomeni di umidità o di degrado delle superfici, relative agli ambienti interni.

Si rileva, invece, che tutti gli esterni del fabbricato risultano privi di rifiniture, compreso il locale di sgombero ubicato nel giardino.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica e dell'Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e, presumibilmente, collegamento di terra. Sempre presumibilmente (in quanto non rilevato direttamente durante l'accesso svolto), è presente internamente al fabbricato un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione parzialmente mediante tubi corrugati interni alla muratura, e parzialmente con il passaggio dei cavi a vista esterni alla muratura.

Lo scrivente, inoltre, non ha reperito alcuna informazione che comprovi la presenza dell'allaccio dell'immobile in oggetto con gli impianti di urbanizzazione primaria (adduzione acqua e scarico delle acque nere). Nel rilievo fotografico raccolto non sono presenti immagini relative a collegamenti al pozzo presente nella parte del Cortile che comunque non rientra nelle pertinenze dell'edificio e dunque non è comprovato un allaccio per l'adduzione dell'acqua a tale pozzo. Non è stata rilevata neanche la presenza di una fossa settica e del suo relativo impianto per il trattamento dei reflui e pertanto non è possibile stabilire la presenza o l'assenza di tali impianti. Inoltre, anche l'occupante non ha fornito alcun elemento utile in merito. Si precisa ulteriormente che tale immobile ha una destinazione d'uso magazzino, e attualmente è utilizzato abusivamente come abitazione.

La zona in cui il fabbricato è ubicato è stata oggetto di urbanizzazioni primarie; dunque, a breve distanza sono presenti l'impianto fognario e quello di adduzione dell'acqua pubblici che servono la vicina borgata di Caniga. Pertanto, un futuro ipotetico acquirente dell'immobile non avrà grandi impedimenti, contattando gli enti fornitori dei servizi, ad allacciare l'edificio a questi fondamentali impianti, qualora questi non fossero già presenti.

In sede di sopralluogo non è stato rilevato alcun impianto di condizionamento e raffrescamento. È stata individuata, invece la presenza di una stufa a pellet, posizionata in Cucina, che provvede al riscaldamento dell'aria.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente occupata e utilizzata abusivamente come abitazione da parte di un soggetto terzo esterno alla procedura. L'immobile non è sottoposto a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato, bensì risulta sottoposto ad una parte saltuaria di manutenzione ordinaria utile al mantenimento della minima qualità abitativa.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove saltuariamente vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste. L'assenza di programmazione delle manutenzioni ne ha depauperato il valore, anche in considerazione della destinazione d'uso originaria e di quella abusivamente perseguita all'attualità. Le facciate esterne richiedono un ripristino attraverso una manutenzione straordinaria che ne ripristini la qualità delle finiture. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta di proprietà della [REDACTED], ma attualmente è occupato e utilizzato senza alcun titolo, da un soggetto terzo esterno alla procedura. Si sottolinea come l'occupante ha regolarmente consentito l'accesso allo scrivente, anche grazie all'attività del custode nominato da parte della Curatela.

11.2 Eventuali abusi dell'immobile e la loro sanabilità

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole ricomprese all'interno del più ampio Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato B – Documentazione catastale, è emerso come vi sia, in linea generale, rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Alcune lievi difformità si notano per una minima differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre che per la traslazione di qualche tramezzo interno. In particolare, nella planimetria catastale di riferimento, non è presente la finestra installata nella cucina e quella presente nella camera da letto, le quali si affacciano nel patio coperto. Una difformità riscontrata riguarda il tramezzo presente nella cucina e non rappresentato nella planimetria catastale, il quale genera l'angolo cottura. Inoltre, un'altra differenza rilevata è riferita al patio coperto, alla tettoia e al gazebo semi amovibile, presenti sui luoghi ma non rappresentati nella planimetria depositata in catasto. Si sottolinea ulteriormente il fatto che a livello catastale il confine del cortile di pertinenza dell'immobile in oggetto è ben delineato rispetto alla proprietà del subalterno adiacente (Sub. 4), mentre, nella realtà non è presente fisicamente alcuna separazione e, pertanto, il cortile resta caratterizzato da un elevato livello di promiscuità con le ulteriori proprietà circostanti.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/2 *"Magazzini e locali di deposito"*, il quale non coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti. Come anticipato nelle pagine precedenti, l'immobile è attualmente occupato e utilizzato da soggetto terzo esterno alla procedura, senza alcun titolo, come abitazione. Si sottolinea ulteriormente che tale cambio di destinazione d'uso risulta del tutto abusivo e considerate le caratteristiche dell'immobile, tale modifica della destinazione d'uso non è in alcun modo consentita, in quanto il fabbricato non rispetta altezze interne e le norme generali in materia igienico sanitaria, previste per la destinazione d'uso abitativa.

