

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

INDICE

1. Premessa.....	4
2. Caratteristiche urbanistiche.....	10
3. Identificazione dei beni	58
4. Individuazione dei beni mediante confini catastali.....	61
5. Storia catastale degli immobili.....	66
6. Descrizione del complesso edilizio generale	71
7. Stato di possesso degli immobili.....	74
8. Presenza di gravami	76
9. Vincoli di natura condominiale.....	88
10. Storia amministrativa e urbanistica degli immobili	89
11. Valutazioni immobiliari	95
11.1 Descrizione dell'immobile 01	97
11.2 Eventuali abusi dell'immobile 01 e la loro sanabilità	110
11.3 Consistenza dell'immobile 01	117
12. Stima dell'immobile 01 secondo il metodo del valore di trasformazione	134
12.1 Premessa	135
12.2 Metodologia di stima	137
12.3 Valore di mercato del prodotto trasformato	149
12.4 Determinazione dei costi	160
12.4.1 Costo tecnico di trasformazione	160
12.4.2 Costo di costruzione superfici coperte fuori terra (CSC).....	161
12.4.3 Costo di sistemazione delle superfici esterne (CSE)	165
12.4.4 Costo opere di idoneizzazione (COI).....	165
12.4.5 Oneri di urbanizzazione (OU).....	166
12.4.6 Oneri di gestione	166
12.5 Determinazione degli oneri	167

12.5.1	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito	167
12.6	Determinazione degli utili	168
12.6.1	Utile del promotore	168
12.7	Attualizzazione dei costi.....	168
12.8	Valore di trasformazione	169



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]. 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., 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 seconda relazione di perizia, dunque, si riferisce al comparto costituito dal complesso edilizio ubicato all'interno del comune di Sassari.

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, oggetto della presente relazione di perizia, [REDACTED]

[REDACTED] 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.

Come anticipato in precedenza, uno degli immobili oggetto del mandato peritale in capo allo scrivente è costituito da un complesso edilizio ubicato all'interno del centro cittadino di Sassari, con accesso carrabile dalla via Padre Taddei. Questo complesso edilizio è esattamente costituito da quattro fabbricati con un'ampia corte interna, ubicato precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e.

In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all'istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che il fabbricato 01 "Santa Luisa" risulta esterna alla perimetrazione del vincolo di uso civico, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] All'interno della nota veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio.

Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione.

Tale circostanza, allo stato attuale, consente alla Procedura di poter anticipare la procedura di alienazione del fabbricato denominato “Santa Luisa” rispetto alla restante parte di complesso edilizio. Gli ulteriori fabbricati saranno oggetto di ulteriore e successiva perizia tecnica.

Pertanto, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione saranno eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, compreso la stima finale, saranno strettamente svolti per il solo immobile 01 (Santa Luisa), [REDACTED]

Per maggiore completezza, nel seguito verranno comunque individuati tutti e quattro i fabbricati che compongono l'intero complesso immobiliare. La presente relazione di perizia deve intendersi facente parte del più ampio patrimonio immobiliare in capo alla [REDACTED]

Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare della [REDACTED] fallita, sono stati in parte oggetto di una prima relazione di perizia antecedente alla presente, e in parte saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative, strutturate per lotti, anche al fine di facilitare, dal punto di vista organizzativo, le attività di gestione immobiliare in capo alla Curatela.

Tale individuazione prevede di associare ad ognuno dei quattro fabbricati un identificativo numerico, il quale verrà mantenuto nella presente relazione di perizia, per le successive relazioni integrative e per tutti gli allegati di supporto.

Lo scrivente anticipa e sottolinea il fatto che, secondo consuetudine e tradizione, ognuno dei fabbricati possiede un nome associato alla sua destinazione d'uso precedente, ovvero ad un riferimento religioso. Tale toponomastica verrà comunque mantenuta dallo scrivente, anche al fine di facilitare la consultazione del presente elaborato ed il confronto con ulteriori elaborati tecnici già agli atti della Procedura.

- **Immobile 01: (denominato Santa Luisa)**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, Categoria B/1, Classe 1, Consistenza 13.110 mq;
- **Immobile 02 (denominato Sant'Anna)**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 10.339 mq;
- **Immobile 03 (denominato ex asilo)**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza 1.667 mq;
- **Immobile 04 (denominato San Vincenzo)**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 4.323 mq.

Come sopra anticipato si è ritenuto opportuno individuare i quattro immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto, precisando ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto esclusivamente l'immobile 01 Santa Luisa. Questo risulta, allo stato attuale, l'unico alienabile all'interno dell'intero complesso edilizio.

Si sottolinea ulteriormente il fatto che le parti generali nel seguito analizzate, saranno comunque riferite a tutti e quattro gli immobili sopra citati, di modo da avere un quadro completo dell'intero complesso edilizio, mentre gli approfondimenti legati alle descrizioni e alla stima finale, avranno come oggetto esclusivamente l'immobile 01 (Santa Luisa).



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 della [REDACTED] odierna ditta fallita. Per tale ragione, anche il presente studio relativo alle caratteristiche urbanistiche sarà esclusivamente riferito alle zone urbanistiche in cui ricadono i suddetti immobili. L'analisi urbanistica riguarda un complesso edilizio eterogeneo caratterizzato dalla presenza di più zone urbanistiche omogenee, contenute all'interno dell'isolato dove è ubicato il complesso edilizio. Come già più volte ribadito in precedenza la presente relazione di perizia si riferisce unicamente al fabbricato individuato come "Santa Luisa". Resta comunque assunto il fatto che l'analisi urbanistica può essere riferita alla globalità dell'isolato, andando ad approfondire ogni aspetto di tutti i quattro fabbricati attraverso una trattazione unitaria ed omogenea.

Gli immobili oggetto del presente studio corrispondono a quattro edifici, i quali formano il maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. Tali immobili, se pur edificati nello stesso lotto urbanistico, ricadono in tre diverse zone omogenee.

Gli immobili oggetto del presente studio, in quanto ricadenti entro una pianificazione urbana, sono soggetti 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 sono soggetti gli immobili in oggetto. Lo stato attuale dei beni 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 il complesso edilizio ricade di tre diverse zone omogenee. In particolare, l'immobile 01 (Santa Luisa) ricade nella zona urbanistica omogenea A, sottozona A1 – *“tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico”*. L'immobile 02 (Sant'Anna), invece, ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – *“strutture socio assistenziali”*. Infine, l'immobile 03 (ex asilo) e l'immobile 04 (San Vincenzo), ricadono nella zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – *“ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione”*. Analizzando le tavole della zonizzazione, tali immobili ricadono all'esterno del Centro Matrice vigente ma all'interno del Centro Matrice proposto.

Per maggiori approfondimenti circa l'esatta individuazione di tutti gli immobili in oggetto, all'interno delle zone urbanistiche sopra menzionate, si rimanda alla consultazione dell'inquadramento cartografico riportato nella Tavola 1.2 ricompresa nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Tutti i dovuti approfondimenti in merito verranno meglio analizzati nel proseguo del presente capitolo, suddividendo i vari immobili in base alla zona urbanistica di riferimento.

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.

Gli immobili oggetto del presente studio sono ricompresi in tre zone urbanistiche omogenee differenti. In particolare, come anticipato in precedenza, l'immobile 01 (Santa Luisa) ricade nella zona urbanistica omogenea A, sottozona A1 – *“tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico”*. La disciplina riguardante tale zona urbanistica viene trattata all'interno degli articoli 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari.

L'immobile 02 (Sant'Anna), invece, ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – *“strutture socio assistenziali”*. La disciplina riguardante tale zona urbanistica viene trattata all'interno degli articoli 53, 54 e 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari.

Mentre, l'immobile 03 (ex asilo) e l'immobile 04 (San Vincenzo), ricadono nella zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – *“ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione”*. Analizzando le tavole della zonizzazione, tali immobili ricadono all'esterno del Centro Matrice vigente ma all'interno del Centro Matrice proposto. La disciplina riguardante tale zona urbanistica viene trattata all'interno degli articoli 20 e 24 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 E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per le zone omogenee sopra menzionate, in cui ricadono gli immobili 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*”, validi per tutti gli immobili.

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 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.

Immobile 01 (Santa Luisa) – zona urbanistica omogenea A, sottozona A1

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona omogenea A, sottozona A1, in cui ricade l'immobile 01. La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea A, sottozona A1 – *“tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico”*, viene trattata all'interno degli articoli 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari, che di seguito vengono riportati:

Art. 16 AMBITI DI CONSERVAZIONE – ZONA “A”**Definizione e rapporti con il PPR**

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

Centro Matrice

Nella cartografia del PUC sono riportati i Centri Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera.

Si tratta dei tessuti urbani di antica e prima formazione definiti in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo:

- assi, poli urbani e margini eventualmente fortificati;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- presenza di verde storico, parchi giardini e ville;
- slarghi e piazze.

Definizione delle sottozone

La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone:

- sottozone A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico;
- sottozone A2: tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale.

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. 17 SOTTOZONA A1Descrizione

Tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

Sono presenti quattro tessuti di matrice storica relativi a insediamenti industriali per i quali sono stati definiti dei Progetti Norma raccolti nel fascicolo 5.8.1.

Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati

Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83. In tutte le zone A1, fatta eccezione per i progetti norma di cui al Fascicolo 5.8.1 per cui valgono le indicazioni riportate nel fascicolo, nella redazione dei piani particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento.

Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve altresì essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR

Destinazioni d'uso in tutte le zone A1:

d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento in tutte le zone A1 in assenza di Piani Particolareggiati

I1 – I2 – I3 – I4.bis

Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento.

In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83

Immobile 02 (Sant'Anna) – zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona omogenea G, sottozona G1.2.2, in cui ricade l'immobile 02. La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – “strutture socio assistenziali”, viene trattata all'interno degli articoli 53, 54 e 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari, che di seguito vengono riportati:

Art. 53 AMBITI PER SERVIZI GENERALI A SCALA TERRITORIALE - ZONA OMOGENEA “G”

Definizione e rapporti con il PPR

Si tratta di aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, termovalorizzatori e simili (D.A. 20.12.1983 n° 2266/U).

Il PUC verifica, precisa e disciplina i contenuti del PPR in materia di aree destinate a 1) servizi generali pubblici e privati, 2) aree a parco con doppia valenza di dotazione ambientale e di spazio funzionale per attività all'aperto, 3) aree destinate ad impianti per la difesa e la sicurezza nazionale, 4) gli impianti e le reti legati ai cicli ecologici (rifiuti, acque, energia) e 5) le infrastrutture per la mobilità.

Definizione delle sottozone:

Sottozona G1 attrezzature di servizio pubbliche e private; comprendono:

- le strutture per l'istruzione secondaria superiore (sottozona G1.1.1),
- Università ed ERSU (sottozona G1.1.2),
- laboratori, ospedali, cliniche (sottozona G1.2.1),
- strutture socioassistenziali (sottozona G1.2.2),
- strutture per il recupero delle dipendenze (sottozona G1.2.3),
- musei e padiglioni espositivi (sottozona G1.3.1),
- biblioteche ed archivi (sottozona G1.3.2),
- padiglioni fieristici (sottozona G1.3.3),
- chiese, conventi, seminari e luoghi di culto (sottozona G1.3.4),
- cimiteri (sottozona G1.3.5),
- attività direzionali ed uffici (sottozona G1.4),
- mercati civici (sottozona G1.5),
- teatri, cinema, spazi e luoghi di pubblico spettacolo, alberghi e centri congressuali (sottozona G1.6),
- carceri (sottozona G1.7),
- aree campi nomadi (sottozona G1.8).

Quando nella zonizzazione è indicata la sottozona G1 in generale, le tipologie di servizio previste sono tutte quelle riportate nell'elenco precedente riferite alle sottozone.

Sottozona G2 Parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero; comprendono:

- i parchi urbani (sottozona G 2.1.),
- parchi ricreativi - sportivi (sottozona G 2.2.).

Sottozona G3 Aree militari; comprendono:

- aree e fabbricati destinati alla difesa militare quali caserme, depositi, autoparchi, poligoni di tiro (sottozona G 3).

Sottozona G4 Infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici; comprendono:

- il ciclo dei rifiuti con le discariche RSU (sottozona G 4.1.1)
- gli impianti trattamento rifiuti (sottozona G 4.1.2),
- isole ecologiche (sottozona G 4.1.3),
- il ciclo delle acque con gli impianti di potabilizzazione (sottozona G 4.2.1),
- i depuratori (sottozona G 4.2.2),
- le reti relative, il ciclo dell'energia elettrica con centrali elettriche (sottozona G 4.3.1),
- campi eolici e fotovoltaici esistenti (sottozona G 4.3.2) con le reti relative.

Sottozona G5 Infrastrutture per la mobilità; comprendono:

- le aree di pertinenza delle infrastrutture di trasporto ferroviarie, tranviarie e su gomma e spazi annessi (sottozona G 5.1.1),
- impianti di distribuzione carburanti (sottozona G 5.1.4),
- verde stradale (sottozona G 5.1.5),
- aree attrezzate per la sosta dei camper (sottozona G 5.1.6)
- aree per parcheggi privati (sottozona G 5.1.7)
- i nodi dei trasporti quali le stazioni ferroviarie (sottozona G 5.2.1),
- i centri intermodali (sottozona G 5.2.2),

Sottozona GS (speciali). Sono le aree destinate ad attività direzionali e commerciali, comprendono:

- aree destinate ad attività direzionali e commerciali a Predda Niedda (sottozona GS)

Sottozona G* (Policlinico)

- area attualmente in uso al Policlinico Sassarese (sottozona G*).

Sottozona GC (Centro direzionale)

- aree con destinazione mista residenziale e per attività direzionali e commerciali, finalizzate alla riqualificazione dell'edificio di Viale Porto Torres.

Art. 54 PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica.

La sottozona G1 è normata nel progetto norma via Verona di cui alla TAV.5.8.2.7.

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. 55 SOTTOZONE G1, G2, G3, G4Modalità di attuazione

Le sottozone G1, G2, G3, G4, si attuano con Piano Urbanistico Attuativo.

Accorpamenti delle sottozone ai fini delle destinazioni d'uso ammissibili

Le sottozone G1, G2, G3 e G4 sono accorpate secondo i seguenti raggruppamenti omologhi e quindi equivalenti in relazione alla destinazione d'uso:

1° accorpamento: G1.1.1 e G1.1.2;

2° accorpamento: G1.2.1 G1.2.2 e G1.2.3;

3° accorpamento: G1.3.1, G1.3.2, G1.3.3, G1.4, G1.5 e G1.6;

4° accorpamento: G2.1, G2.2;

5° accorpamento: G4.1.1, G4.1.2, G4.1.3, G4.2.1, G4.2.2, G4.3.1;

Si intende che all'interno di ogni accorpamento di sottozona sono possibili le stesse destinazioni d'uso edilizie attribuite ad ogni sottozona presente nella Tav. 5.13, senza obbligo di variante.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 I12 con PUA o Programma integrato L.R. 16/94 ove prescritto.

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4 bis, I12 con titolo abilitativi diretto.

All'interno del Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione per gli edifici esistenti in assenza di Programma integrato L.R. 16/94 sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4.bis, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Per la redazione dei piani attuativi, il Puc in via preliminare assegna a ciascuna zona G i seguenti indici massimi di edificabilità:

- Sottozone G1: it max 1,5 mc/mq
- - Sottozone G2: it max 0,03 mc/mq

tali indici sono superabili attraverso le procedure previste dal Programma Integrato (L.R. 16/94).

Prescrizioni specifiche per le sottozone G1.1.2 e G1 situate in località San Lorenzo

Per la sottozona G1.1.2 (Università ed ERSU) situata in località San Lorenzo si applica la seguente disciplina:

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 e I12

Parametri urbanistici ed edilizi

it max 3,00 mc/mq.

Per la sottozona G1 (Attrezzature di servizio pubbliche e private) situata in località San Lorenzo, si applica la seguente disciplina:

Modalità di attuazione

PUA Piano Urbanistico Attuativo

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 e I12

Per i fabbricati esistenti in assenza di PUA I1, I2, I3, I4bis e I12

Parametri urbanistici ed edilizi

it non superiore a 1,5 mc/mq, superabile attraverso le procedure previste dal Programma Integrato di cui alla L.R. 16/1994.

Immobile 03 (ex asilo) e Immobile 04 (San Vincenzo) – zona urbanistica omogenea**B, sottozona B3.2**

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona omogenea B, sottozona B3.2, in cui ricadono gli immobili 03 e 04. La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – “*ambiti di completamento e/o conferma dell’edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione*”, viene trattata all’interno degli articoli 20 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari, che di seguito vengono riportati:

Art. 20 AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA “B”**Definizione e rapporti con il PPR**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Mantenere e riqualificare i caratteri architettonici e di pregio degli edifici, promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l’impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade).

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

- *sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;*
- *sottozona B1* - ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento nelle quali gli interventi edificatori sono subordinati alla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo;*
- *sottozona B2 - ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana;*
- *sottozona B3 - ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione;*
- *sottozona B4 ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta.*

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. 24 SOTTOZONA B3 INTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTODescrizione

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, interni al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione.