Pertanto, le incongruenze interne rilevate risultano essere formali e dunque sanabili, mentre, le difformità non sanabili, ritenute sostanziali, corrispondono con il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione del patio coperto, della tettoia e del gazebo, i quali dovranno essere demoliti. Lo scrivente rammenta il fatto che la destinazione urbanistica dell'area in cui è ubicato l'immobile, per caratteristiche, consente una scarsa attitudine edilizia, con forti limitazioni a qualsiasi attività.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze formali rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Come anticipato in precedenza, in base all'assenza di titoli edilizi autorizzativi e in base al riscontro avvenuto mediante le foto aeree storiche analizzate dallo scrivente, si può stabilire quasi certamente che l'edificazione originaria dell'immobile in oggetto è antecedente al 1967. A tale proposito si precisa ulteriormente che dall'immagine aerea storica, riportata all'interno dell'Allegato F – Planimetrie degli immobili come da rilievo, non si ha evidenza della perfetta conformazione dell'intero stabile, ma si può stabilire soltanto la sua presenza a livello di sagoma generale. Pertanto, da tali immagini non si ha la certezza che tutti gli elementi che compongono il maggiore fabbricato, siano stati realizzati in data antecedente al 1967. Si precisa, però, che durante il sopralluogo effettuato in situ, si è potuto riscontrare che in linea generale i materiali utilizzati e le rifiniture presenti, siano prevalentemente riconducibili a tale epoca, al netto di alcune opere che parrebbero di più recente realizzazione.

In particolare, è verosimile che il cambio abusivo della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, sia avvenuto in epoca recente, così come la realizzazione delle opere esterne quali il patio coperto, la tettoia e il gazebo semi amovibile. Tali opere, quindi, dovranno necessariamente essere demolite. Lo scrivente sottolinea, al proposito, il fatto che la zona urbanistica omogenea non consente l'edificazione di volumetrie abitative oltre quelle già presenti. Le dimensioni del patio e delle tettoie risultano tali da costituire volumetria urbanistica. Non essendo per il lotto urbanistico disponibile ulteriore volumetria tali opere di più recente realizzazione dovranno rimuoversi andando a realizzarsi la messa in pristino dei luoghi.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, si ritiene opportuno quantificare i costi per la demolizione delle opere sopra descritte, i quali ammontano a circa 15.000,00 € (IVA di legge esclusa). Tali oneri comprendono la totale rimozione della copertura e della struttura del patio coperto, oltre che della tettoia esterna e del gazebo, compreso il trasposto e il conferimento dei materiali di risulta. A tale proposito si sottolinea il fatto che la copertura della tettoia è presumibilmente realizzata mediante lastre prefabbricate ondulate di cemento amianto, le quali necessitano di uno smaltimento particolare, secondo procedura ben normata.

Si precisa che tali oneri derivano da un calcolo sommario e non è stato redatto alcun progetto esecutivo studiato nei minimi dettagli, comprensivo di piano di sicurezza e di gestione dell'opera di rimozione. Tale dettaglio si rimanda ad una fase successiva dove l'aggiudicatario dell'immobile provvederà a propria cura e spese alla risoluzione delle problematiche sopra richiamate. Resta fermo il fatto che il valore delle opere sopra identificate verrà detratto dal valore dell'immobile e, per tale ragione, si ritiene conteggiato all'interno dei valori di stima che, dunque, tengono in debito conto tale circostanza.

A livello urbanistico, quindi, la prima fase della procedura di sanatoria sarà dunque quella di redazione di una perizia giurata a carico di tecnico abilitato, al fine di individuare la primigenia realizzazione in data antecedente al settembre 1967.

In tale perizia giurata si evidenzieranno anche le parti del maggiore fabbricato realizzate in epoca successiva a tale prima data. Gli oneri relativi alla redazione della perizia giurata ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi dei bolli e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato.

Inoltre, sulla base delle considerazioni precedentemente espresse, si ritiene opportuno presentare una pratica edilizia per assentire lo stato di fatto dell'immobile in oggetto, considerato il fatto che, allo stato attuale, questo non risulta censito urbanisticamente, in quanto caratterizzato da una totale assenza di titoli edilizi.