Si suddividono in sottozone B3.1, B3.2, B3.2.1, B3.3, B3.9

Modalità di attuazione

Piano Particolareggiato

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

Destinazioni ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d.2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento

I1 – I2 – I3 – I4.bis in assenza di Piani Particolareggiati

Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso, e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento.

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 ricadono tutti gli immobili 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 insiemi 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*

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.

Piani Sovraordinati:**2) P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna*****Art. 23 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica***

- 1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.*
- 2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.*
- 3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.*
- 4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:*

- a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;*
- b. manutenzione straordinaria;*
- c. restauro e risanamento conservativo;*
- d. ristrutturazione edilizia;*
- e. ristrutturazione urbanistica.*

5. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

6. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

- a) se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;*

b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli prima del provvedimento di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9. Per gli studi di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica da approvarsi, ai sensi della LR 33/2014, da parte dell'Autorità di bacino, qualora l'area di intervento non sia interessata da tratti tombati di elementi del reticolo idrografico naturale o da elementi idrici significativi appartenenti al reticolo idrografico regionale quali, ad esempio, quelli che sottendono un bacino superiore a 0.3 kmq e/o da fenomeni significativi di dissesto da frana, lo studio di compatibilità può essere sostituito, previo parere dell'Autorità di bacino, da una relazione asseverata dei tecnici incaricati attestante il rispetto delle normative di settore.

7. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

9. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

- a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- c) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- d) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;

- e) *limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;*
- f) *favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;*
- g) *salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;*
- h) *non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;*
- i) *adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;*
- l) *non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;*
- m) *assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;*
- n) *garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;*
- o) *garantire coerenza con i piani di protezione civile.*

10. *I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.*

11. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

12. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

13. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

14. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

15. Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni indicati negli allegati C e D alle presenti norme predispongono, entro un anno dall'approvazione del PAI, i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto-legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.

Art. 24 - Studi Di Compatibilità Idraulica

1. *In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.*
2. *Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.*
3. *Lo studio di compatibilità idraulica:*
 - a) *è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
 - b) *valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;*
 - c) *analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;*
 - d) *verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;*
 - e) *prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.*

f) *in relazione agli interventi di attraversamento dei corsi d'acqua, alle opere in alveo e alle arginature, analizza la compatibilità idraulica di tali interventi a seguito di modellazione idraulica monodimensionale in moto permanente considerando le portate idrologiche nelle sezioni di interesse per i diversi tempi di ritorno.*

4. *Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da piena alla formazione di studi idraulici equivalenti agli studi di compatibilità idraulica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino.*

5. *Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle presenti norme.*

6. *I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.*

7. È attribuita alla competenza dei comuni l'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI), riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale comunale, inerenti al patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ricerca e i prelievi idrici e per la conduzione delle attività agricole, selvicolturali e pastorali. Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo e gli attraversamenti dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla legge regionale 6 dicembre 2006, n. 19 (Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici).

8. Laddove le presenti norme prevedano la relazione asseverata, la stessa è redatta e firmata secondo quanto indicato nel comma 3 lett. a).

Art. 33 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Media Da Frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. *In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:*

- a) *gli interventi di ristrutturazione edilizia;*
- b) *gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;*
- c) *gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;*
- d) *i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;*
- e) *i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;*
- f) *in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;*
- g) *la realizzazione di fabbricati e impianti delle aziende agricole, pastorali e selvicolturali, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti per le zone agricole;*
- h) *l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;*

i) *gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.*

3. *In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:*

- a) *gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;*
- b) *l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;*
- c) *gli interventi di edilizia cimiteriale.*

3. bis. *All'interno delle aree estrattive, è inoltre consentito, negli ampliamenti e nelle nuove realizzazioni di impianti di lavorazione degli sfridi delle attività estrattive, anche il trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti derivanti da prospezione, estrazione da miniera o cava, nonché del trattamento fisico o chimico di minerali (CER 01) e dei rifiuti da costruzione e demolizione (CER 17).*

4. *Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti. Tale divieto non opera per gli impianti di cui al precedente comma 3bis.*

5. *Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:*

- a) *è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i.
Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà
richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica
e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità
dell'intervento;*
- b) *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c;*
- c) *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3 bis.*

6. *Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".*

3) **Aree interessate da chiroterro fauna**

CHIR01 - Area di attenzione per chiroterrofauna.

3. Identificazione dei beni

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente l'immobile 01 (Santa Luisa), ma per completezza di trattazione ed al fine di ottenere un quadro introduttivo quanto mai esaustivo, nel seguito verranno analizzati tutti i quattro fabbricati che compongono il maggiore complesso edilizio ubicato nel comune di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, ricompresi nel più ampio patrimonio in capo alla procedura fallimentare in oggetto. Le medesime descrizioni risulteranno comunque utili al fine di garantire sin da subito un'anticipazione dei caratteri generali del complesso edilizio di cui l'oggetto della presente relazione di perizia (fabbricato "Santa Luisa") fa parte, tenendo in debito conto il fatto che, anche nelle successive relazioni di perizia integrative che riguarderanno gli ulteriori fabbricati componenti il complesso edilizio, verranno comunque ripetute le descrizioni a carattere generale.

Gli immobili in oggetto risultano catastalmente intestati alla Fondazione Onlus "██████████", con sede in Sassari, CF ██████████, P.IVA ██████████.

Nel seguito si riporta l'elenco dei quattro immobili oggetto della presente analisi, completo di tutti i dati catastali, ai quali è stato precedentemente assegnato un identificativo numerico. Si precisa, inoltre, che tale numerazione verrà mantenuta per tutti gli allegati a corredo dalla presente trattazione. Sono riferiti ulteriormente agli immobili anche dei toponimi a carattere religioso che, comunque verranno mantenuti anche nella successiva trattazione. Quanto sopra al fine di rendere maggiormente fruibile e incrociare le presenti analisi con l'ulteriore apparato documentale già agli atti della Procedura.

- **Immobile 01: (denominato Santa Luisa):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, Categoria B/1, Classe 1, Consistenza 13.110 mq, zona censuaria 2, Rendita € 4.197,82.
- **Immobile 02 (denominato Sant'Anna):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 10.339 mq, zona censuaria 1, Rendita € 6.407,60.
- **Immobile 03 (denominato ex asilo):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Scuole, laboratori scientifici*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza 1.667 mq, zona censuaria 1, Rendita € 1.033,12.
- **Immobile 04 (denominato San Vincenzo):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 4.323 mq, zona censuaria 1, Rendita € 2.679,18.

Gli immobili sopra elencati, insistono nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

Inoltre, a seguito delle ispezioni catastali svolte dallo scrivente durante le operazioni peritali, è stata rilevata un'ulteriore particella adiacente al complesso immobiliare in oggetto, intestata alla Fondazione Onlus "██".

Tale particella è censita al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 4928, ha una consistenza catastale pari a 312 mq e una categoria F/1 – Area Urbana. Il suo identificativo corrispondente al N.C.T. del comune di Sassari è censito al Foglio 109, Particella 4928. Tale area urbana è confinante con il lotto di terreno che ospita il maggiore complesso edilizio in oggetto, precisamente nel lato Sud – Sud/Ovest della Particella 162. Di fatto, risulta una porzione della via Giovanni Amendola e del viale San Pietro, oltre ad una parte della piazzetta adiacente alle due strade sopra citate. Presumibilmente, la particella 4928 in oggetto corrisponde ad una porzione di terreno ceduta al comune di Sassari per la realizzazione delle urbanizzazioni di tale zona, e mai volturata catastalmente.

Per tali ragioni, nonostante l'immobile sopra identificato risulta un bene intestato alla fondazione fallita, non può essere considerata realmente di proprietà della "██████████ ██████████", soprattutto nella disponibilità esclusiva, pertanto, sarà esclusa dalla presente relazione di stima. Durante le operazioni peritali lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie attraverso le analisi ipocatastali presso la Conservatoria dei RR.II. non reperendo documentazione utile al fine di chiarire l'incongruenza di cui sopra. Nessun elemento ulteriore è emerso, in proposito, a partire dalle analisi svolte sulla documentazione catastale acquisita e sulla documentazione cartacea acquisita presso i luoghi nella consultazione degli archivi messi a disposizione durante i sopralluoghi effettuati.

La visura catastale relativa all'area urbana sopra citata è consultabile all'interno dell'Allegato C.10, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto.

Si precisa ulteriormente che le definizioni degli immobili sopra individuate, verranno mantenute in tutti gli allegati di supporto alla relazione di riferimento per il presente allegato.

4. Individuazione dei beni mediante confini catastali

Nel presente capitolo, lo scrivente intende fornire una puntuale individuazione degli immobili 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. Le individuazioni, come già in precedenza anticipato, riguarderanno l'intero complesso edilizio nonostante l'oggetto della presente relazione di perizia risulta essere unicamente il fabbricato denominato "Santa Luisa". Quanto sopra al fine di fornire un quadro preliminare il più possibile completo in relazione all'intero complesso edilizio in cui il fabbricato è inserito.

Gli immobili oggetto del presente studio, come anticipato in precedenza, compongono il maggiore complesso edilizio ubicato nel comune di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, e corrispondono ad una parte dell'intero patrimonio immobiliare in capo alla fondazione fallita, ovvero la Fondazione Onlus "██████████A", con sede in Sassari, CF 80000440901, P.IVA 00360080907.

Si precisa che ciascun immobile oggetto del presente studio rappresenta un edificio a sé stante e ciascuno possiede un proprio identificativo catastale, come riportato dettagliatamente nel paragrafo precedente. Di seguito verranno ricostruiti i confini catastali con l'ausilio sia degli identificativi censiti al N.C.T. che quelli censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari, relativi ai vari singoli corpi di fabbrica, e di conseguenza alla particella che ospita l'intero complesso edilizio ricompreso nel patrimonio immobiliare della fondazione fallita.

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

Immobile 01:

L'immobile 01, denominato Santa Luisa, è un fabbricato con destinazione d'uso catastale corrispondente a B/1 *“Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme”*. È ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, il quale insiste nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

L'immobile 01 risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2. I dati catastali sopra citati sono consultabili nell'Allegato C.01, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale.

Si sottolinea il fatto che l'immobile 01 è composto da due corpi di fabbrica, separati dal cortile condominiale e non comunicanti internamente. Per ogni doveroso approfondimento circa il posizionamento dei due corpi di fabbrica sopra citati rispetto all'intero complesso immobiliare, si rimanda alla consultazione degli Allegati C.05 e C.06, ricompresi all'interno del sopra citato Allegato C, all'interno dei quali è possibile esaminare l'elenco e la mappa subalterni.

Il corpo di fabbrica principale, di notevoli dimensioni, confina a Sud/Est con la via Padre Giovanni Serafino Taddei e a Nord/Est con la piazzetta pubblica ubicata tra la via Taddei e la via Giovanni Maria Angioy. Una piccola porzione del lato Nord/Ovest, in direzione Nord, confina con un fabbricato escluso dalla presente procedura, il quale insiste nel terreno censito al N.C.T. di Sassari al Foglio 109, Particella 3948. La restante porzione del lato Nord/Ovest, e il lato Sud/Ovest dell'immobile 01, confinano con il cortile interno del maggiore complesso edilizio, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 18 (B.C.N.C.).

Il corpo di fabbrica secondario, di dimensioni decisamente ridotte rispetto al corpo di fabbrica principale, si trova in posizione frontale rispetto al corpo di fabbrica principale. Confina su tre lati con il cortile condominiale identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 18 (B.C.N.C.), precisamente a Nord/Est, a Sud/Est, e a Sud/Ovest. Mentre nel lato esposto a Nord/Ovest, tale immobile confina con il cortile del fabbricato censito al N.C.T. di Sassari al Foglio 109, Particella 3944, il quale risulta escluso dalla presente procedura fallimentare.

Immobile 02:

L'immobile 02, denominato Sant'Anna, è un fabbricato con destinazione d'uso catastale corrispondente a B/1 *“Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme”*. È ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, il quale insiste nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

L'immobile 02 risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15. I dati catastali sopra citati sono consultabili nell'Allegato C.02, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale.

Si sottolinea il fatto che l'immobile 02 è composto da un unico corpo di fabbrica. Per ogni doveroso approfondimento circa il posizionamento dell'immobile in oggetto rispetto all'intero complesso immobiliare, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.06, ricompreso all'interno del sopra citato Allegato C, all'interno del quale è possibile esaminare l'elenco e la mappa subalterni.

L'immobile 02 confina nel lato Ovest – Nord/Ovest con la via Sant'Anna e nel lato Nord/Est con il Subalterno 11 ricompreso nella medesima particella 162 del Foglio 109 del N.C.E.U. di Sassari. Il lato Est e il lato Sud dell'immobile in oggetto confinano con il cortile interno del maggiore complesso edilizio, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 18 (B.C.N.C.).

Immobile 03:

L'immobile 03, denominato Ex Asilo, è un fabbricato con destinazione d'uso catastale corrispondente a B/6 "*Scuole, laboratori scientifici*". È ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, il quale insiste nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

L'immobile 03 risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16. I dati catastali sopra citati sono consultabili nell'Allegato C.03, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale.

Si sottolinea il fatto che l'immobile 03 è composto da un unico corpo di fabbrica. Per ogni doveroso approfondimento circa il posizionamento dell'immobile in oggetto rispetto all'intero complesso immobiliare, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.06, ricompreso all'interno del sopra citato Allegato C, all'interno del quale è possibile esaminare l'elenco e la mappa subalterni.

L'immobile 03 confina a Sud/Est con la via Padre Giovanni Serafino Taddei e a Sud/Ovest con l'immobile 04 (San Vincenzo) incluso nella presente relazione di perizia e censito al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17. Nei lati Nord/Ovest e Nord/Est, invece, l'immobile 03 confina con il cortile interno del maggiore complesso edilizio, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 18 (B.C.N.C.).

Immobile 04:

L'immobile 04, denominato San Vincenzo, è un fabbricato con destinazione d'uso catastale corrispondente a B/1 "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*". È ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, il quale insiste nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

L'immobile 04 risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17. I dati catastali sopra citati sono consultabili nell'Allegato C.04, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale.

Si sottolinea il fatto che l'immobile 04 è composto da un unico corpo di fabbrica. Per ogni doveroso approfondimento circa il posizionamento dell'immobile in oggetto rispetto all'intero complesso immobiliare, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.06, ricompreso all'interno del sopra citato Allegato C, all'interno del quale è possibile esaminare l'elenco e la mappa subalterni.

L'immobile 04 confina a Sud/Est con la via Padre Giovanni Serafino Taddei e a Sud/Ovest con la via Giovanni Amendola. Nel lato esposto a Nord/Ovest, invece, confina con il cortile interno del maggiore complesso edilizio, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 18 (B.C.N.C.). Mentre il lato Nord/Est confina con l'immobile 03 (ex asilo) incluso nella presente relazione di perizia e censito al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16.

N.C.T. Foglio 109, Particella 162:

Come anticipato in precedenza, i quattro immobili in oggetto, formano il maggiore complesso edilizio in capo alla procedura fallimentare. Tutti gli immobili insistono nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162. In tale Particella insistono inoltre ulteriori immobili intestati a soggetti terzi, ciascuno identificato dal proprio subalterno, ed esclusi dalla presente relazione di perizia. La Particella 162 confina a Sud/Est con la via Padre Giovanni Serafino Taddei e a Sud/Ovest con la via Giovanni Amendola. Nel lato Ovest – Nord/Ovest, invece confina prevalentemente con la via Sant'Anna, ma in parte (Nord/Ovest) anche con le Particelle 3944 e 3948 censite al Foglio 109 del N.C.T. di Sassari. Il lato Nord/Est confina in parte con la particella 3944 sopra citata e in parte con la piazzetta pubblica ubicata tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei e la via Giovanni Maria Angioy.

5. Storia catastale degli immobili

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 C – Documentazione catastale e Allegato F – Ispezioni ipotecarie), lo scrivente ha potuto ricostruire la storia catastale e il successivo excursus ipotecario degli immobili oggetto di perizia. A tale proposito si evidenzia come in linea generale i fabbricati oggetto del presente studio non sono stati oggetto di particolari variazioni catastali successive alla prima costituzione. In particolare, gli immobili 02 e 03, non hanno subito alcuna variazione catastale successiva alla loro prima costituzione, mentre gli immobili 01 e 04 derivano da identificativi precedenti differenti a quelli attuali, come di seguito riportato. Tale analisi sarà estremamente utile per delineare la storia ipotecaria. Quest'ultima sarà direttamente riportata all'interno della relazione generale. Gli immobili oggetto del presente studio hanno 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.

Immobile 01

Storia dell'immobile:

- Dall'impianto al 10/03/1987 identificato al Foglio 109, Particelle 157, 161, 162, 579, 2845, 3175, 3182, 3950;
- Dal 10/03/1987 ad oggi identificato al Foglio 109, Particella 162, Sub. 2;
*VARIAZIONE del 10/03/1987 in atti dal 04/03/1999 FUSIONE
AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
1062.1/1987).*

Storia degli intestati dell'immobile precedente (Particella 157):

- Dall'impianto al 05/09/1989 intestato a:
 - o [REDACTED] E
[REDACTED] C.F. 80000440901;
 - o [REDACTED] C.F. 80000440901;

derivante da *Impianto meccanografico del 30/06/1987*.

- Dal 05/09/1989 al 10/03/1987 intestato a C [REDACTED]
[REDACTED] (diritto da verificare)
derivante da *Atto del 05/09/1989 Pubblico ufficiale PORQUEDDU GAETANO Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 29043 - UR Registrazione n. 3537 registrato in data 13/09/1989 - Voltura n. 7229.1/1989 in atti dal 24/01/1994;*

Storia degli intestati dell'immobile attuale (Particella 162, Sub. 2):

- Dal 10/03/1987 al 02/03/2000 intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e da *VARIAZIONE del 10/03/1987 in atti dal 04/03/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1062.1/1987)*.
- Dal 02/03/2000 al 02/03/2000 intestato alla [REDACTED]
[REDACTED]; Diritto di proprietà derivante da *VOLTURA D'UFFICIO del 02/03/2000 – RETTIFICA Voltura n. 26C.1/2000 in atti dal 02/03/2000*.
- Dal 02/03/2000 ad oggi intestato alla [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 derivante da *RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/03/2000 - ISTANZA N.165896/2013 Voltura n. 14669.1/2013 - Pratica n. SS0187335 in atti dal 12/12/2013*.

Immobile 02Storia dell'immobile:

- Dal 30/01/2014 ad oggi identificato al Foglio 109, Particella 162, Sub.15;
*UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/01/2014
Pratica n. SS0011789 in atti dal 30/01/2014 UNITA AFFERENTI
EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 191.1/2014).*

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dal 30/01/2014 ad oggi intestato alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] da *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE
SU AREE DI CORTE del 30/01/2014 Pratica n. SS0011789 in atti dal
30/01/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.
191.1/2014).*

Immobile 03Storia dell'immobile:

- Dal 30/01/2014 ad oggi identificato al Foglio 109, Particella 162, Sub.16;
*UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/01/2014
Pratica n. SS0011789 in atti dal 30/01/2014 UNITA AFFERENTI
EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 191.1/2014).*

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dal 30/01/2014 ad oggi intestato alla [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di
proprietà per la quota di 1/1 derivante da *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE
SU AREE DI CORTE del 30/01/2014 Pratica n. SS0011789 in atti dal
30/01/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.
191.1/2014).*

Immobile 04**Storia dell'immobile:**

- Dall'impianto al 30/01/2014 identificato al Foglio 109, Particella 4493;
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Dal 30/01/2014 ad oggi identificato al Foglio 109, Particella 162, Sub.17;
VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. SS0011793 in atti dal 30/01/2014
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n.2776.1/2014)

Storia degli intestati dell'immobile precedente (Particella 4493):

- Dall'impianto al 05/09/1989 intestato a
○ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
derivante da *Impianto meccanografico del 30/06/1987*.
- Dal 05/09/1989 al 02/03/2000 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] da verificare)
derivante da *Atto del 05/09/1989 Pubblico ufficiale PORQUEDDU GAETANO Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 29043 - UR Registrazione n. 3537 registrato in data 13/09/1989 - Voltura n. 7229.1/1989 in atti dal 24/01/1994;*
- Dal 02/03/2000 al 02/03/2000 intestato alla C [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà derivante da *VOLTURA D'UFFICIO del 02/03/2000 – RETTIFICA Voltura n. 26C.1/2000 in atti dal 02/03/2000.*
- Dal 02/03/2000 al 02/03/2000 intestato alla [REDACTED]
[REDACTED] 01; Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 derivante da *RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/03/2000 - ISTANZA N.165896/2013 Voltura n. 14669.1/2013 - Pratica n. SS0187335 in atti dal 12/12/2013.*

Storia degli intestati dell'immobile attuale (Particella 162, Sub. 17):

- Dal 30/01/2014 ad oggi intestato alla [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Sassari, C.F. 80000440901; Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 derivante da *VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. SS0011793 in atti dal 30/01/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2776.1/2014)*

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto, lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. Ognuno dei suddetti riferimenti catastali dei vari immobili è stato oggetto di ispezione ipotecaria. Tutte le note di trascrizione sono completamente riportate all'interno dell'Allegato F – 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 esclusivamente l'immobile 01 (fabbricato denominato Santa Luisa), in quanto risulta l'unico non gravato, allo stato attuale, dal vincolo di uso civico in quanto esterno alla perimetrazione del mappale (con identificativo oggi soppresso e fuso con la particella attualmente presente) incluso entro i beni sottoposti a vincolo, pertanto regolarmente alienabile. L'immobile 01 è ricompreso all'interno del maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. Tali immobili sono di proprietà della Fondazione Onlus denominata "██████████".

L'area nella quale ricadono i quattro fabbricati in oggetto si trova nell'estremo Ovest del centro cittadino di Sassari, non distante dalla SS 131 Carlo Felice. Sassari è un comune della Sardegna, nonché capoluogo di provincia, con oltre 127 mila abitanti, ubicato nella zona Nord/Ovest dell'isola. Il lotto nel quale insistono gli immobili è a ridosso del perimetro del centro storico della città, precisamente in direzione Sud/Ovest rispetto al Centro Matrice. In direzione Nord/Ovest rispetto all'area in oggetto, invece, è presente la zona industriale Predda Niedda. La zona ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è servita da diversi servizi collettivi e da svariate strutture cittadine, tra le più importanti di Sassari. In particolare, nella via Sant'Anna, adiacente al complesso edilizio, è presente la linea della metropolitana di superficie. Nelle vicinanze sono inoltre presenti diverse strutture scolastiche, la Chiesa Parrocchiale di Sant'Agostino, la Soprintendenza archeologica delle belle arti, l'ospedale, il tribunale dei minori e i giardini pubblici.

I quattro fabbricati in oggetto sono indipendenti e identificati ciascuno con il proprio subalterno. Tale circostanza è stata già definita dallo scrivente alle pagine precedenti e corrispondente a come di seguito riportato:

- **Immobile 01: (Santa Luisa):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2;
- **Immobile 02 (Sant'Anna):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15;
- **Immobile 03 (ex asilo):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16;
- **Immobile 04 (San Vincenzo):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17;

Tre dei suddetti immobili hanno una destinazione d'uso catastale B/1 "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", mentre l'immobile 03 ha una destinazione d'uso catastale B/5 "*Scuole, laboratori scientifici*".

Dei quattro immobili in oggetto, solo uno era utilizzato al momento dei sopralluoghi svolti dallo scrivente durante le operazioni peritali, precisamente l'immobile 02 (Sant'Anna), il quale veniva utilizzato come struttura per anziani.

La tipologia costruttiva prevalente dei quattro corpi di fabbrica che costituiscono il maggiore complesso edilizio, risulta omogenea con una struttura portante di tipo misto, realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi e di copertura sono parzialmente del tipo tradizionale in laterocemento, e parzialmente in legno. I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi di spessore variabile.

Gli immobili in oggetto si affacciano esternamente verso le strade pubbliche che circondano il lotto, mentre internamente sull'ampio cortile condominiale, identificato al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 18 (B.C.N.C.). Tale cortile è in comune anche con altri immobili identificati con ulteriori subalterni, riferiti alla medesima particella catastale.

Tali immobili sono quindi ubicati nel medesimo lotto di terreno ma risultano di proprietà terza, pertanto, esclusi dalla presente procedura.

Il cortile del maggiore complesso edilizio è interamente delimitato da una recinzione in muratura nelle aree di confine non occupate dai fabbricati, i quali risultano edificati a filo strada. È accessibile mediante un cancello carrabile installato nella via Padre Taddei al civico 1/A, precisamente tra l'immobile 01 e l'immobile 03

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica e a quanto contenuto all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Inoltre, per quanto concerne le descrizioni dei singoli immobili 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 dei singoli fabbricati.

7. Stato di possesso degli immobili

Secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, si è identificato lo stato di possesso di ciascun immobile oggetto della presente relazione di perizia. Come sottolineato in precedenza, l'immobile oggetto di tale perizia è esclusivamente l'immobile 01 (Santa Luisa) ricompreso all'interno del maggiore complesso edilizio. Tale immobile è l'unico non gravato da uso civico in quanto esterno alla perimetrazione del mappale ora soppresso [REDACTED]

In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all'istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che il fabbricato 01 "Santa Luisa" risulta esterna alla perimetrazione del vincolo di uso civico, [REDACTED]

[REDACTED] Quanto sopra sia per quanto riguarda il piccolo cortile di Sassari e sia per quanto riguarda il complesso edilizio con accesso carrabile dalla via Padre Taddei, sempre a Sassari. All'interno della nota veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio. Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione.

Nonostante ciò, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione sono state eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, come la descrizione, l'analisi sugli eventuali abusi e la stima finale, verranno svolti esclusivamente per il solo immobile 01 (Santa Luisa), l'unico attualmente alienabile.

Gli immobili risultano essere nel pieno possesso della procedura fallimentare. In particolare, gli immobili 01, 03 e 04, in fase di sopralluogo, sono risultati liberi e non utilizzati per alcuna attività. A tale proposito si precisa il fatto che una porzione dell'immobile 01, precisamente la zona cucina ubicata al piano terra, veniva utilizzata per la preparazione dei pasti per gli ospiti della struttura per anziani presente all'interno dell'immobile 02 (Sant'Anna). Quest'ultimo, all'atto dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, risultava l'unico immobile regolarmente utilizzato e in attività, per gran parte della sua estensione.

Per ogni doveroso approfondimento circa lo stato reale dei luoghi, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

8. Presenza di gravami

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

A tale proposito alcuni immobili risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

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). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato la presenza di una parte degli immobili 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.

A tale proposito lo scrivente ha redatto una nota tecnica di approfondimento, in data 08/08/2024, già agli atti della Procedura, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Nell'ambito dell'analisi vincolistica svolta lo scrivente ha verificato l'elenco dei beni ricompresi tra le terre civiche del Comune di Sassari. Tra le particelle del Nuovo Catasto Terreni ricomprese negli elenchi ne sono presenti due riferibili alla ditta fallita.

La prima particella riguarda un piccolo cortile interno ad una palazzina con accesso dal viale Mameli (centro cittadino di Sassari) e censita al N.C.T. al F. 87, mappale 577. Tale particella è inclusa nel novero delle terre civiche in conseguenza del Decreto Commissariale n° 236 del 15/04/1939, catastalmente intestata ai soggetti "P [REDACTED]

[REDACTED] così come risulta all'interno dell'elenco ufficiale della Regione Sardegna. Lo scrivente, nell'ambito delle ispezioni svolte, ha effettuato la visura catastale all'attualità.

Attualmente, dal punto di vista catastale la particella 577 risulta intestata unicamente ai soggetti “ [REDACTED] ”

[REDACTED] Diritto di: Comproprietario”. Considerate le date di nascita dei due soggetti indicati non si considera corretta l’intestazione catastale. Attualmente, dunque, il bene indicato come di proprietà della ditta fallita non risulta catastalmente ad essa riferibile. Tale circostanza impone per lo scrivente gli opportuni approfondimenti che verranno presentati nelle fasi successive della Procedura.

La seconda particella riguarda una parte del complesso edilizio principale di Sassari, piazza Sant’Agostino 1, con accesso carrabile dalla via Padre Taddei. All’interno dell’inventario delle terre civiche il bene riferibile alla ditta fallita risulta catastalmente censito al N.C.T. al F. 109, mappale 2845, con superficie 2.191,00 mq. Tale identificativo catastale risulta, all’attualità, soppresso ed ha fatto spazio, attraverso successiva fusione al mappale 162.

Nel seguito lo scrivente riporta uno stralcio catastale dell’area interessata dal presente approfondimento, riguardante il complesso edilizio principale di Sassari, piazza Sant’Agostino 1, con accesso carrabile dalla via Padre Taddei. Lo stralcio di seguito riportato riguarda l’attualità.

Il seguente stralcio della mappa catastale riguarda lo stato attuale, ovvero la situazione rilevabile da un’ispezione effettuata al giorno d’oggi. Si verifica il fatto che l’intera proprietà del complesso edilizio è riconducibile ad un’unica particella catastale che include tutti i quattro fabbricati di cui alle pagine precedenti ed il cortile interno.



Alla pagina seguente, invece, lo scrivente riporta un ingrandimento della stessa immagine catastale sopra riportata e riguardante il solo isolato oggetto del presente studio. Lo scrivente anticipa sin da subito il fatto che il mappale 162 presenta una consistenza catastale assai maggiore rispetto a quella riportata nell'inventario delle terre civiche.

Tale circostanza, all'interno delle analisi svolte, ha sin da subito obbligato a dei ben precisi ragionamenti, anche alla luce di ciò che è oggi osservabile sui luoghi e ciò che è stato nei decenni trascorsi. Tale dinamica ha portato alla definizione del complesso edilizio attuale ma ha costretto agli approfondimenti svolti, finalizzati alla precisa perimetrazione del vincolo, evidentemente non riguardante l'intero mappale 162.



Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Come accennato in precedenza, le incongruenze metriche tra il vincolo, così come rappresentato negli elenchi analizzati, e lo stato attuale ha imposto le analisi necessarie. A tale proposito lo scrivente ha reperito la mappa di stadio precedente a quella attuale andando a verificare che in precedenza era presente uno stato maggiormente frammentario a livello territoriale, non caratterizzato da un'unica particella come all'attualità.

Nel seguito, invece, lo scrivente riporta uno stralcio catastale riferibile alla configurazione in mappa al 01/01/2014. La situazione catastale riferita a tale data, come si evince sin da una sommaria analisi risulta essere assai diversa e differente da quella attuale.



Alla pagina seguente, invece, lo scrivente riporta un ingrandimento della stessa immagine catastale sopra riportata e riguardante il solo isolato oggetto della sopra citata nota tecnica. Lo scrivente anticipa sin da subito il fatto che il mappale 2845, ora soppresso ed accorpato al mappale 162, presenta una consistenza catastale assai minore rispetto a quella dello stesso mappale 162. La consistenza riportata nell'inventario delle terre civiche riguarda, dunque, unicamente una parte dell'intero complesso edilizio.

In considerazione dell'inventario delle terre civiche della R.A.S. unicamente la parte in precedenza occupata dal mappale 2845 presenta il vincolo individuato.

Le parti di territorio esterne dal perimetro del mappale 2845 non risultano gravate dal vincolo. Tale circostanza viene sottolineata da parte dello scrivente in quanto è stata reperita una mappa prodotta dal Comune di Sassari che riporta come gravata dall'uso civico l'intera particella 162, in luogo della sola parte del mappale 2845. Quanto sopra risulta un'incongruenza che definisce quanto perimetrato dal Comune di Sassari con quanto censito dalla Regione Sardegna.

Riassumendo, dunque, il Comune di Sassari indica nelle proprie planimetrie l'intero mappale 162 come assoggettato a vincolo di uso civico, nonostante la stessa Regione Sardegna si limiti a perimetrare lo stesso vincolo con il solo mappale 2845 che del 162 ne rappresentava in origine solo una parte (antecedentemente alla fusione catastale avvenuta). Deve dunque segnalarsi l'incongruenza che porta a ritenere sottoposti al vincolo di uso civico unicamente i fabbricati che ricadono, anche solo parzialmente, all'interno della vecchia perimetrazione del mappale 2845. Quanto esterno alla perimetrazione del mappale 2845 non può ritenersi allo stato attuale assoggettato al vincolo di uso civico.



Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Di seguito si riporta, invece, quanto erroneamente perimetrato dal Comune di Sassari all'interno dei propri allegati.



Lo scrivente, al proposito, ha raccolto la documentazione utile all'analisi preliminare della problematica rilevata.

Al netto dell'incongruenza sulla perimetrazione della parte di complesso edilizio gravata dall'uso civico lo scrivente sottolinea quanto segue. La presenza del vincolo, allo stato attuale, rende inalienabile ogni fabbricato che sorge all'interno del perimetro del mappale 2845. Si rimanda, ovviamente, a quanto facilmente reperibile a carattere legale e giurisprudenziale sulla capacità del presente vincolo di rendere inalienabili i fabbricati che sorgono sui terreni da questo gravati.

Le analisi finora riportate sono state svolte dallo scrivente fino alla data del 17/07/2024 e durante la prima metà del mese di luglio.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ha, in data 18/07/2024, comunicato informalmente e preliminarmente alla Curatela, per le vie brevi, quanto sopra esposto. Anche grazie al supporto ricevuto dalla Spett.Le Curatela lo scrivente ha preso contatti con l'Ufficio Tecnico, Settore Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, presentando per le vie brevi la problematica rinvenuta e richiedendo un apposito incontro al fine di verificare l'entità del problema e valutare l'opportunità di risolvere l'incongruenza, secondo procedura normativa, a tutela della Procedura e del patrimonio immobiliare ad essa riferibile.

Successivamente alle preliminari interlocuzioni svolte lo scrivente ha avuto la possibilità di effettuare una riunione con il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, ing. Gianni Pisoni, e con l'Assessore comunale del medesimo settore, Maria Francesca Fantato. Tale riunione si è svolta presso gli uffici comunali in data 06/08/2024.