Tale pratica edilizia sarebbe da presentare una volta demolite le opere realizzate in epoca successiva al 1967, in modo da indicare grossomodo la reale situazione di fatto riconducibile all'edificazione ante 1967, previa opportuna e indispensabile apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Gli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali ammontano a circa 4.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari.

A tale proposito si sottolinea ulteriormente il fatto che l'immobile ricade nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E3a, come ampiamente analizzato nel capitolo 2 (Caratteristiche Urbanistiche) ricompreso nel presente Allegato, pertanto, ogni eventuale opera e/o pratica edilizia da effettuare sull'immobile, necessita di un'accurata analisi con l'U.T.C. di Sassari. È doveroso sottolineare che tale ipotetica pratica, volta al censimento urbanistico dell'immobile attualmente privo di alcun titolo edilizio, è da intendersi esclusivamente relativa ad un fabbricato con destinazione d'uso magazzino e non come abitazione, fermo restando le prescrizioni previste dal regolamento edilizio vigente del Comune di Sassari, in termini di destinazioni d'uso ammesse nella zona urbanistica di riferimento. Pertanto, si esclude totalmente la destinazione d'uso residenziale, in quanto, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti, l'immobile in oggetto non rispetta le altezze interne e i requisiti igienico sanitari richiesti per tale destinazione d'uso.

In nessun caso, si ribadisce e si sottolinea, potrà raggiungersi la sanatoria dell'immobile attraverso una dichiarazione di agibilità ai fini abitativi. La destinazione d'uso dell'immobile oggetto del presente studio resta quella di locale di sgombero, senza possibilità di mutamento futuro in abitativa. La zona urbanistica omogenea risulta quella agricola che consente un novero assai limitato di interventi edilizi anche al fine di accogliere nuove volumetrie con destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse dalle norme tecniche di attuazione del piano urbanistico comunale vigente. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

11.3 Consistenza dell'immobile

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto di perizia è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso il fabbricato in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

Si precisa che la valutazione dell'immobile verrà effettuata considerando la destinazione d'uso catastale, ovvero magazzino, e non la destinazione d'uso reale, in quanto come analizzato nelle pagine precedenti, l'unità immobiliare non rispetta le altezze interne minime e le norme igienico sanitarie richieste per le abitazioni.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle Unità immobiliari ordinarie, categoria T/2 – Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali. Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98 che indica quanto segue:

“Criteri generali”

1. *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*

2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

[...]

Criteri per il gruppo “T”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. *Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.*

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni all'unità immobiliare, tutti dislocati nel piano terra del fabbricato. La consistenza dei locali principali, relativi al corpo di fabbrica principale, catastalmente destinati a magazzino, verrà valutata al 100 per cento della loro superficie reale. Per quanto riguarda il locale accessorio indiretto non comunicante, denominato locale di sgombero, la consistenza verrà valutata al 25 per cento della superficie reale. Mentre, la consistenza del patio coperto e della tettoia, sarà calcolata al 15 per cento della superficie reale. Il cortile, invece, verrà valutato al 10 per cento della superficie reale, mentre la consistenza dell'area destinata a giardino sarà calcolata al 2 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nella Tavola 2.4 ricompra nel più ampio Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

<i>Descrizione: Immobile ad uso magazzino</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne			
Disimpegno	3,44	1,00	3,44
Cucina	22,68	1,00	22,68
Bagno	6,52	1,00	6,52
Soggiorno	26,47	1,00	26,47
Letto	21,32	1,00	21,32
Locale di sgombero	29,37	0,25	7,34
Totale superficie netta di pavimento	109,80		87,77
Incremento tamponature e tramezzi (36,30%)	39,86		
Totale superficie lorda	149,66		118,52
Superfici esterne			
Patio coperto	23,45	0,15	3,52
Tettoia	43,01	0,15	6,45
Cortile	70,91	0,10	7,09
Giardino	1.479,18	0,02	29,58
Totale superficie netta di pavimento	1.616,55		46,64
Incremento muratura	2,03		
Totale superficie lorda	1.618,58		46,88
Totale superficie commerciale dell'immobile			165,40

Alla luce di quanto sopra analizzato e riportato, la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari a 165,40 mq.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, è interamente riportato nella Tavola 2.4 ricompra nel più ampio Allegato F – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

12. Stima dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella periferia di Sassari, precisamente nella zona Caniga, località Li Bombi, ricompreso nel più ampio patrimonio in capo alla procedura fallimentare in oggetto. L'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato alla [REDACTED], con sede in Sassari, CF [REDACTED], P.IVA [REDACTED] ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 601, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 107 mq.