In tale occasione lo scrivente ha presentato le problematiche rilevate esponendo alla parte politica ed a quella tecnica comunale, su esplicito mandato e delega della Spett.Le Curatela, quanto rinvenuto nelle analisi svolte. Lo scrivente ha preliminarmente chiarito ogni aspetto in relazione alla corretta perimetrazione del vincolo, riconoscendo il perimetro del soppresso mappale 2845 e non già quello del mappale 162, erroneamente preso a riferimento da parte del Comune di Sassari. A tale proposito lo scrivente ha elaborato una sovrapposizione dei fabbricati componenti il complesso edilizio e verificando il fatto che risultano interamente ricompresi all'interno del mappale 2845 (e dunque del vincolo) i fabbricati dell'ex asilo (fabbricato di un solo piano fuori terra ubicato sulla sinistra dell'accesso carrabile dalla via Padre Taddei), il fabbricato pluripiano che si affaccia sulla via Amendola (per la precisione il fabbricato sulla sommità di cui sono installate le antenne per la telefonia). Risulta parzialmente ricompreso all'interno del mappale 2845 il fabbricato pluripiano che si affaccia sulla via Sant'Anna (per la precisione il fabbricato all'interno di cui è stata svolta l'attività di degenza degli ospiti fino alla conclusione delle attività in esercizio provvisorio).

Risulta escluso dal mappale 2845 il fabbricato pluripiano denominato “Santa Luisa” che si affaccia sulla via Padre Taddei (per la precisione il fabbricato che ospita la cucina e la cappella del complesso edilizio ubicato sul fianco destro dell’accesso carrabile).

Con quanto sopra lo scrivente intende precisare il fatto che, allo stato attuale, risultano gravati dal vincolo delle terre civiche i fabbricati dell’ex Asilo, Sant’Anna e San Vincenzo. [REDACTED]

[REDACTED] Risultava libero dal vincolo il fabbricato Santa Luisa che può essere alienato.

Tale vincolo non può essere eliminato ma può unicamente essere spostato su altri terreni individuati dall’amministrazione comunale (di proprietà comunale), idonei ad accogliere il vincolo. Lo scrivente, al proposito ha descritto ed approfondito la situazione ad uso e consumo del G.D. e della Curatela attraverso apposita nota tecnica già agli atti della Procedura. A tale proposito è stata acquisita l’autorizzazione da parte del G.D. e della Curatela a dare corso a quanto previsto per la procedura di svincolo e spostamento, lo scrivente ha provveduto a trasmettere apposita istanza all’Assessore alla Pianificazione Territoriale del Comune di Sassari per lo spostamento del vincolo, intraprendendo apposita procedura [REDACTED]

La procedura di cui sopra, seppure complessa, consente di eliminare spostandolo il vincolo attualmente gravante su tre dei quattro fabbricati costituenti il complesso edilizio. Una volta completata la procedura di cui sopra gli immobili in capo alla ditta fallita risulteranno alienabili senza ulteriore incongruenza, ferme restando le caratteristiche urbanistiche già in essere nelle aree oggetto della presente nota tecnica.

A tale proposito lo scrivente ritiene essenziale e necessario dare corso alla procedura di cui sopra di spostamento del vincolo offrendo sin d'ora il proprio supporto tecnico al fine di raggiungere il risultato sopra configurato.

La procedura sopra delineata è stata verificata dallo scrivente anche attraverso la disponibilità totale dell'amministrazione comunale di Sassari fino a questo momento dimostrata alla risoluzione della problematica in capo al complesso edilizio.

[REDACTED]

Il fabbricato Santa Luisa non risulta interessato dal vincolo e, per tale ragione, sarà l'unico immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Pertanto, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione sono state eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, compreso la stima finale, saranno strettamente svolti per il solo immobile 01 (Santa Luisa), l'unico attualmente alienabile.

In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all'istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che il fabbricato 01 "Santa Luisa" risulta esterna alla perimetrazione del vincolo di uso civico, diversamente esteso sui restanti fabbricati, totalmente ovvero parzialmente. La stessa nota forniva ulteriormente riscontro in relazione all'inizio dell'iter procedurale di spostamento del vincolo su altri immobili di proprietà comunale. Quanto sopra sia per quanto riguarda il piccolo cortile di Sassari e sia per quanto riguarda il complesso edilizio con accesso carrabile dalla via Padre Taddei, sempre a Sassari. All'interno della nota veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio. Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione.

I restanti tre immobili saranno oggetto di una successiva relazione di perizia integrativa, da redigere successivamente alla risoluzione del vincolo di uso civico.

Le successive integrazioni peritali riguarderanno gli ulteriori fabbricati costituenti il complesso edilizio. Queste verranno prodotte dallo scrivente solo ed esclusivamente una volta che verrà concluso l'iter di svincolo dei terreni dall'uso civico e ne verrà ripristinata l'alienabilità.

Lo scrivente ha inoltre predisposto la sovrapposizione della mappa catastale del 2014, nella quale si evince la particella 2845 (gravata da uso civico), con l'immagine satellitare attuale. Tale elaborato è consultabile nella Tavola 2.2 del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e si è ritenuto necessario al fine di dimostrare graficamente il fatto che l'immobile 01 (Santa Luisa) risulta del tutto esterno alla Particella vincolata da uso civico.

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 negli immobili 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 sui beni oggetto della presente relazione di perizia.

Lo scrivente sottolinea il fatto che il subalterno che rappresenta il cortile interno è un Bene Comune Non Censibile per i quattro subalterni che rappresentano i quattro fabbricati componenti il complesso edilizio. In caso di alienazione per lotti dovrà prevedersi la suddivisione del B.C.N.C. nei modi previsti dalla normativa in considerazione dello stato attualmente osservabile.

10. Storia amministrativa e urbanistica degli immobili

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. Nonostante tutti gli immobili oggetto della presente relazione di perizia sono ubicati all'interno del medesimo lotto di terreno, e formano un ampio complesso edilizio, presentano una differente storia urbanistica ed amministrativa, in quanto ricadono in zone urbanistiche differenti e sono stati edificati in periodi differenti. Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi agli immobili oggetto del presente approfondimento. Di seguito lo scrivente presenta l'analisi delle Concessioni e dei titoli Edilizi reperiti presso l'U.T.C. di Sassari, relativi agli immobili oggetto della presente relazione di perizia, reperiti in parte presso lo sportello edilizia privata e in parte presso lo sportello SUAPE. Tale analisi verrà effettuata suddividendo i titoli edilizi per ogni singolo immobile e riportandoli in ordine cronologico.

Immobile 01 (Santa Luisa)

La prima pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 01, è stata approvata in data 30/08/1954, con delibera n° 11 della Commissione Edilizia, e ha come oggetto il *“Progetto per la sopraelevazione del fabbricato e costruzione di una nuova ala, per dormitorio, refettori, verande e servizi, in viale S. Pietro”*.

La seconda pratica, invece, è stata approvata in data 20/12/1956, con delibera n° 24 della Commissione Edilizia, e ha come oggetto il *“Progetto di ampliamento e sopraelevazione della casa sita in viale S. Pietro”*.

Proseguendo l'analisi dei documenti reperiti mediante l'accesso agli atti, è stato individuato il terzo titolo edilizio relativo all'immobile 01. Tale titolo è stato approvato in data 27/01/1988, mediante l'Autorizzazione n° 36, e ha come oggetto *“Autorizzazione a realizzare una rampa di collegamento tra una scala esistente e piano cortile interno”*.

La quarta pratica edilizia, invece, è la Licenza di Costruzione n° 103 del 20/02/1990, la quale ha come oggetto la *“Manutenzione straordinaria nel fabbricato sito in Piazza Sant'Agostino n° 1”*.

La quinta pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 01, è l'autorizzazione n° 39 del 13/01/1994, la quale concede il rinnovo della Licenza di Costruzione n° 103 del 20/02/1990, per il completamento dei lavori.

La sesta pratica edilizia reperita all'Ufficio Edilizia Privata di Sassari, è una SCIA identificata con la pratica edilizia n° D/2016/795, protocollo n° 135653 del 04/10/2016, la quale ha come oggetto *“Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza edifici [REDACTED]”*. In tale fascicolo è presente il rapporto dell'istruttoria redatto dall'Ufficio Edilizia Privata di Sassari in data 16/06/2017, dal quale si evince quanto di seguito riportato: *“Non vi è aumento di volume, non si aumenta la SNR e non si ha la modifica esterna dell'immobile. L'edificio è residenziale quindi non si tratta di nuove residenze. Non si rileva la presenza di vincoli che possano inibire la realizzazione dell'intervento comunicato. NULLA osta all'accoglimento della SCIA”*.

Per quanto concerne l'immobile 01, sono state reperite due ulteriori pratiche presso lo sportello SUAPE del comune di Sassari.

La prima pratica SUAPE ha come oggetto la *“MANCATA SCIA PER OPERE INTERNE [REDACTED] STRUTTURA SANTA LUISA VIA PADRE TADDEI 1 SASSARI”*. È stata presentata in data 17/01/2018, codice univoco SUAP n° 21044, protocollo n° 12806 del 23/01/2018.

Si precisa che quest'ultimo titolo edilizio, coincide con l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 01, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

La seconda e ultima pratica reperita al SUAPE, relativa all'immobile 01, è la richiesta di *"AGIBILITA' PARZIALE PARTE DESTRA PIANO PRIMO LOCALI SANTA LUISA* *[REDACTED]* *VIA PADRE TADDEI 1 SASSARI"*. È stata presentata in data 08/03/2018, codice univoco SUAP n° 21765, protocollo n° 0043519 del 12/03/2018.

Immobile 02 (Sant'Anna)

La prima pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 02, è la Licenza di Costruzione n° 46 del 02/04/1962, con protocollo n° 015459 del 19/09/1961, la quale ha come oggetto l'edificazione di un *"Edificio per cronici e derelitti – nuova costruzione"*.

La seconda pratica reperita, invece, sempre relativa all'immobile 02, è la Licenza di Costruzione n° 190 del 18/05/1981, la quale ha come oggetto la realizzazione di un *"Impianto di due caldaie pressurizzate per il riscaldamento a termosifone di un fabbricato dell'Istituto"*.

La terza pratica corrisponde ad una mancata SCIA che ha come oggetto la *"Manutenzione straordinaria immobile sito in via Padre Serafino Taddei"*, ed è identificata dalla pratica edilizia n° D_2016_488, protocollo n° GE/2016/0087717 del 28/06/2016. In tale fascicolo è presente un primo rapporto dell'istruttoria redatto dall'Ufficio Edilizia Privata di Sassari, dal quale si evince il fatto che l'istanza in oggetto presenta carenze documentali. Tali carenze sono ben dettagliate all'interno del suddetto rapporto.

È presente, inoltre, una seconda comunicazione redatta dall'U.T.C. di Sassari, redatta in data 10/08/2016, nella quale vengono elencate le stesse carenze evidenziate nella precedente comunicazione e inoltre, viene comunicato alla C [REDACTED] [REDACTED], quanto di seguito riportato: *“Con riferimento alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all’oggetto, per quanto previsto dalla L. 241/90 così come modificata dalla Legge 124/2015 e dal D.P.R. 380/2001, si dispone il divieto di prosecuzione dei lavori al fine di perfezionare la S.C.I.A. in oggetto, fino alla produzione della sottoelencata documentazione integrativa, occorrente per la sua definizione”*.

Per quanto concerne l’immobile 02, sono state reperite tre ulteriori pratiche presso lo sportello SUAPE del Comune di Sassari.

La prima pratica SUAPE ha come oggetto la *“COMUNICAZIONE DI MANCATA SCIA DEL FABBRICATO SITO IN VIA PADRE SERAFINO TADDEI N. 1, SASSARI”*. È stata presentata in data 24/06/2016, codice univoco SUAP n° 42, protocollo n° 87717 del 28/06/2016.

La seconda pratica reperita al SUAPE del Comune di Sassari ha come oggetto la *“compartimentazione scala fra 1° e 2° piano a mezzo di parete R60 e porta REI come da richiesta comando vigili del fuoco di Sassari”*, ed è stata presentata in data 30/11/2018, codice univoco SUAPE n° 25579. In tale pratica si evince una richiesta da parte dell'U.T.C. di Sassari di regolarizzazione relativa alla documentazione presentata, con avviso di irricevibilità. Non sono presenti ulteriori integrazioni a riguardo. Pertanto, si presume che tale titolo non sia mai stato autorizzato.

La terza ed ultima pratica reperita al SUAPE relativa all’immobile 02, ha come oggetto la *“COMUNICAZIONE PER MANCATA C.I.L.A. PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERNA ESEGUITE NELL'EDIFICIO CON ACCESSO DALLA VIA SANT'ANNA”*, presentata in data 29/07/2019, protocollo n° 128993 del 31/07/2019.

Si precisa che quest'ultimo titolo edilizio, coincide con l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 02, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Immobile 03 (Ex Asilo)

La prima pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 03, è la Licenza di Costruzione n° 276 del 27/11/1968, con protocollo n° 4902 del 08/11/1968, la quale ha come oggetto la *“costruzione di un asilo infantile in viale S. Pietro”*.

La seconda ed ultima pratica reperita, invece, sempre relativa all'immobile 03, è l'Autorizzazione Edilizia n° 272 del 17/11/1983, con protocollo n° 032475 del 08/10/1983, la quale ha come oggetto *“Modifiche interne e di prospetto (spostamento del portone di ingresso)”*.

Si precisa che quest'ultima Autorizzazione Edilizia, la n° 272 del 17/11/1983, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 03, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Immobile 04 (San Vincenzo)

La prima pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 04, è la Licenza di Costruzione n° 2 del 25/06/1959, con protocollo n° 010320 del 22/05/1959, la quale ha come oggetto l'edificazione di un *“Fabbricato per l'ampliamento dell'Istituto dei cronici e derelitti”*.

La seconda pratica reperita, invece, sempre relativa all'immobile 04, è la Licenza di Costruzione n° 100 del 07/01/1960, con protocollo n° 022356 del 18/12/1959, la quale ha come oggetto la *“Sopraelevazione di un piano per l'ampliamento dell'istituto dei cronici e derelitti. Fabbricato per il quale si ha avuto l'autorizzazione alla costruzione in data 25/06/1959”*.

La terza ed ultima pratica reperita, risulta la Concessione Edilizia rilasciata in data 20/07/1962, con protocollo n° 012757 del 10/07/1962 (prot. U.T.C. n° 2818 del 12/07/1962), la quale ha come oggetto *“Ampliamento del fabbricato dell'Istituto dei cronici e derelitti”*

Si precisa che quest'ultima Concessione Edilizia, rilasciata in data 20/07/1962, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 04, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Come anticipato in precedenza, i titoli edilizi sopra riportati sono stati reperiti mediante l'apposito accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari. Tali pratiche edilizie sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

11. Valutazioni immobiliari

Come sottolineato in precedenza, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è esclusivamente l'immobile 01 (Santa Luisa) ricompreso all'interno del maggiore complesso edilizio. Tale immobile è l'unico non gravato da uso civico in quanto esterno alla perimetrazione del mappale 2845, come anticipato nelle pagine precedenti della presente trattazione, oltre all'apposita analisi svolta nella nota tecnica redatta dallo scrivente in data 08/08/2024. Nonostante ciò, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione sono state eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, come la descrizione, l'analisi sugli eventuali abusi e la stima finale, verranno di seguito svolti per il solo immobile 01 (Santa Luisa), l'unico attualmente alienabile.

Nel presente paragrafo verranno analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari dell'immobile 01, 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 E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. In detto allegato i documenti prodotti sono riportati in ordine all'individuazione degli immobili coerentemente con l'elenco finora riportato.

Si descrive di seguito quanto analizzato circa l'immobile 01 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 01 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 01 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 01. 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 01 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 01

L'immobile 01, denominato Santa Luisa, è ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, e risulta di proprietà della Fondazione Onlus fallita, denominata "[REDACTED]".

Tale immobile è costituito da un fabbricato pluripiano con destinazione d'uso B/1 *"Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme"*, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2.

Come analizzato nelle pagine precedenti, tale immobile è l'unico escluso dal vincolo degli usi civici, pertanto l'unico fabbricato dell'intero complesso edilizio attualmente alienabile. Per tale ragione, nella presente trattazione si procederà alla stima del solo immobile 01, mentre, i restanti tre immobili saranno oggetto di una successiva relazione di perizia integrativa, da redigere successivamente alla risoluzione del vincolo di uso civico.

Analizzando i documenti reperiti mediante l'accesso agli atti svolto dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari, l'immobile 01 è stato edificato a più riprese e si può identificare in tre blocchi differenti. Tali documenti progettuali sono consultabili all'interno dell'Allegato B.01.1 – Documentazione del Comune di Sassari (immobile 01 – Santa Luisa).

Il nucleo principale, nonché il più ampio, coincide con la parte centrale dell'immobile, in cui insiste il blocco scale denominato "B". Successivamente è stato realizzato il blocco ubicato all'estremo lato Sud/Ovest dell'intero immobile, adiacente all'ingresso carrabile del maggiore fabbricato. Infine, la zona di ultima edificazione risulta la parte ubicata all'estremo lato Nord/Est del maggiore fabbricato, la quale si affaccia sulla piazza Sant'Agostino.

I tre blocchi sopra citati, così identificati solo per convenzione descrittiva, i quali compongono l'intero immobile 01, risultano ampiamente distinguibili osservando il prospetto dell'immobile che si affaccia nella via Padre Taddei, precisamente nel lato Sud/Est del fabbricato. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione delle immagini comprese tra la n° 251 e la n° 254 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Tale edificazione eseguita a più riprese ha fatto sì che i tre blocchi siano caratterizzati da altezze interne e una suddivisione dei piani leggermente differenti tra loro. Da questo deriva il fatto che analizzando il prospetto lato via Padre Taddei, il nucleo originale di prima edificazione è composto da un piano rialzato, da un piano primo e da un piano secondo. Al di sotto del piano rialzato è presente un piano seminterrato, come si evince da alcune piccole finestre poste ad altezza marciapiede. Si precisa ulteriormente che è presente una notevole differenza di quota tra la via Padre Taddei e il cortile interno al maggiore complesso edilizio in oggetto, la quale va progressivamente aumentando percorrendo la via Padre Taddei in direzione Nord/Est, verso la via G. M. Angioy. Tale differenza di quota si può apprezzare dall'immagine n° 255 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa). Ulteriormente, la differenza di quota sopra citata, genera una diversità architettonica tra il prospetto Sud/Est (lato via Padre Taddei) e il prospetto esposto a Nord/Ovest (lato cortile), del nucleo centrale dell'immobile. Tale differenza riguarda sostanzialmente il numero di piani apprezzabili da ognuno dei suddetti prospetti e la loro collocazione. In particolare, dal cortile interno si apprezzano quattro piani fuori terra, mentre dalla strada solamente tre piani fuori terra. Sostanzialmente, quello che dal lato del cortile corrisponde al piano terra, e in parte seminterrato, nel prospetto lato strada coincide con il piano quasi totalmente interrato, al netto di una piccola quota fuori terra nella quale risultano alcune piccole finestrelle installate ad altezza marciapiede. Di conseguenza, il piano primo apprezzato dal cortile interno corrisponde al piano rialzato visibile nel prospetto lato via Padre Taddei e a seguire i piani sovrastanti.

Il blocco di seconda edificazione, ubicato a Sud/Ovest, è composto da piano terra, piano primo, secondo e terzo. I due prospetti sopra analizzati in riferimento al nucleo centrale, in questo caso corrispondono esattamente dal punto di vista delle quote e delle altezze. In particolare, gli stessi piani che si apprezzano dal cortile, sono gli stessi che si apprezzano nel prospetto lato via padre Taddei.

Il blocco di terza edificazione, invece, è più simile al nucleo centrale originario, ovvero con ampie differenze tra i due prospetti di riferimento, con una differenza di quota tra il cortile e la strada, leggermente maggiore rispetto al nucleo centrale. Quanto sopra descritto è frutto di quanto apprezzato durante il sopralluogo svolto in situ dallo scrivente.

Alla luce delle differenze di quota sopra analizzate, lo scrivente, all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, ha predisposto le planimetrie dell'immobile 01, seguendo un criterio quanto più logico e realistico possibile in riferimento al posizionamento e alla denominazione dei piani, con l'ausilio dell'indicazione della quota di pavimento relativa agli ambienti maggiormente interessati dal dislivello, posti al piano terra e parzialmente seminterrati.

All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 01 si presentava in uno stato di completo inutilizzo da variato tempo, ad esclusione della cucina ubicata al piano terra, la quale veniva regolarmente utilizzata per la preparazione dei pasti da servire agli ospiti della struttura per anziani presente all'interno dell'immobile 02 (Sant'Anna), l'unico immobile all'epoca in attività. Un'ulteriore area utilizzata era la sala musica con le sue relative pertinenze, quali ingresso e bagno, posta al piano terra della porzione Sud/Ovest del maggiore fabbricato.

Il prospetto Sud/Est risulta edificato a filo strada e si affaccia nella via Padre Taddei, mentre il prospetto Nord/Est si affaccia verso la piazza Sant'Agostino. Il prospetto Nord/Ovest e il prospetto Nord/Est invece, si affacciano nel cortile interno (Sub. 18 – B.C.N.C.).

Il cortile sopra citato risulta in comunione con l'intero complesso edilizio e con altre unità immobiliare escluse dalla presente Procedura Fallimentare. Il suo accesso è garantito da un cancello carrabile installato nella Via Padre Taddei al civico n° 1/A. Tale ingresso carrabile è visibile nelle immagini n° 001 e n° 002 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica immobile 03.

La tipologia costruttiva prevalente che costituisce il fabbricato risulta omogenea, con una struttura portante di tipo misto, realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati. I solai interpiano sono piani del tipo tradizionale in laterocemento, mentre la copertura del fabbricato è a falde inclinate, realizzata con una struttura in legno e sovrastante manto di tegole. Tale copertura genera un sottotetto con sole funzioni climatiche.

Il fabbricato è dotato di tre vani scala, denominati A, B e C. In particolare, il vano scala denominato A è ubicato nella zona Nord/Est del fabbricato, è accessibile dal cortile interno e collega tutti i piani, compreso il piano interrato e la soffitta. Tale vano scala è ricompreso nella zona interessata dall'ultimo ampliamento dell'immobile.

Il vano scala denominato B, invece, è di dimensioni maggiori rispetto agli altri due, è posizionato grossomodo al centro dell'immobile ed è dotato di ascensore. L'accesso al vano scala B è garantito oltre che dall'interno dell'immobile, anche dall'esterno del fabbricato mediante un infisso installato nel prospetto adiacente alla via Padre Taddei, precisamente al civico 1. Tale vano scala consente inoltre l'accesso al sottotetto, il quale, come sopra anticipato, ha esclusivamente funzioni climatiche.

Il vano scala C si trova nella zona interessata dal secondo ampliamento del fabbricato e collega solamente due piani, il piano primo con il piano secondo. I restanti due piani di tale blocco sono accessibili esclusivamente dal piano secondo e terzo del nucleo centrale dell'immobile.

Sono inoltre presenti due scale esterne, una in muratura e una con struttura metallica, installate nel prospetto Nord/Ovest, le quali collegano rispettivamente una il piano primo e una il piano secondo dell'immobile.

Per ogni doveroso approfondimento circa i tre vani scala sopra citati, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica, in particolare alle immagini comprese tra la n° 044 e la n° 046, all'immagine 078 e all'immagine n° 228, per quanto riguarda il vano scala A. Mentre, per quanto concerne il vano scala B si rimanda alla consultazione delle immagini n° 058, n° 059 e n° 225 del sopra citato Allegato A.01 – Documentazione fotografica.

Le scale esterne sopra citate, invece, sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° 248 e la n° 250 del medesimo Allegato A.01 – Documentazione fotografica.

I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi di spessore variabile. L'accesso all'immobile 01 è garantito da diverse zone del fabbricato, in particolare dal prospetto Nord/Ovest (lato cortile interno), dal prospetto Sud/Est (lato via Padre Taddei) e dal prospetto Nord/Est (lato piazza Sant'Agostino). Tali ingressi sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° 248 e la n° 250, nonché nelle immagini comprese tra la n° 252 e la n° 255 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica.

Gli infissi esterni del fabbricato si affacciano su tutti e quattro i prospetti dell'immobile.

Il piano terra, così denominato convenzionalmente dallo scrivente, si estende per una superficie lorda pari a circa 900,00 mq, ed è composto da una zona caratterizzata da dei locali con accesso alla stessa quota del cortile, da una zona seminterrata e da una zona interrata. Gli ambienti caratterizzati da una quota di pavimento inferiore alla quota esterna del cortile sono accessibili mediante appositi gradini e hanno una destinazione d'uso come cantine, locali tecnici e locali di deposito. Tali ambienti sono dislocati tra la zona centrale e la zona Nord/Est dell'immobile.

Nella parte Sud/Ovest del piano terra, invece, è presente la zona cucina con le sue pertinenze, e la sala musica, le quali, come sopra anticipato, all'atto dei sopralluoghi sono risultate le uniche zone operative dell'intero immobile. Tali ambienti hanno una quota di pavimento grossomodo identica alla quota del cortile esterno, pertanto prive di dislivello.

La zona cucine è caratterizzata da un'altezza interna molto elevata, tanto da occupare l'altezza equivalente di due piani del resto degli ambienti adiacenti.

Al piano terra è presente un ulteriore corpo di fabbrica, facente parte dell'immobile 01, esterno rispetto al fabbricato principale, ubicato nel cortile in posizione frontale rispetto al prospetto Nord/Ovest dell'immobile in oggetto. Tale ambiente rappresenta il locale di deposito 07 e si estende per una superficie interna pari a circa 24,00 mq.

Quanto sopra descritto, in riferimento al piano terra dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 052 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Il primo piano dell'immobile 01 ha grossomodo la stessa sagoma del piano terra nonostante una diversa distribuzione degli spazi interni. L'accesso al piano primo avviene dalla via Padre Taddei al Civico n° 1 e dal prospetto Nord/Est. In tali prospetti, per la differenza di quota più volte analizzata nelle pagine precedenti, l'accesso appare come un piano terra rialzato. Inoltre, è garantito l'accesso al piano primo anche dal cortile interno, mediante la scala in muratura presente nel prospetto Nord/Ovest. All'interno del piano primo sono presenti due atri, una cappella con relativa sacrestia, diversi uffici, alcuni ambienti destinati ad archivio, oltre ad una sala, un locale di deposito e diversi servizi igienici con relativo antibagno. Tutti gli ambienti ricompresi all'interno del piano primo risultano collegati tra di loro mediante appositi corridoi e disimpegni, al netto degli ambienti presenti nel blocco denominato di seconda fabbricazione, precisamente quello ubicato nella parte terminale verso Sud/Ovest, i quali non risultano collegati con il resto del piano primo. Tale separazione è dettata dal fatto che tra l'area sopra citata e il resto del piano primo (dalla zona cappella verso Nord/Est), è presente il vuoto generato dalle cucine presenti al piano terra.

Quanto sopra descritto, in riferimento al piano primo dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 053 e la n° 078 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Il secondo piano dell'immobile 01 ha grossomodo la stessa sagoma del piano primo nonostante una diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, tale piano, è completamente unito internamente per tutta la sua estensione, a differenza del piano sottostante. L'accesso al piano secondo avviene esclusivamente dalle scale interne presenti nell'immobile, oltre ad una scala esterna metallica, installata nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato (lato cortile interno), la quale consente l'ingresso al piano secondo, mediante una porta del tipo tagliafuoco con maniglia antipanico apribile dall'interno, installata grossomodo al di sopra della cucina posta la piano terra del maggiore fabbricato.

All'interno del piano secondo sono presenti circa 19 camere di diversa metratura, 3 sale comuni, 4 uffici, una reception, 2 cucine, 2 verande, un terrazzo e svariati bagni con annessi antibagni. Il tutto collegato mediante appositi corridoi e disimpegni. Si precisa ulteriormente il fatto che il nucleo centrale di prima edificazione ha una quota di pavimento leggermente differente dai due nuclei di seconda e terza edificazione (ampliamenti), ubicati rispettivamente nelle zone Nord/Est e Sud/Ovest del maggiore fabbricato. Di conseguenza, per il superamento di tale dislivello, sono presenti alcuni gradini nei corridoi delle zone interessate.

Quanto sopra descritto, in riferimento al piano secondo dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 079 e la n° 162 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Il terzo piano dell'immobile 01 ha grossomodo la stessa sagoma del piano secondo nonostante una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale piano terzo, come il piano secondo, è completamente unito internamente per tutta la sua estensione, a differenza del piano primo. L'accesso al piano terzo avviene esclusivamente dalle scale interne presenti nell'immobile, precisamente mediante la scala A e la Scala B. Inoltre, non sono presenti accessi diretti dall'esterno.

All'interno del piano terzo sono presenti circa 26 camere di diversa metratura, 3 sale comuni, 3 uffici, una reception, 2 cucine, 2 verande, un terrazzo, alcuni ripostigli e svariati bagni con annessi antibagni. Il tutto collegato mediante appositi corridoi e disimpegni.

Quanto sopra descritto, in riferimento al piano terzo dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 163 e la n° 224 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Nel blocco di ultima edificazione, ovvero la zona ubicata all'estremo Nord/Est del fabbricato, è presente un'ulteriore piano denominato soffitta. Tale soffitta è raggiungibile esclusivamente dal vano scala A, e ha un'altezza netta interna maggiore rispetto al sottotetto con sole funzioni climatiche presente nel blocco centrale di prima edificazione. Si precisa ulteriormente che in fase di sopralluogo si è potuto riscontrare come tale soffitta sia stata presumibilmente oggetto di ristrutturazione con potenziale cambio di destinazione d'uso, in quanto è chiaro che i lavori svolti e mai ultimati, identificano la realizzazione di un miniappartamento, nonostante non siano rispettati i requisiti minimi per tale destinazione d'uso. Le altezze interne rilevate sono pari a circa 1,16 m quella minima e 2,71 circa quella massima. All'interno di tale soffitta adibita a miniappartamento sono presenti due camere, un soggiorno, una cucina, una dispensa, un disimpegno e un bagno. Dal disimpegno è possibile accedere ad una terrazza esclusiva, la quale si estende per una superficie pari a circa 60,00 mq.

In tale terrazza è presente una tettoia con sovrastante impianto solare termico. Quanto sopra descritto, in riferimento alla soffitta dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 228 e la n° 242 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili 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. I due ingressi principali dell'immobile, ubicati nei prospetti lato strada, sono realizzati rispettivamente mediante un portoncino in legno a doppia anta di semplice fattura, installato nel prospetto Sud/Est, mentre il portoncino presente nel prospetto Nord/Est è realizzato con una struttura metallica e vetro. Il corretto funzionamento di tali infissi non è stato verificato in fase di sopralluogo in quanto l'accesso all'immobile è stato consentito esclusivamente dal cortile interno.

La pavimentazione interna dell'intero immobile non risulta omogenea tra i vari piani e tra i vari ambienti che compongono lo stabile.

La zona delle cantine ubicate nella zona Nord/Est del piano terra risulta prevalentemente priva di rifiniture. In alcuni ambienti è presente una pavimentazione realizzata con un battuto di cemento, e non tutte le cantine sono dotate di intonaco e tinteggiatura a completare superficialmente le finiture.

I locali tecnici e di deposito, sono dotati di pavimentazione realizzata con piastrelle in gres porcellanato di varie misure e colori a seconda dell'ambiente. Le pareti verticali del locale di deposito 02 risultano inoltre dotate di un rivestimento ceramico realizzato con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro.

Le cucine e le loro pertinenze risultano dotate di pavimentazione e rivestimento ceramico delle pareti verticali, realizzati con elementi in gres porcellanato di colore chiaro, tipico della destinazione d'uso di tali ambienti.

Anche la sala musica risulta dotata di pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di colore chiaro. Le pareti verticali e i soffitti risultano intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro.

Anche nei restanti piani la pavimentazione e le finiture non sono omogenee. È chiaramente visibile che alcune zone siano state ristrutturate o modificate nel corso degli anni, in quanto è visibile pavimentazione realizzata con marmette prefabbricate e pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato. Il tutto con colori e dimensioni differenti tra varie zone di ogni piano dell'immobile 01. Le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate con pittura di colori chiari, mentre i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco.

Le pareti verticali dei bagni e degli antibagni sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni varie e colori chiari.

Gli infissi interni sono prevalentemente in legno, alcuni ad ante cieche, altri dotati di vetrata. Sono presenti diversi infissi tagliafuoco dotati di maniglione antipanico, soprattutto in prossimità dei vani scala e delle uscite di emergenza, ove presenti.

Gli infissi esterni sono prevalentemente a doppia anta, con telaio in legno e vetro singolo. L'oscuramento delle aperture esterne è caratterizzato da due differenti tipologie, ma non è garantito in tutti gli infissi. In alcune finestre è assicurato mediante persiane in legno, in altre, invece, è garantito da apposito sistema di serrande avvolgibili in materiale plastico. Inoltre, gran parte delle finestre esterne è dotata di scurini in legno installati internamente all'infisso. Inoltre, gli infissi esterni sono dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei vari piani ricompresi all'interno dell'immobile 01 non risulti uniforme. Al piano terra è stata rilevata un'altezza pari a circa 2,04 m nel locale di deposito 03, circa 2,96 m nel locale di deposito 06, circa 3,10 m nella sala musica e circa 5,85 m nelle cucine.

Al piano primo, invece, è stata rilevata un'altezza pari a circa 4,30 m nella cappella e circa 3,37 m nel disimpegno 06. Mentre, al piano secondo e al piano terzo è stata rilevata un'altezza pari a circa 4,10 m.

Si sottolinea, inoltre, il fatto che l'immobile si trova in uno stato di inutilizzo da svariati anni. Nonostante ciò, alcune stanze dislocate tra i vari piani sono arredate e corredate di letti, armadi e comodini, mentre altre sono utilizzate come deposito di materiale di ogni genere. I bagni presenti nell'immobile 01 sono grossomodo tutti dotati di sanitari, ad esclusione di alcuni, all'interno dei quali risultano danneggiati. In diversi piani e in diverse zone dell'immobile, è presente guano di piccione, dovuto dal fatto che a causa di qualche vetro rotto, o infisso semi aperto, c'è stata la dimora prolungata dei suddetti volatili.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa) e alle tavole contenute all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In fase di sopralluogo non è stato possibile apprezzare la presenza di un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare, considerata la datata edificazione dell'immobile. È comunque presente la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione prevalentemente mediante tubi corrugati interni alla muratura, ma in alcuni casi sono state riscontrate delle linee elettriche esterne alla muratura, realizzate mediante canaline in pvc.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici e la cucina.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel terreno posto al di sotto del piano di calpestio del marciapiede.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come in fase di sopralluogo sia stato possibile apprezzare la presenza di qualche scaldacqua elettrico presente in alcuni bagni, che presumibilmente garantiva la produzione dell'acqua calda sanitaria. Inoltre, è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento comprensivo di caldaia installata nel locale tecnico 02 e termosifoni collegati nelle camere dei vari piani. Sono stati anche rilevati alcuni split di condizionamento, sia a pavimento che a parete.