È doveroso sottolineare inoltre, che l'immobile in oggetto insiste parzialmente sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 154 e parzialmente nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 155. La particella 155 coincide con un'area urbana, pertanto, priva di indicazione degli intestati. La particella 154, invece, risulta intestata alla "[REDACTED]" per una quota pari a 6/30. Il resto della proprietà è in capo a soggetti terzi, esterni alla presente procedura.

Si precisa ulteriormente che l'immobile in oggetto, nonostante risulti censito catastalmente come magazzino/locale di deposito, è tutt'ora utilizzato abusivamente come abitazione da soggetto terzo esterno alla presente procedura fallimentare. Come anticipato nelle pagine precedenti, l'immobile non potrà in alcun modo essere utilizzato ai fini abitativi, in quanto non rispetta le altezze interne e le norme igienico sanitarie. Pertanto, la valutazione nel seguito elaborata, sarà esclusivamente legata alla destinazione d'uso indicata a livello catastale, ovvero magazzino/locale di deposito.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda all'Allegato B – Documentazione catastale, nel quale viene riportata la visura catastale storica dell'immobile in oggetto e la relativa planimetria.

Per l'espletamento della presente perizia, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Visure ipotecarie;
- Stralcio planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Sassari, relativo al Foglio 103, Particella 601, Sub. 5.
- Stralcio del PUC del Comune di Sassari;
- Immagini satellitari dell'area in esame;

È stato eseguito, inoltre, il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, attraverso il sopralluogo avvenuto in data 17/06/2024.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili alla gestione patrimoniale in capo alla Procedura fallimentare, quale, ad esempio, il valore del canone di affitto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq).

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

CONFRONTO DIRETTO CON GLI OPERATORI DI MERCATO

Al fine di garantire un alto grado di accuratezza e oggettività all'indagine da svolgere, relativamente alla determinazione dei prezzi unitari di vendita di immobili simili a quello oggetto di perizia, sono stati esaminati alcuni casi particolari di compravendita recente. Oltre a valutazioni di carattere generale sui livelli di prezzo di immobili ad uso magazzino/locali di deposito nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia. Risulta evidente il fatto che all'interno dell'area geografica di riferimento è presente e risulti apprezzabile un vero e proprio mercato immobiliare di riferimento per la destinazione d'uso magazzino/locali di deposito.

Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del secondo semestre 2024, i mq indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.

In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 171 mq commerciali, locale commerciale ad uso magazzino ubicato in via Predda Niedda, strada 22. Oggetto di vendita a 462,00 €/mq;

2. 1.0149 mq commerciali, capannone ad uso deposito ubicato in via Predda Niedda, strada 06, 17. Oggetto di vendita a 362,00 €/mq;
3. 130 mq commerciali, locale ad uso magazzino ubicato in via Predda Niedda. Oggetto di vendita a 462,00 €/mq;
4. 133 mq commerciali, magazzino ubicato nella SP ex SS291. Oggetto di vendita a 293,00 €/mq;
5. 2.000 mq commerciali, capannone ubicato in via Predda Niedda, strada 24. Oggetto di vendita a 250,00 €/mq;

I dati elencati sopra sono relativi ad acquisizioni dirette dello scrivente o ad acquisizioni effettuate mediante società di intermediazione immobiliare operanti sul territorio nazionale e su quello locale.

Da queste e da altre rilevazioni effettuate, il prezzo per metro quadro commerciale per immobile adibito a magazzino/locali di deposito, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 365,80 €/mq, ottenuto prendendo in considerazione il valore medio rilevato dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse.

È doveroso sottolineare il fatto che le rilevazioni dirette prese in considerazione e sopra riportate, sono relative ad immobili con qualità costruttiva e stato d'uso inferiore alla media rilevata, di modo da essere più coerenti possibili con lo stato d'uso dell'immobile in oggetto. Inoltre, si precisa che l'immobile in oggetto al suo interno risulta compartimentato e possiede un'altezza compresa tra i 2,10 m e i 2,15 m, mentre gli immobili rilevati sono dotati di ampi spazi e altezze assimilabili a capannoni industriali.