Infine, si segnala che è stato riscontrata la presenza dell'impianto antincendio, di un impianto solare termico installato nel terrazzo 04, e che il vano scala B è dotato di ascensore.

Si precisa che gli impianti sopra descritti, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

STATO D'USO: L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti presenti nell'immobile e sopra menzionati, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il corretto funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come gran parte dell'unità immobiliare sia inutilizzata da svariati anni, perciò, non è stata sottoposta recentemente a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Come anticipato nelle pagine precedenti, le uniche zone dell'immobile 01, utilizzate al momento del sopralluogo, risultavano le cucine e la sala musica, ubicate al piano terra.

Nelle cucine venivano preparati i pasti da servire agli ospiti presenti nella casa di riposo all'epoca dei sopralluoghi ancora attiva all'interno dell'immobile 02. Mentre la sala musica era utilizzata per le prove di un coro polifonico locale.

All'interno dell'immobile 01 sono stati rilevati svariati fenomeni di umidità di risalita (nei locali interrati e seminterrati) e di infiltrazioni di acqua proveniente dall'esterno, i quali hanno reso gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti in svariati punti, anche estesi.

In particolare, nelle immagini n° 007, 032, 034, 100, 101, 102, 164, 207 e 209, sono ampiamente visibili tali fenomeni. Inoltre, è stato rilevato un ampio accumulo di materiali di ogni genere, soprattutto nei locali interrati e seminterrati. Il vano scala B, la soffitta, e il sottotetto con funzioni climatiche, necessitano di una bonifica notevole, in quanto risultano ricoperti di guano di piccione. Pertanto, gli ultimi anni di mancato utilizzo del presente immobile hanno progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una manutenzione straordinaria a carattere radicale dell'intero stabile. Considerata la datata realizzazione del fabbricato in oggetto, non si esclude la presenza di elementi in cemento amianto, come collettori fognari, colonne montanti o altri elementi. Tale presenza non è stata accertata in fase di sopralluogo ma, cautelativamente, lo scrivente intende segnalare tale possibilità. Inoltre, l'immobile è in gran parte occupato da svariate quantità di materiale di scarto, di ogni genere. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

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

11.2 Eventuali abusi dell'immobile 01 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 E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C.01 – 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, modificando così la compartimentazione interna. Inoltre, una differenza rilevata al piano terra è riferita al ripostiglio 01 e all'ingresso del locale di deposito 01, i quali non risultano rappresentati nella planimetria catastale. Si può notare un'ulteriore difformità in merito al posizionamento della scala metallica esterna, ubicata nella porzione Sud/Ovest del prospetto esposto a Nord/Ovest, la quale collega il cortile interno al piano secondo dell'immobile. Un'altra differenza è legata ai ripostigli realizzati nelle verande e non rappresentati nelle planimetrie catastali di riferimento. Nelle verande sono state riscontrate ulteriori difformità. In particolare, la veranda coperta 02 e la veranda coperta 04, risultano chiuse mediante l'installazione di una vetrata su tre lati. Tale vetrata non risulta rappresentata nelle planimetrie depositate. Non tutte le destinazioni interne di ciascun vano dell'intero fabbricato, rilevate sui luoghi, corrispondono con quanto indicato catastalmente. Precisamente, il piano quarto denominato soffitte, il quale occupa solo una porzione dell'intero ingombro del fabbricato (zona Nord/Est), viene indicato catastalmente come dei vani destinati a soffitte, mentre nella realtà, come illustrato precedentemente, appare chiaro che siano stati iniziati dei lavori (e mai terminati) per destinare tali ambienti a un miniappartamento.

A tale proposito lo scrivente sottolinea che all'interno degli elaborati grafici prodotti e derivanti dal rilievo metrico svolto sui luoghi, sono state riportate le destinazioni d'uso degli ambienti reali, rilevate durante il sopralluogo.

Tale precisazione è estremamente doverosa soprattutto per quanto concerne le soffitte, in quanto, nonostante nelle planimetrie redatte dallo scrivente vengono indicati i vani relativi ad un miniappartamento, appare chiaro che, considerata la conformazione di tali vani, il piano quarto non può essere considerato abitativo.

Si precisa, infine, che a seguito del dislivello del terreno in cui sorge il maggiore fabbricato, ampiamente analizzato nelle pagine precedenti, vi sono delle incongruenze sulle rappresentazioni grafiche dei piani e le relative nomenclature dei vari livelli.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria B/1 "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", e coincide in linea generale con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti, nonostante l'immobile risulti inutilizzato.

La maggior parte delle incongruenze non risultano essere sostanziali ma unicamente formali e dunque sanabili, al netto di alcune difformità non sanabili. In particolare, si sottolinea che il piano soffitta non potrà in nessun modo essere destinato ad abitazione, e quindi andrà ripristinata la destinazione d'uso originale. Le vetrate presenti in due verande e i ripostigli realizzati in difformità rispetto alla planimetria depositata, dovranno essere demoliti. Nonostante ciò, lo scrivente ritiene opportuno quantificare gli oneri necessari per la sanabilità degli abusi, riportati nel seguito della trattazione, ma tali oneri non saranno portati in detrazione al valore finale di stima, in quanto l'intero fabbricato in oggetto, necessita di un importante intervento di ristrutturazione, e la metodologia di stima adottata prevede una trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in abitativa. Tali oneri, quindi, si ritengono già ricompresi nell'apposita ipotesi progettuale che lo scrivente ha predisposto al fine di valutare il valore dell'intero edificio, mediante la metodologia di stima per trasformazione.

L'indicazione di tali oneri è riportata esclusivamente a titolo esplicativo, nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile non dovesse intraprendere l'ipotesi di trasformazione proposta nella presente relazione di perizia, ma decidesse di mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'immobile. In questo caso, oltre agli oneri quantificati per sanare gli abusi, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza nel capitolo "Storia amministrativa e urbanistica degli immobili", occorre tener conto delle tavole relative alla pratica SUAPE ha come oggetto la *"MANCATA SCIA PER OPERE INTERNE [REDACTED] STRUTTURA SANTA LUISA VIA PADRE TADDEI 1 SASSARI"*. È stata presentata in data 17/01/2018, codice univoco SUAP n° 21044, protocollo n° 12806 del 23/01/2018.

Si precisa che quest'ultimo titolo edilizio, coincide con l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 01, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Tale pratica edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B.01.2 – Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Mentre, per quanto riguarda le planimetrie relative allo stato reale, si rimanda alla consultazione delle Tavole ricomprese all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturenti dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come ci siano delle lievi difformità assimilabili a quelle precedentemente analizzate a livello catastale.

In particolare, 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, modificando così la compartimentazione interna. Inoltre, una differenza rilevata al piano terra è riferita al ripostiglio 01 e all'ingresso del locale di deposito 01, i quali non risultano rappresentati nella planimetria progettuale assentita. Si può notare un'ulteriore difformità in merito al posizionamento della scala metallica esterna, ubicata nella porzione Sud/Ovest del prospetto esposto a Nord/Ovest, la quale collega il cortile interno al piano secondo dell'immobile.

Un'altra differenza è legata ai ripostigli realizzati nelle verande e non rappresentati nelle planimetrie approvate. Nelle verande sono state riscontrate ulteriori difformità. In particolare, la veranda coperta 02 e la veranda coperta 04, risultano chiuse mediante l'installazione di una vetrata su tre lati. Tale vetrata non risulta rappresentata nelle planimetrie assentite e non consente l'areazione diretta dei vani adiacenti, ricompresi all'interno dell'immobile.

Non tutte le destinazioni interne di ciascun vano dell'intero fabbricato, rilevate sui luoghi, corrispondono con quanto indicato progettualmente. Precisamente, il piano quarto denominato soffitte, il quale occupa solo una porzione dell'intero ingombro del fabbricato (zona Nord/Est), in progetto viene indicato come dei vani destinati a soffitte, mentre nella realtà, come illustrato precedentemente, appare chiaro che siano stati iniziati dei lavori (e mai terminati) per destinare tali ambienti a un miniappartamento.

A tale proposito lo scrivente sottolinea che all'interno degli elaborati grafici prodotti e derivanti dal rilievo metrico svolto sui luoghi, sono state riportate le destinazioni d'uso degli ambienti reali, rilevate durante il sopralluogo.

Tale precisazione è estremamente doverosa soprattutto per quanto concerne le soffitte, in quanto, nonostante nelle planimetrie redatte dallo scrivente vengono indicati i vani relativi ad un miniappartamento, appare chiaro che, considerata la conformazione di tali vani, il piano quarto non può essere considerato abitativo e in nessun caso sarà possibile effettuare a livello urbanistico tale cambio di destinazione d'uso, per via della totale assenza dei requisiti igienico sanitari. In particolare, le altezze interne rilevate sono pari a circa 1,16 m quella minima e 2,71 circa quella massima. Alla luce di quanto sopra analizzato in merito al piano soffitte, si sottolinea ulteriormente come tale abuso non risulta sanabile.

Si precisa, infine, che a seguito del dislivello del terreno in cui sorge il maggiore fabbricato, ampiamente analizzato nelle pagine precedenti, vi sono delle incongruenze sulle rappresentazioni grafiche dei piani e le relative nomenclature dei vari livelli.

La maggior parte delle incongruenze non risultano essere sostanziali ma unicamente formali e dunque sanabili, al netto di alcune difformità non sanabili. In particolare, si sottolinea che il piano soffitta non potrà in nessun modo essere destinato ad abitazione, e quindi andrà ripristinata la destinazione d'uso originale. Le vetrate presenti in due verande e i ripostigli realizzati in difformità rispetto al progetto approvato, dovranno essere demoliti. Lo scrivente ritiene opportuno quantificare gli oneri necessari per la sanabilità degli abusi, riportati nel seguito della trattazione, ma tali oneri non saranno portati in detrazione al valore finale di stima, in quanto l'intero fabbricato in oggetto, necessita di un importante intervento di ristrutturazione, e la metodologia di stima adottata prevede una trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in abitativa. Tali oneri, quindi, si ritengono già ricompresi nell'apposita ipotesi progettuale che lo scrivente ha predisposto al fine di valutare il valore dell'intero edificio, mediante la metodologia di stima per trasformazione.

L'indicazione di tali oneri è riportata esclusivamente a titolo esplicativo, nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile non dovesse intraprendere l'ipotesi di trasformazione proposta nella presente relazione di perizia, ma decidesse di mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'immobile. In questo caso, oltre agli oneri quantificati per sanare gli abusi, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio.

Per quanto concerne la sanatoria delle opere abusive (sanabili), si sottolinea il fatto che in data 28/07/2024 è stato convertito nella Legge n° 105/2024 il DL Salva Casa.

Tale Legge ha come oggetto *“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”* e prevede diverse modifiche al Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001). Pertanto, qualsiasi ipotesi di sanatoria si dovesse intraprendere, il tecnico abilitato e incaricato, dovrà inevitabilmente tenere conto delle modifiche apportate al Testo Unico per l'Edilizia dalla suddetta Legge 105/2024.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, gli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali ammontano a circa 20.000,00 € (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.

Gli oneri relativi ai nuovi depositi catastali, invece, ammontano a circa 4.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivanti dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Mentre gli oneri legati ai lavori necessari per la rimozione e demolizione degli elementi abusivi e non sanabili, ammontano a circa 30.000,00 € (IVA di legge esclusa), compreso il trasporto e il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Si sottolinea ulteriormente che gli oneri sopra quantificati non saranno portati in detrazione al valore finale di stima, in quanto l'intero fabbricato in oggetto, necessita di un importante intervento di ristrutturazione, e la metodologia di stima adottata prevede una trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in abitativa. Tali oneri, quindi, si ritengono già ricompresi nell'apposita ipotesi progettuale che lo scrivente ha predisposto al fine di valutare il valore dell'intero edificio, mediante la metodologia di stima per trasformazione.

Si precisa ulteriormente che in caso di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile, oltre agli oneri sopra quantificati per sanare gli abusi, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio. Pertanto, lo stato in cui versa attualmente l'immobile, non consente un immediato utilizzo per qualsivoglia destinazione d'uso e attività.

11.3 Consistenza dell'immobile 01

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 delle 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.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo P delle Unità immobiliari ordinarie, categoria P/1 – Unità immobiliari per residenze collettive e simili. 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 i gruppi "R" e "P"

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

I. del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

II. del 25 per cento qualora non comunicanti;

- c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

I. del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

II. del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per la quota eccedente qualora non comunicanti.

III. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è 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, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1."

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 01 (Santa Luisa) oggetto di stima, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni ubicati nei quattro piani che compongono l'intero fabbricato. Nella zona Sud/Ovest del piano terra sono ubicati ambienti principali, come le cucine e una sala comune, con le rispettive pertinenze a servizio diretto delle funzioni principali dell'immobile, in riferimento alla destinazione d'uso.

La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto.

La porzione del piano terra che grossomodo si estende dalla parte centrale del fabbricato verso Nord/Est, invece, è caratterizzata da vani accessori indiretti non comunicanti, come ad esempio locali tecnici, locali di deposito e cantine. La loro consistenza sarà computata al 25 per cento della loro superficie reale.

I piani primo, secondo e terzo, sono composti quasi del tutto da vani principali, quali ad esempio camere, sale comuni, uffici, disimpegni e servizi igienici, tutti a servizio diretto delle funzioni principali dell'immobile. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto. La consistenza del ripostiglio ubicato nella veranda sarà conteggiata al 25 per cento della superficie reale, in quanto è un vano indiretto e non comunicante con i vani principali.

La consistenza delle aree esterne, invece, come terrazze e verande, verranno valutate al 10 per cento della superficie reale.

Per quanto concerne il piano quarto (soffitte), occorre sottolineare il fatto che la superficie commerciale verrà calcolata considerando tali ambienti come vani accessori indiretti e non comunicanti con i vani principali, ovvero al 25 per cento della loro superficie reale. Tale precisazione si ritiene doverosa in quanto allo stato attuale, il piano soffitte risulta in fase di conversione ad una destinazione d'uso abitativa, nonostante tale intervento non risulti autorizzato e quindi del tutto abusivo. Si sottolinea ulteriormente che tale conversione non è sanabile in quanto i locali posti al piano quarto non rispettano le norme igienico sanitarie previste per la destinazione d'uso abitativa, poiché non sono garantite le altezze minime.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 8.1 e 8.2 ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terra			
Sala musica	51,19	1,00	51,19
Vano scala C	6,66	1,00	6,66
A.B. 01	7,06	1,00	7,06
Spogliatoio	4,51	1,00	4,51
Bagno 03	3,10	1,00	3,10
Bagno 02	5,06	1,00	5,06
Bagno 01	5,47	1,00	5,47
Disimpegno 03	8,44	1,00	8,44
Cella frigo	22,34	1,00	22,34
Filtro d'ingresso	13,20	1,00	13,20
Cucina 01	33,00	1,00	33,00
Cucina 02	58,66	1,00	58,66
Atrio	6,53	1,00	6,53
Vano scala B	9,67	1,00	9,67
Vano scala A	6,13	1,00	6,13
Ingresso	2,17	0,25	0,54
Ripostiglio 01	1,59	0,25	0,40
Locale di deposito 01	6,73	0,25	1,68
Locale di deposito 02	71,50	0,25	17,88
Locale di deposito 03	24,50	0,25	6,13
Locale di deposito 04	23,14	0,25	5,79
Locale tecnico 01	23,94	0,25	5,99
Locale tecnico 02	22,64	0,25	5,66
Locale di deposito 06	36,65	0,25	9,16

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terra			
Locale di deposito 05	13,69	0,25	3,42
Locale di deposito 07	24,06	0,25	6,02
Cantina 01	10,21	0,25	2,55
Cantina 02	22,09	0,25	5,52
Cantina 03	31,42	0,25	7,86
Cantina 04	22,49	0,25	5,62
Disimpegno 01	37,48	0,25	9,37
Disimpegno 02	6,14	0,25	1,54
Cantina 05	25,74	0,25	6,44
Cantina 06	18,99	0,25	4,75
Cantina 07	24,34	0,25	6,09
Totale superficie netta di pavimento	690,53		353,40
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (24,815%)	171,36		
Totale superficie lorda	861,89		413,47
Totale superficie commerciale Piano Terra			413,47

Descrizione: <i>Immobile 01 – Santa Luisa</i>	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Primo			
Sala	51,19	1,00	51,19
Vano Scala C	4,72	1,00	4,72
Studio	7,06	1,00	7,06
Antibagno	16,13	1,00	16,13
Servizio 01	1,28	1,00	1,28
Servizio 02	1,28	1,00	1,28
Bagno 04	3,92	1,00	3,92
A.B. 02	3,16	1,00	3,16
Sacrestia	26,03	1,00	26,03
Cappella	156,47	1,00	156,47
Atrio 01	39,01	1,00	39,01
Locale di deposito 08	11,24	1,00	11,24
Vano Scala B	5,80	1,00	5,80
Disimpegno 04	9,09	1,00	9,09
Disimpegno 05	20,72	1,00	20,72
Ufficio 01	18,54	1,00	18,54
Ufficio 02	25,87	1,00	25,87
Ufficio 03	35,25	1,00	35,25
Disimpegno 06	16,35	1,00	16,35
Ufficio 04	26,61	1,00	26,61
W.C. 01	4,49	1,00	4,49
W.C. 02	4,59	1,00	4,59
Archivio 02	26,85	1,00	26,85