RILEVAZIONI INDIRETTE CON L'ESAME DEI RAPPORTI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sono state esaminate le valutazioni riportate da centri di studio come l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al 1° semestre 2024).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale per tutti i settori di applicazione e per tutte le tipologie di operatore. Tuttavia, per la zona in questione, l'Osservatorio fornisce dei valori di riferimento validi per i locali ad uso magazzino. Lo scrivente riporta i dati suggeriti dall'Osservatorio validi per i locali ad uso ufficio.

I dati riportati dal già menzionato centro studio, per metro quadro commerciale di immobili con destinazione "Commerciale" ad uso "Magazzini", con stato conservativo "Normale" per la "Fascia/Zona D12: "Extraurbana/AGRO DI SASSARI E BORGATE (S. GIOVANNI-OTTAVA-CANIGA-BANCALI)", sono i seguenti:

- Agenzia del Territorio: min. €/mq 300,00 max. €/mq 600,00.

Ulteriormente sono state esaminate le osservazioni ricavate dal Borsino Immobiliare, che pubblica periodicamente un listino prezzi realizzato da personale tecnico qualificato relativo alla compravendita e alla locazione relative a tutte le trattazioni relative ai centri italiani.

Il portale Internet “Borsino Immobiliare” è gestito dalla Borsino Service S.r.l. con sede a Roma in via Grazia Deledda 38, contiene diversi strumenti di calcolo utili alle valutazioni immobiliari. I valori pubblicati nel portale risultano “statistici” e vengono di continuo aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

I dati vengono reperiti dai principali portali immobiliari nazionali, la rete di referenti locali, l’Agenzia delle Entrate OMI, l’Istat e la Banca d’Italia. Nel portale ogni territorio comunale è stato suddiviso in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un’area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori indicati nel portale sono riferiti al metro quadro commerciale e devono intendersi attinenti ad un’unità immobiliare “tipo” ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L’ultimo listino pubblicato fornisce i seguenti valori unitari massimi (prima fascia, ubicazione di maggiore pregio), medio e minimi (seconda fascia, ubicazione di minor pregio) di vendita relativi ad immobili ad uso “Magazzini” ubicati nella zona “Agro Di Sassari e Borgate S. Giovanni, Ottava, Caniga, Bancali”:

- Borsino Immobiliare: min. €/mq 188,00, medio 345,00 €/mq, max 502,00 €/mq.

Lo scrivente ritiene corretto considerare la quotazione media dei due osservatori analizzati; pertanto, il valore da prendere in considerazione è pari a 397,50 €/mq.

Tale scelta risulta giustificata in relazione alle intrinseche caratteristiche dell'immobile quali:

- L'ubicazione esterna rispetto al centro cittadino di Sassari e alla Zona Industriale;
- La scarsa panoramicità offerta sul contesto al contorno;
- L'assenza di diversi servizi nella zona adiacente;
- La distribuzione degli ambienti dell'unità immobiliare.

Di seguito verranno applicati i coefficienti correttivi, per tenere conto della particolarità dell'immobile stimato, a partire da un prezzo unitario corrispondente a 397,50 €/mq pari al valore calcolato sulla base degli osservatori sopra elencati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE (COEFFICIENTI DI MERITO)

Si ritiene opportuno adeguare tale valutazione con un parametro correttivo ottenuto da coefficienti di merito associati ai principali fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'immobile in oggetto. Questo perché i valori riportati dagli osservatori si riferiscono ad immobili con caratteristiche superficiali, di localizzazione, di panoramicità non perfettamente aderenti a quelle dell'immobile oggetto di perizia. Tali valori, al fine di essere maggiormente aderente alle reali caratteristiche degli immobili in analisi, andranno corretti con opportuni coefficienti.

È pertanto possibile standardizzare talune caratteristiche di questi fattori che influenzano maggiormente il valore dell'immobile e che individuano il microintorno, l'edificio e l'unità immobiliare stessa.

Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

- qualificazione ambientale;
- prossimità ai parcheggi pubblici;
- prossimità ai mezzi pubblici;
- prossimità al verde;
- prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici.

Per quel che riguarda l'edificio si fa riferimento a:

- caratteristiche tipologiche e strutturali;
- qualità tipologica dell'edificio;
- stato conservativo dell'edificio;
- dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato;
- caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni;
- qualità degli elementi comuni.

Per quel che riguarda l'unità immobiliare si fa riferimento a:

- taglio;
- stato conservativo;
- qualità delle finiture;
- dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori;
- parcheggi esclusivi;
- affaccio;
- panoramicità;
- luminosità;
- qualità distributiva e funzionalità ambienti;

- coefficienti di piano.

Per rendere più oggettive possibile tali valutazioni si fa riferimento ai criteri per la misurabilità del giudizio di qualità delle suddette caratteristiche prodotti dalla FIAIP.

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi al microintorno:

PARAMETRI DEL MICROINTORNO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Qualificazione ambientale		
Pregio	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Degradato	0,98	
Prossimità ai parcheggi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
Prossimità ai mezzi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
Prossimità al verde		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
Prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1)		0,992

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'edificio:

PARAMETRI DELL'EDIFICIO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Caratteristiche tipologiche e strutturali		
Villa	1,04	
Villino	1,02	
Edificio di tipo non intensivo	1,00	1,00
Edificio di tipo intensivo	0,98	
In alternativa nei grandi centri urbani		
Palazzina (3-8 alloggi)	1,02	
Palazzina (9-15 alloggi)	1,01	
Palazzina (15-30 alloggi)	1,00	
Palazzina (oltre 30 alloggi)	0,98	
Qualità tipologica		
Edificio di lusso	1,02	
Edificio signorile	1,01	
Edificio civile	1,00	
Edificio economico	0,98	0,98
Stato conservativo		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	
Scadente	0,98	0,98
Degradato	0,93	
Dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Carente	0,98	
Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Economico	0,99	0,99
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K2)		0,992

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'unità e dunque i valori utilizzati per il calcolo della consistenza del parametro K3 legato all'unità abitativa:

PARAMETRI DELL'UNITÀ	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Taglio		
Piccolo	1,04	
Medio piccolo	1,02	
Medio	1,00	1,00
Medio grande	0,98	
Grande	0,97	
Stato conservativo		
Ottimo	1,10	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,85	
Degradato	0,75	
Qualità delle finiture		
Elevato	1,03	
Normale	1,00	
Economico	0,97	0,97
Dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori		
Elevato	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Parcheggi esclusivi		
Elevato	1,05	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,95	
Affaccio		
Pregio	1,05	
Ottimo	1,03	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,95	
Degradato	0,90	
Panoramicità		
Elevato	1,05	
Buono	1,02	
Assente	1,00	1,00
Luminosità		
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,94	
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scarso	0,98	
Pessimo	0,97	
Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	
Terreno	0,90	0,90
Primo	0,95	
Secondo	1,00	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)		0,985
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		0,969

Il valore unitario precedentemente calcolato in 397,50 €/mq può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

$$\text{€/mq } 397,50 \times K = \text{€/mq } 397,50 \times 0,969 = \text{€/mq } 385,18$$

Si può quindi definire un prezzo unitario di mercato dell'immobile, che tiene conto dei fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dello stesso, pari a €/mq 385,18.

Come più volte ribadito, l'immobile oggetto di perizia risulta del tutto privo di licenze edilizie relative alla sua edificazione, come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari, in quanto edificato prima del settembre 1967. Di conseguenza, queste condizioni impongono il fatto che l'immobile sia privo di agibilità, nonché, quindi, privo delle opportune certificazioni degli impianti presenti. Tali particolari caratteristiche determinano inevitabilmente una decurtazione del pregio dell'immobile, rispetto ad un fabbricato completo di tali peculiarità, e di conseguenza l'individuazione di un valore per metro quadro quanto più coerente a tutte le caratteristiche dell'immobile.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni dirette si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 365,80 €/mq.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 385,18 €/mq, si ricava un valore finale di €/mq 375,49 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 375,49, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 165,40 \times S = \text{€/mq } 165,40 \times 375,49 \text{ mq} = \text{€ } 62.106,05$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 6.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Mentre per quanto concerne gli oneri relativi ai lavori di ripristino degli abusi non sanabili, l'importo valutato è pari a circa 15.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile con destinazione d'uso magazzino, così come censito catastalmente, nonostante sia attualmente utilizzato abusivamente come abitazione. Come precisato nelle pagine precedenti, si sottolinea ulteriormente che tale cambio abusivo di destinazione d'uso non potrà in alcun modo essere sanato, in quanto l'immobile non rispetta le altezze interne e le norme igienico sanitarie per la destinazione d'uso abitativa.