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Primo			
Atrio 02	18,32	1,00	18,32
Archivio 01	24,31	1,00	24,31
Totale superficie netta di pavimento	558,28	1,00	558,28
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (32,339%)	180,54		
Totale superficie lorda	738,82		738,82
Superfici esterne Piano Primo			
Terrazza 01	4,43	0,10	0,44
Ballatoio	21,21	0,10	2,12
Totale superficie netta di pavimento	25,64	0,10	2,56
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (13,377%)	3,43		
Totale superficie lorda	29,07		2,91
Totale superficie commerciale Piano Primo			741,73

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Secondo			
Camera 01	9,39	1,00	9,39
Camera 02	9,84	1,00	9,84
Camera 03	9,94	1,00	9,94
Camera 04	10,18	1,00	10,18
Disimpegno 07	7,03	1,00	7,03
Camera 05	9,12	1,00	9,12
Camera 06	9,88	1,00	9,88
Camera 07	15,02	1,00	15,02
Camera 08	12,45	1,00	12,45
Disimpegno 08	34,18	1,00	34,18
Disimpegno 09	5,10	1,00	5,10
Camera 09	7,79	1,00	7,79
Camera 10	9,76	1,00	9,76
Camera 11	17,61	1,00	17,61
Camera 12	9,76	1,00	9,76
Bagno 05	4,06	1,00	4,06
Bagno 06	5,17	1,00	5,17
Bagno 07	4,77	1,00	4,77
Bagno 08	5,51	1,00	5,51
Disimpegno 10	9,15	1,00	9,15
A.B. 03	9,18	1,00	9,18
A.B. 04	4,83	1,00	4,83
A.B. 05	5,51	1,00	5,51
Ripostiglio 02	1,74	1,00	1,74

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Secondo			
Stanza	7,11	1,00	7,11
Camera 13	15,63	1,00	15,63
Ripostiglio 03	4,43	0,25	1,11
Disimpegno 11	9,92	1,00	9,92
Cucina 03	19,13	1,00	19,13
Ufficio 05	18,83	1,00	18,83
Sala Comune 01	59,15	1,00	59,15
Ufficio 06	18,35	1,00	18,35
Disimpegno 12	9,63	1,00	9,63
Disimpegno 13	4,45	1,00	4,45
Camera 14	12,90	1,00	12,90
Bagno 09	4,85	1,00	4,85
Reception 01	7,13	1,00	7,13
Sala Comune 02	40,89	1,00	40,89
Vano Scala B	5,77	1,00	5,77
Disimpegno 14	2,56	1,00	2,56
Disimpegno 15	10,10	1,00	10,10
Bagno 10	4,50	1,00	4,50
Bagno 11	5,40	1,00	5,40
Bagno 12	3,22	1,00	3,22
Bagno 13	2,48	1,00	2,48
A.B. 06	2,52	1,00	2,52
A.B. 07	5,24	1,00	5,24
Sala Comune 03	25,24	1,00	25,24

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Secondo			
Cucina 04	1,87	1,00	1,87
Disimpegno 16	10,56	1,00	10,56
Disimpegno 17	4,37	1,00	4,37
Camera 15	13,10	1,00	13,10
Camera 16	17,04	1,00	17,04
W.C. 03	4,44	1,00	4,44
W.C. 04	4,64	1,00	4,64
Disimpegno 18	8,92	1,00	8,92
Disimpegno 19	4,74	1,00	4,74
Ufficio 07	10,03	1,00	10,03
Ufficio 08	16,11	1,00	16,11
Disimpegno 20	4,28	1,00	4,28
Camera 17	25,20	1,00	25,20
Camera 18	13,90	1,00	13,90
Camera 19	27,24	1,00	27,24
Totale superficie netta di pavimento	692,84		689,52
Incremento tamponature, tramezzi e scala interna (23,307%)	161,48		
Totale superficie lorda	854,32		850,28

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici esterne Piano Secondo			
Veranda 01	36,31	0,10	3,63
Veranda 02	42,09	0,10	4,21
Terrazzo 02	4,77	0,10	0,48
Totale superficie netta di pavimento	83,17	0,10	2,56
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (5,17%)	4,30		
Totale superficie lorda	87,47		8,75
<u>Totale superficie commerciale Piano Secondo</u>			<u>859,03</u>

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terzo			
Camera 20	8,06	1,00	8,06
Camera 21	8,04	1,00	8,04
Camera 22	8,96	1,00	8,96
Camera 23	8,50	1,00	8,50
Camera 24	11,56	1,00	11,56
Camera 25	11,24	1,00	11,24
Disimpegno 21	48,52	1,00	48,52
Camera 26	14,52	1,00	14,52
Camera 27	14,51	1,00	14,51
Camera 28	8,44	1,00	8,44
Camera 29	8,88	1,00	8,88
Camera 30	16,64	1,00	16,64
Camera 31	17,05	1,00	17,05
Camera 32	13,25	1,00	13,25
Ripostiglio 04	3,06	1,00	3,06
Ripostiglio 05	2,68	1,00	2,68
A.B. 08	11,95	1,00	11,95
Bagno 14	4,06	1,00	4,06
Bagno 15	2,65	1,00	2,65
Bagno 16	9,89	1,00	9,89
Disimpegno 22	10,74	1,00	10,74
Cucina 05	6,24	1,00	6,24
Ripostiglio 06	8,36	1,00	8,36
Ripostiglio 07	4,43	1,00	4,43

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terzo			
Camera 33	10,25	1,00	10,25
Camera 34	10,03	1,00	10,03
Camera 35	10,69	1,00	10,69
Camera 36	11,22	1,00	11,22
Sala Comune 04	18,66	1,00	18,66
Disimpegno 23	33,71	1,00	33,71
Camera 37	9,89	1,00	9,89
Camera 38	10,74	1,00	10,74
Camera 39	10,33	1,00	10,33
Camera 40	10,88	1,00	10,88
Camera 41	9,88	1,00	9,88
Camera 42	9,91	1,00	9,91
Sala Comune 05	40,73	1,00	40,73
Reception 02	7,35	1,00	7,35
Vano Scala B	5,57	1,00	5,57
Bagno 17	4,07	1,00	4,07
Bagno 18	6,86	1,00	6,86
A.B 09	2,28	1,00	2,28
A.B.10	2,18	1,00	2,18
Ripostiglio 08	1,19	1,00	1,19
W.C. 07	1,62	1,00	1,62
W.C. 08	1,68	1,00	1,68
Sala Comune 06	35,00	1,00	35,00
Cucina 06	1,87	1,00	1,87

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terzo			
Disimpegno 24	18,73	1,00	18,73
Camera 43	33,73	1,00	33,73
W.C. 05	4,44	1,00	4,44
W.C. 06	4,64	1,00	4,64
Disimpegno 25	7,41	1,00	7,41
Disimpegno 26	4,70	1,00	4,70
Ufficio 09	5,78	1,00	5,78
Ufficio 10	5,40	1,00	5,40
Ufficio 11	14,46	1,00	14,46
Disimpegno 27	4,28	1,00	4,28
Camera 44	25,38	1,00	25,38
Camera 45	13,95	1,00	13,95
Camera 46	27,43	1,00	27,43
Totale superficie netta di pavimento	699,15	1,00	699,15
Incremento tamponature, tramezzi e scala interna (21,875%)	152,94		
Totale superficie lorda	852,09		848,05

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente	Sup.
--	------------	--------------	------

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

		Ambiente	complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici esterne Piano Terzo			
Terrazzo 03	4,77	0,10	0,48
Veranda Coperta 03	35,59	0,10	3,56
Veranda Coperta 04	42,00	0,10	4,2
Totale superficie netta di pavimentazione	82,36	0,10	8,24
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (5,28%)	4,35		
Totale superficie lorda	86,71		8,67
Totale superficie commerciale Piano Terzo			
			856,72

<i>Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa</i>	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Soffitta			
Bagno 21	5,37	0,25	1,34
Disimpegno 28	9,45	0,25	2,36
Cucina 06	11,35	0,25	2,84
Dispensa	14,63	0,25	3,66
Camera 47	25,88	0,25	6,47
Soggiorno	18,92	0,25	4,73
Camera 48	25,93	0,25	6,48
Totale superficie netta di pavimento	111,53	0,25	27,88
Incremento tamponature, tramezzi e scala interna (30,807%)	34,36		
Totale superficie lorda	145,89	0,25	36,47

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Descrizione: Immobile 01 – Santa Luisa	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici esterne Piano Soffitta			
Terrazzo 04	63,50	0,10	6,35
Totale superficie netta di pavimento	63,50	0,10	6,35
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (7,72 %)	4,90		
Totale superficie lorda	68,40	0,10	6,84
Totale superficie commerciale Piano Soffitta			
			43,31

Alla luce di quanto sopra analizzato e riportato, la superficie commerciale dell'intero immobile 01 (Santa Luisa) oggetto di stima è pari a 2.914,26 mq.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, è interamente riportato nelle Tavole 8.1 e 8.2 ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

12. Stima dell'immobile 01 secondo il metodo del valore di trasformazione

Il presente capitolo contiene la stima dell'immobile 01 ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel comune di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, ricompresi nel più ampio patrimonio in capo alla procedura fallimentare in oggetto.

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, Categoria B/1 *“Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme”*, e risulta intestato alla Fondazione Onlus *“[REDACTED]”*, con sede in Sassari, CF [REDACTED]

Come ampiamente anticipato sin dall'inizio della presente trattazione e ribadito più volte, la presente relazione di perizia riguarda la stima unicamente dell'immobile 01, (Santa Luisa), in quanto è l'unico fabbricato del complesso edilizio in oggetto attualmente alienabile, poiché privo del vincolo di uso civico. Tale vincolo, invece, grava sui restanti tre fabbricati, i quali saranno oggetto di una successiva relazione di perizia integrativa, da redigere successivamente alla risoluzione del vincolo di uso civico, con le modalità ampiamente illustrate nelle pagine precedenti, [REDACTED]

In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all'istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che il fabbricato 01 *“Santa Luisa”* risulta esterna alla perimetrazione del vincolo di uso civico, diversamente esteso sui restanti fabbricati, totalmente ovvero parzialmente. La stessa nota forniva ulteriormente riscontro in relazione all'inizio dell'iter procedurale di spostamento del vincolo su altri immobili di proprietà comunale.

Quanto sopra sia per quanto riguarda il piccolo cortile di Sassari e sia per quanto riguarda il complesso edilizio con accesso carrabile dalla via Padre Taddei, sempre a Sassari. All'interno della nota veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio. Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione.

La stima per trasformazione con ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'immobile in abitativo, nel seguito analizzata, si ritiene sia la soluzione più redditizia. Considerato lo stato in cui versa l'immobile e la sua destinazione d'uso attuale, non si ritiene economicamente vantaggiosa l'ipotesi di continuità dell'attività precedentemente svolta al suo interno, in quanto, comunque, l'immobile necessita di un'importante ristrutturazione e una completa messa a norma. Tale tematica verrà nel seguito meglio analizzata.

12.1 Premessa

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato dell'immobile 01 secondo la metodologia del costo di trasformazione. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Nel paragrafo 12.3 verranno determinati i valori di mercato del prodotto trasformato, secondo i metodi di stima diretti ed indiretti. Nel paragrafo 12.4 invece verranno determinati i costi di costruzione e di trasformazione da sostenere per la modifica dell'immobile in un complesso residenziale.

Sempre all'interno del paragrafo 12.4 verranno stabiliti tutti i costi da sostenere per la sistemazione delle superfici esterne, per le idoneizzazioni oltre che gli oneri per l'urbanizzazione ed i costi di gestione.

Nel paragrafo 12.5 verranno determinati gli oneri finanziari legati alla realizzazione di un progetto di tale tipologia mentre nel successivo paragrafo 12.6 verranno esplicitati gli utili che ne derivano dall'investimento sostenuto per trasformare l'attuale complesso edilizio in un complesso ricettivo alberghiero. Una volta completate le valutazioni dei differenti parametri di cui sopra, si giungerà nel paragrafo 12.8 alla determinazione del valore finale di trasformazione dell'immobile in oggetto. Il valore di trasformazione ottenuto sarà la base di partenza per tutte le successive valutazioni che consentiranno nel capitolo 13 di stabilire il valore di mercato nell'ipotesi di vendita o liquidazione.

12.2 Metodologia di stima

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo. In generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto. Nella realtà si tratta, per ovvie ragioni legate alla contingenza della situazione finanziaria globale, di valori differenti perché influenzati da fattori esterni. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, ovvero quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili oppure operazioni ad essa connesse quali, ad esempio, la permuta o la vendita parziale.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipologie distinte:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precise di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi.
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie per l'uso della metodologia diretta andando a basarsi sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua attraverso:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene.
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare o rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: In tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene accessorio, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì, una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

Si sottolinea, a tale proposito, come la scelta dell'utilizzo di un tipo di metodologia piuttosto che non un'altra, condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato.

Le metodologie dirette possiedono un coefficiente d'incertezza rispetto a quelle indirette tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzario regionale delle opere edili, della Camera di Commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un margine d'incertezza.

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA E SCELTE TEORICHE

Fermo restando quanto già detto in riguardo alla consistenza e alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, si procede alla stima del suo valore di mercato tenendo conto della possibilità di utilizzo dell'immobile modificando la destinazione d'uso in abitativa. Tale scelta è dettata dal fatto che un immobile con destinazione d'uso residenziale possiede certamente più mercato, considerata la zona in cui insiste, rispetto ad una struttura ricettiva per anziani. Pertanto, un'ipotesi di stima che tenga conto di una continuità di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, non si ritiene economicamente vantaggiosa, per via dell'insufficiente mercato relativo ad immobili con la medesima attuale destinazione d'uso, oltre al fatto che l'immobile versa in uno stato tale da non consentire l'immediato utilizzo come struttura sanitaria per anziani, senza un'importante ristrutturazione e una completa messa a norma di tutti gli impianti e gli ambienti.

Pertanto, l'ipotesi economicamente più vantaggiosa prevede una trasformazione e una riqualificazione dell'immobile in oggetto, da destinare a struttura abitativa.

Dal punto di vista prettamente estimativo deve sicuramente essere valutata quella che tra le varie ipotesi di mercato risulta essere quella maggiormente redditizia per il promotore. Il punto nodale della problematica estimativa risulta essere, dunque, legato alla valutazione del peso che riescono ad avere i vari elementi individuati.

In tale fattispecie risulta lampante l'individuazione della soluzione economicamente più vantaggiosa per il promotore, che risulta essere quella della vendita dell'immobile 01 al fine di trasformarlo in un fabbricato a destinazione residenziale sfruttando tutta la volumetria realizzata sui luoghi. Nelle pagine che seguono verrà dato ampio spazio alla valutazione di mercato riferibile all'ipotesi progettuale di trasformazione dell'intero immobile al fine di realizzare un fabbricato residenziale. La metodologia di stima adottata, secondo i principi sopra espressi, sarà la seguente:

- STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Tale metodo sarà in grado, in maniera indiretta, di individuare il valore dell'area a partire dall'analisi dei costi, degli oneri e delle spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare un progetto di immobile a destinazione abitativa, in ipotesi di sfruttare tutta la volumetria realizzata sui luoghi. Questa rappresenta infatti la condizione economica in grado di garantire la massima redditività dell'immobile rispetto alla ristrutturazione dell'immobile mantenendo l'attuale destinazione d'uso.

STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Nel seguente paragrafo verrà valutato il bene attraverso l'approccio estimativo presentato sopra, ovvero a valore di trasformazione. L'immobile oggetto di stima è correntemente del tutto inutilizzato, e in passato veniva utilizzato come Residenza Sanitaria Assistenziale. Si ritiene che l'intera dotazione di camere utilizzate per ospitare i pazienti della struttura possa essere riconvertita in volume da destinare ad un'attività di tipo abitativo.

Partendo da tale presupposto, verrà determinato il valore di mercato dell'immobile espresso come costo di trasformazione. Tale procedura estimativa porterà alla determinazione del valore dell'immobile attraverso la differenza tra il valore del bene trasformato e la somma delle spese e degli oneri che si dovrebbero sostenere per la realizzazione di un'ipotesi progettuale che nel caso specifico coinciderà con quella di un immobile a destinazione residenziale. Particolare attenzione verrà posta in primo luogo nello svolgimento della prima parte della procedura estimativa, ovvero la quantificazione del valore dell'immobile trasformato. Tale valore verrà determinato attraverso una procedura di comparazione di mercato per immobili di caratteristiche simili al bene frutto della trasformazione progettuale. Si effettuerà un'analisi immobiliare riferita ai principali osservatori attivi. In secondo luogo, lo scrivente ha dovuto confrontarsi con alcuni aspetti tecnici caratterizzanti la trasformazione dell'immobile. La procedura scientifica ipotizzata sarà in grado di fornire il valore economico dell'immobile a partire dal costo globale finale depurato di tutti i contributi che ne compongono la trasformazione stessa. Tale procedura avrà, necessariamente, una serie di correttivi che saranno di volta in volta argomentati per via delle peculiarità del nostro caso di specie. La procedura estimativa possiede dunque una sua validità scientifica in quanto derivante da una formulazione inversa di un procedimento di stima per costo di riproduzione.