In tale sede, quindi, non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso magazzino.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Locale ad uso magazzino	165,40	109,80	1.618,58
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			375,49
Valore derivante da stima			€ 62.106,05
A detrarre oneri per lavori di ripristino			- € 15.000,00
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			- € 6.000,00
A detrarre oneri per bonifica catastale			- € 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile			€ 40.106,05

Valore di mercato dell'immobile:**40.106,05 €****(diconsi euro quarantamilacentosei/05)**

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto dei lavori di demolizione delle opere abusive e delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, tutte analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile, qualora tali variazioni dovessero essere contemplate dalle normative vigenti.

13. Stima locatizia dell'immobile

Nel presente capitolo, lo scrivente procederà con il calcolo del valore di locazione dell'immobile oggetto di perizia. Tale calcolo si rende necessario al fine di fornire maggiori elementi utili alla Curatela, considerando il fatto che attualmente l'immobile risulta occupato e utilizzato da soggetto terzo, senza alcun titolo, come meglio analizzato nei capitoli precedenti della presente trattazione. Tale occupazione non risulta attualmente regolamentata da un apposito contratto di affitto e tantomeno effettuata a fronte del versamento di alcun canone di affitto.

La stima relativa alla locazione dell'immobile verrà effettuata mediante il metodo sintetico comparativo.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori di locazione determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto. In tale occasione, considerato l'insufficiente mercato locatizio di immobili destinati a magazzino nella zona d'interesse, lo scrivente procederà con tale valutazione esclusivamente mediante rilevazione diretta esaminando i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

RILEVAZIONI INDIRETTE CON L'ESAME DEI RAPPORTI DEGLI
OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sono state esaminate le valutazioni riportate da centri di studio come l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al primo semestre 2024).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale per tutti i settori di applicazione e per tutte le tipologie di operatore.

Come più volte ribadito, l'immobile oggetto di perizia risulta del tutto privo di licenze edilizie relative alla sua edificazione, come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari, in quanto edificato prima del settembre 1967. Di conseguenza, queste condizioni impongono il fatto che l'immobile sia privo di agibilità, nonché, quindi, privo delle opportune certificazioni degli impianti presenti. Tali particolari caratteristiche determinano inevitabilmente una decurtazione del pregio dell'immobile, rispetto ad un fabbricato completo di tali peculiarità, e di conseguenza l'individuazione di un valore per metro quadro quanto più coerente a tutte le caratteristiche dell'immobile.

Per tale ragione, al fine di ottenere un dato economico maggiormente aderente alla realtà dei fatti, verrà preso come riferimento un valore decurtato rispetto al valore minimo dei dati forniti dall'osservatorio preso in esame.

I dati riportati dal predetto centro studio, per mq di immobili ad uso commerciale per tipologia “magazzini” con stato conservativo “normale” per la Fascia/Zona “Extraurbana/AGRO DI SASSARI E BORGATE (S. GIOVANNI-OTTAVA-CANIGA-BANCALI)”, sono i seguenti:

- Agenzia del Territorio: min. 1,50 €/m², max. 3,00 €/m².

La decurtazione sopra citata, relativa alle considerazioni precedentemente analizzate, viene valutata da parte dello scrivente nel 50 % del valore minimo sopra rilevato. Pertanto, il valore finale di riferimento relativo alla locazione reperito mediante le osservazioni indirette relativo al suddetto osservatorio, e la decurtazione sopra citata è pari a 0,75 €/mq mensili.

Tale valore tiene in debito conto il pregio generale, quello architettonico, lo stato delle finiture, delle strutture e degli impianti dell’immobile oggetto della presente relazione di perizia, oltre che la totale carenza di titoli edilizi che certificano la sua edificazione e l’assenza dell’agibilità. Tali carenze giustificano esattamente le decurtazioni operate ai valori normali di riferimento scelti. Pertanto, anche in mera ipotesi locatizia, l’immobile è stato realizzato senza certificazione degli impianti e senza il controllo documentale e di requisito del progettista e dell’appaltatore normativamente imposto nell’ambito di una procedura edilizia di realizzazione di un fabbricato. Tali requisiti risultano essenziali nell’ambito del processo edilizio ed esplicitamente imposti dalla normativa urbanistica. L’assenza di tali requisiti non può non avere effetti sul valore economico di un potenziale affitto dell’immobile in quanto riguarda, senza deroghe, effettivi aspetti comuni dell’uso dell’abitazione. Le certificazioni degli impianti riguardano la sicurezza nell’uso degli stessi e la loro assenza ne determina il divieto all’utilizzo.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE (COEFFICIENTI DI MERITO)

Per quanto riguarda le rilevazioni indirette si ritiene opportuno adeguare tale valutazione con un parametro correttivo ottenuto da coefficienti di merito associati ai principali fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'immobile in oggetto. Questo perché i valori riportati dagli osservatori si riferiscono ad immobili con caratteristiche medie e stato di conservazione normale. Nel caso delle osservazioni dirette tali caratteristiche vengono estrinsecate nel valore di locazione stesso. Si ritiene quindi di non dover moltiplicare tale valore per nessun coefficiente correttivo.

È possibile standardizzare talune caratteristiche di questi fattori che influenzano maggiormente il valore locativo dell'immobile e che individuano il microintorno, l'edificio e l'unità immobiliare.

Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

- qualificazione ambientale;
- prossimità ai parcheggi pubblici;
- prossimità ai mezzi pubblici;
- prossimità al verde;
- prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici.

Per quel che riguarda l'edificio si fa riferimento a:

- caratteristiche tipologiche e strutturali;
- qualità tipologica dell'edificio;
- stato conservativo dell'edificio;
- dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato;
- caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni;
- qualità degli elementi comuni;

Per quel che riguarda l'unità immobiliare si fa riferimento a:

- taglio
- stato conservativo
- qualità delle finiture
- dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori
- parcheggi esclusivi
- affaccio
- panoramicità
- luminosità
- qualità distributiva e funzionalità ambienti
- coefficienti di piano

Per rendere più oggettive possibile tali valutazioni si fa riferimento ai criteri per la misurabilità del giudizio di qualità delle suddette caratteristiche prodotti dalla FIAIP.

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi al microintorno:

PARAMETRI DEL MICROINTORNO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Qualificazione ambientale		
Pregio	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Degradato	0,98	
Prossimità ai parcheggi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Carente	0,99	0,99
Prossimità ai mezzi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
Prossimità al verde		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
Prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1)		0,992

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'edificio:

PARAMETRI DELL'EDIFICIO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Caratteristiche tipologiche e strutturali		
Villa	1,04	
Villino	1,02	
Edificio di tipo non intensivo	1,00	1,00
Edificio di tipo intensivo	0,98	
In alternativa nei grandi centri urbani		
Palazzina (3-8 alloggi)	1,02	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Palazzina (9-15 alloggi)	1,01	
Palazzina (15-30 alloggi)	1,00	
Palazzina (oltre 30 alloggi)	0,98	
Qualità tipologica		
Edificio di lusso	1,02	
Edificio signorile	1,01	
Edificio civile	1,00	
Edificio economico	0,98	0,98
Stato conservativo		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	
Scadente	0,98	0,98
Degradato	0,93	
Dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Economico	0,99	0,99

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

COEFFICIENTE MICROINTORNO (K2)		0,992

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'unità e dunque i valori utilizzati per il calcolo della consistenza del parametro K3 legato all'unità abitativa:

PARAMETRI DELL'UNITÀ	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Taglio		
Piccolo	1,04	
Medio piccolo	1,02	
Medio	1,00	1,00
Medio grande	0,98	
Grande	0,97	
Stato conservativo		
Ottimo	1,10	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,85	
Degradato	0,75	
Qualità delle finiture		
Elevato	1,03	
Normale	1,00	
Economico	0,97	0,97
Dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori		
Elevato	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Parcheggi esclusivi		
Elevato	1,05	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,95	
Affaccio		
Pregio	1,05	
Ottimo	1,03	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,95	
Degradato	0,90	
Panoramicità		
Elevato	1,05	
Buono	1,02	
Assente	1,00	1,00
Luminosità		
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,94	
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scarso	0,98	
Pessimo	0,97	
Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	
Terreno	0,90	0,90
Primo	0,95	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Secondo	1,00	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)		0,985
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		0,969

CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO IMMOBILIARE

Il valore unitario precedentemente calcolato in 0,75 €/mq mensili, può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

$$\text{€/mq } 0,75 \times K = \text{€/mq } 0,75 \times 0,969 = \text{€/mq } 0,73$$

Si può quindi definire un prezzo unitario di mercato relativo alla locazione dell'immobile, che tiene conto dei fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dello stesso, pari a 0,73 €/mq mensili. Moltiplicando il valore unitario di mercato di 0,73 €/mq mensili, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/m}^2 0,73 \times S = \text{€/m}^2 0,73 \times 165,40 \text{ m}^2 = 120,74 \text{ € mensili}$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

Valore di locazione dell'immobile:

120,74 € mensili

(diconsi euro centoventi/74)