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di trasformazione è:

$$VT = VM - (K + UP)$$

Con:

VT = valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare;

VM = valore di mercato attuale dell'immobile trasformato;

K = costi della trasformazione;

UP = utile lordo spettante al promotore edilizio per la remunerazione dell'investimento effettuato.

Il criterio di stima a “valore di trasformazione” corrisponde al più probabile valore di mercato del prodotto finito da cui sono dedotti tutti i costi da sostenere per la trasformazione. La suddetta operazione di somma algebrica va rapportata cronologicamente, il che equivale a scontare all'attualità, attraverso il coefficiente di attualizzazione, i ricavi e i costi che maturano in futuro.

La formula generale per il calcolo del valore di trasformazione, che tiene conto del tempo di trasformazione, è la seguente:

$$VT = VM / qn - (K + UP) / qn$$

Dove:

con $q = (1+r)$ si indica il montante annuale;

con r il saggio di attualizzazione;

con n il tempo della trasformazione.

La stessa, esplicitata, diventa la seguente:

$$VT = VM / qn = \{ [CTT + (OU + OCC + OP + SG + SC) + OFT] + UP \} / qn$$

I simboli dei termini che compongono K, riferiti al tempo finale del processo produttivo, vengono così definiti:

CTT = costo tecnico di trasformazione;

OU = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

OCC = contributi concessori sul costo di costruzione;

OP = oneri professionali;

SG = spese generali;

SC = spese di commercializzazione;

OFT = oneri finanziari sul costo di trasformazione.

I termini sopra elencati, da CTT a UP, rappresentano i fattori produttivi che concorrono a determinare il valore complessivo VT del compendio. Ciascuno di essi è costituito da un insieme di capitali, erogati o percepiti in tempi diversi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente riallineati cronologicamente e sommati tra loro.

La tabella che segue riporta, per ciascun fattore, i costi elementari che lo compongono e le relative descrizioni sintetiche, sulla base di quanto sommariamente indicato sopra all'interno delle formulazioni proposte.

La somma dei fattori produttivi (che rappresentano somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di trasformazione è condotta a consuntivo riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad un'epoca della stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare, ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene. Per l'applicazione del procedimento devono essere soddisfatte le condizioni ordinarie e di indifferenza.

La prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti a imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

CTC	costo tecnico di costruzione	COI	costo opere di idoneizzazione dell'area
		CSC	costo di costruzione superfici coperte
		CSE	costo di sistemazione delle superfici esterne
OU	oneri di urbanizzazione	OUPS	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
		OCC	contributi concessori sul costo di costruzione
CG	costi di gestione dell'operazione	OP	onorari professionali
		OAL	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi
		SG	spese generali
		SC	spese di commercializzazione
OF	oneri finanziari	OFA	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
		OFF	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione
UP	utile del promotore	UPA	utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area
		UPF	utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, ai fini finanziari si suppone così suddivisa:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo e urbanistico	n1 = mesi	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	18
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	12
Durata totale dell'operazione	$n = n1 + n2 + n3 =$ mesi	42

Per ciò che concerne l'analisi di fattibilità e acquisto dell'immobile da trasformare, il valore viene assunto pari a 0 in quanto il promotore si ritiene in pieno possesso del bene. La durata del procedimento autorizzativo, amministrativo e urbanistico viene assunta pari ad 1 anno, valutato cautelativamente in rispetto dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali ed edilizi. Gli Enti interessati dal processo autorizzativo in accordo di programma imporranno, attraverso le proprie istruttorie, una tempistica particolarmente lunga per le concessioni dei rispettivi nulla osta. La durata dei lavori per la trasformazione dell'intero immobile in un fabbricato ad uso abitativo risulta valutata in 18 mesi di cronoprogramma. Per quanto riguarda la durata del periodo di commercializzazione, si è ipotizzata pari a 1 anno.

IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

L'ipotesi progettuale posta alla base del calcolo del valore del bene sarà quella della trasformazione dell'immobile in oggetto, ad uso residenziale. Tale scelta è dettata dal fatto che un immobile con destinazione d'uso residenziale possiede certamente più mercato, considerata la zona in cui insiste, rispetto ad una struttura ricettiva per anziani. Pertanto, un'ipotesi di stima che tenga conto di una continuità di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, non si ritiene economicamente vantaggiosa, per via dell'insufficiente mercato relativo ad immobili con la medesima attuale destinazione d'uso, oltre al fatto che l'immobile versa in uno stato tale da non consentire l'immediato utilizzo come struttura sanitaria per anziani, senza un'importante ristrutturazione e una completa messa a norma di tutti gli impianti e gli ambienti.

L'alternativa sarebbe quella di valutare una differente trasformazione con cambio di destinazione d'uso in alberghiero. Tale soluzione, però, non si ritiene economicamente vantaggiosa, considerata l'ubicazione dell'immobile e il mercato alberghiero Sassarese.

Si ritiene che l'investimento economico per la trasformazione dell'immobile 01 in albergo, non possieda un valido tornaconto economico una volta avviata l'attività. L'unica tipologia di investimento a carattere alberghiero in grado di fornire una redditività certa in ipotesi di investimento immobiliare risulta essere quella del settore di lusso. Nella realtà dei fatti, l'ambito sassarese non ha un mercato in tal senso, limitandosi ad un'offerta strutturata sulla ricettività di carattere medio e non di lusso. Tale circostanza potrebbe spiegarsi con la limitazione nella domanda focalizzata nell'area principalmente per l'ambito turistico balneare, soprattutto per le vicine coste già ricche di servizi di questo genere (Alghero, Stintino, ecc.). L'alternativa della trasformazione in alberghiero non di lusso consentirebbe l'accesso ad una redditività limitata in esercizio che non raccomanderebbe l'investimento a causa di tempi di rientro finanziario eccessivamente dilatati, con margini di utile eccessivamente limitati ed in termini generali assai incerti.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea ulteriormente come la soluzione economicamente più redditizia, sia quella di valutare l'immobile 01 con il metodo per trasformazione, prevedendo quindi il cambio di destinazione d'uso in abitativa, ovvero la destinazione d'uso con un maggiore mercato nella zona. Pertanto, l'ipotesi economicamente più vantaggiosa prevede una trasformazione e una riqualificazione dell'immobile in oggetto, da destinare a struttura abitativa.

Tale intervento prevede di mantenere la stessa conformazione del fabbricato a livello di sagoma e di volumetria generale, così come risulta nella realtà. In linea generale lo stabile necessita di un consolidamento strutturale in diverse zone, il rifacimento di tutti gli impianti, la sostituzione degli infissi sia interni che esterni, e una sostanziale modifica della conformazione degli ambienti interni del fabbricato, con un radicale ripristino di tutte le finiture.

Tale modifica interna si rende necessaria al fine di realizzare molteplici unità abitative, suddivise in due tipologie di appartamenti, distinti per metratura. Si prevedono, infatti, appartamenti da 60 mq e appartamenti da 100 mq, così come maggiormente richiesto dal mercato attuale.

Negli ambienti ubicati al piano terra che hanno una quota di pavimento al di sotto della quota del cortile, verranno predisposte delle cantine. Mentre, nei piani primo, secondo e terzo, saranno realizzati gli appartamenti. Si ribadisce ulteriormente come il piano quarto, che si sviluppa solo in una parte dell'ingombro totale del fabbricato, denominato piano soffitte, non potrà essere utilizzato come abitazione, bensì potranno essere realizzati ulteriori locali di sgombero da assegnare alle unità abitative.

L'intera ipotesi sommariamente sopra descritta dovrà opportunamente essere valutata mediante un apposito progetto esecutivo e un reale computo metrico estimativo, nel pieno rispetto di tutte le normative urbanistiche vigenti e previa interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Pur considerando una spesa notevole dovuta a tali interventi, i volumi in gioco successivamente rivendibili come abitazioni all'interno del mercato, consentono al committente di perseguire un utile notevole, rendendo questa configurazione quella più economicamente vantaggiosa rispetto ad eventuali altre ipotesi previste.

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 delle 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.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo P delle Unità immobiliari ordinarie, categoria P/1 – Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

Tale calcolo è interamente analizzato all'interno del capitolo 11.3 del presente Allegato, con il supporto delle tavole 8.1 e 8.2 ricomprese all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. La superficie commerciale totale, relativa all'immobile 01 in oggetto, è pari a 2.914,26 mq.

12.3 Valore di mercato del prodotto trasformato

Presupposto per l'applicabilità del procedimento del valore di trasformazione è la suscettibilità del bene ad essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato. Di conseguenza si determina ora il valore del prodotto trasformato, ricavato attraverso la determinazione di un prezzo medio di mercato moltiplicato per la superficie commerciale del progetto ipotetico posto a base della metodologia di calcolo.

Il valore di mercato a metro quadro relativo ad immobili con destinazione d'uso residenziale, ubicati nella zona in oggetto, verrà nel seguito determinato mediante rilevazioni dirette e indirette.

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 del progetto di trasformazione, sono stati esaminati alcuni casi particolari di compravendita recente. Oltre a valutazioni di carattere generale sui livelli di prezzo di immobili ad uso abitativo nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia.

Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del primo semestre 2024 e all'inizio del secondo semestre 2024, i m² indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.

In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 75,00 m² commerciali, appartamento bilocale al piano secondo di nuova costruzione, ubicato in via Nazzari a Sassari. Oggetto di vendita a 1.907,00 €/m²;
2. 101,00 m² commerciali, appartamento trilocale al piano secondo di nuova costruzione, ubicato in via Napoli a Sassari. Oggetto di vendita a 2.970,00 €/m²;
3. 75,00 m² commerciali, appartamento trilocale al piano secondo di nuova costruzione, ubicato in corso Giovanni Pascoli a Sassari. Oggetto di vendita a 2.000,00 €/m²;
4. 75,00 m² commerciali, appartamento trilocale al piano primo di nuova costruzione, ubicato in via Pietro Micca a Sassari. Oggetto di vendita a 1.933,00 €/m²;

I dati sopra elencati sono relativi ad acquisizioni effettuate mediante società di intermediazione immobiliare operanti sul territorio nazionale e sul territorio locale.

Da queste e da altre rilevazioni effettuate, il prezzo per metro quadro commerciale per immobili ad uso abitativo, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 2.202,50 €/m², ottenuto prendendo in considerazione il valore medio dei valori unitari derivanti dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse.

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 secondo semestre 2023).

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.

I dati riportati dal predetto centro studi, per mq di immobili ad uso residenziale per tipologia "abitazioni civili" con stato conservativo "ottimo" per la fascia/zona "Centrale/CENTRO URBANO", sono i seguenti:

Agenzia del territorio: min. €/mq 1.700,00 - max. €/mq 2.500,00

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.

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 "Abitazioni in stabili di 1° fascia" ubicati nella zona "Centro urbano" di Sassari:

- Borsino Immobiliare (Abitazione in stabili di prima fascia):
min. 1.089,00. €/m², medio 1.338,00 €/m², max. 1.587,00 €/m².

Considerando che l'edificio in ipotesi progettuale sarebbe un fabbricato interamente ristrutturato, si sceglie di prendere in considerazione la media dei valori massimi rilevati dai suddetti osservatori immobiliari, ovvero un valore pari a €/mq 2.043,50.

In base alle considerazioni fatte in precedenza sulla metodologia di comparazione indiretta, il valore medio sopra indicato sarà corretto con un parametro ottenuto da coefficienti di merito associati ai principali fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'immobile in oggetto.

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	1,00
Carente	0,99	
Prossimità ai mezzi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
Prossimità al verde		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
Prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1)	1,00
--------------------------------------	------

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	
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	1,00
Palazzina (oltre 30 alloggi)	0,98	
Qualità tipologica		
Edificio di lusso	1,02	
Edificio signorile	1,01	
Edificio civile	1,00	1,00
Edificio economico	0,98	
Stato conservativo		

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED] A

Fallimento N.7/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Ottimo	1,02	1,02
Normale	1,00	
Scadente	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	1,01
Normale	1,00	
Carente	0,98	
Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Economico	0,99	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K2)		1,005

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	1,10
Normale	1,00	
Scadente	0,85	
Degradato	0,75	
Qualità delle finiture		
Elevato	1,03	
Normale	1,00	1,00
Economico	0,97	
Dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori		
Elevato	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Parcheggi esclusivi		

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Elevato	1,05	
Normale	1,00	
Carente	0,95	0,95
Affaccio		
Pregio	1,05	
Ottimo	1,03	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,95	
Degradato	0,9	
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	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

Primo	0,95	0,95
Secondo	1,00	
Intermedi	1,02	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)		0,998
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		1,003

La media dei valori massimi rilevati dagli Osservatori Immobiliari sopra citati, pari a 2.043,50 €/mq, può quindi essere aggiornata attraverso il coefficiente moltiplicativo sopra ricavato.

$$\text{€/mq } 2.043,50 \times K = \text{€/mq } 2.043,50 \times 1,003 = \text{€/mq } 2.049,63$$

Si può quindi definire un prezzo unitario di mercato dell'immobile, che tiene conto dei fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dello stesso, pari a €/m² 2.049,63.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 2.202,50 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 2.049,63 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 2.126,06 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il nuovo valore di mercato ottenuto, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 2.126,06 \times S = \text{€/mq } 2.126,06 \times 2.914,26 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{6.195.891,62}$$

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

12.4 Determinazione dei costi



12.4.1 Costo tecnico di trasformazione

Nello specifico il costo tecnico di trasformazione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sosterebbe per la realizzazione del prodotto edilizio. Il costo è pari alla somma di tre diversi fattori produttivi:

- **Csc** costo di costruzione delle superfici coperte;
- **Cse** costo di sistemazione delle aree esterne;
- **Coi** costo opere di idoneizzazione.



I costi possono essere individuati attraverso un procedimento sintetico comparativo individuando un parametro unitario e avendo calcolato la consistenza dell'immobile trasformato.



12.4.2 Costo di costruzione superfici coperte fuori terra (CSC)

Si determina il costo di costruzione kc unitario con valutazione parametrica. Per la tipologia in questione si ritiene opportuno effettuare la comparazione con un intervento di edilizia residenziale riportato nella pubblicazione “Tipologie edilizie” del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2019” pari a 1.286,00 €/mq e 429,00 €/mc (scheda A12 – edilizia residenziale di tipo medio e di pregio – ristrutturazione di un edificio residenziale in area centrale).

Tale valore a mq, è riferito unicamente al costo della parte residenziale dell’opera, andando ad escludere la valutazione dei posti auto. In particolare, su un totale dell’intera opera pari a 6.834.400,00 €, nella pubblicazione vengono destinati 6.027.068,00 € alla residenza e 807.331,00 € ai posti auto. L’incidenza del valore legato alla residenza, rispetto al totale dell’opera (compresi i posti auto) è pari al 88,187 % circa. Tale valore percentuale verrà utilizzato dallo scrivente per la determinazione del valore a mq delle opere necessarie al completamento dell’ipotesi progettuale analizzata. Il valore di 1.286,00 €/mq, riportato nella pubblicazione, viene quindi determinato dividendo l’importo ottenuto per la residenza, pari a 6.027.068,00 €, per la superficie commerciale dell’immobile equivalente a 4.686,00 mq.

Lo scrivente precisa come lo scostamento tra la data di riferimento della pubblicazione sopra citata (2019) e la data di valutazione della stima (2024) risulti non essere trascurabile ai fini dei risultati economici da raggiungere.

Tale maggiorazione dei prezzi attuali rispetto al 2019 viene compensata dal fatto che i dati reperiti nella pubblicazione, fanno riferimento ad un intervento residenziale di pregio, con una notevole differenza rispetto a quanto effettivamente verrà effettuato nella realtà.

Per il caso in esame lo scrivente ha ritenuto opportuno calibrare i prezzi delle opere da eseguire proporzionandoli alla dimensione dell'edificio da realizzare e alla sua cubatura, andando inoltre a ridurre ciascuna voce di un valore pari al 10 per cento, considerato il minor impatto della ristrutturazione realmente da realizzare nel fabbricato in oggetto, rispetto a quanto previsto nella pubblicazione. Pertanto, il costo dell'opera al mq risulta inferiore rispetto a quello proposto dalla pubblicazione.

Il costo tecnico di costruzione kc viene determinato supponendo quindi la ristrutturazione del fabbricato in oggetto con cambio di destinazione d'uso in residenziale (superficie commerciale 2.914,26 mq). In tale onere è inserito anche il costo degli allacciamenti Oal.

Per giungere alla valutazione di un prezzo riassuntivo di tutti gli interventi necessari alla ristrutturazione di un edificio di civile abitazione, si è partiti dai prezzi unitari componenti la tipologia edilizia A/12 sopra menzionata valutando di volta in volta per ogni costo unitario l'ammontare della specifica lavorazione da eseguirsi sull'ipotesi progettuale di specie.

Pertanto, tali quantitativi globali sono stati di volta in volta ridimensionati in aumento o in decremento al fine di trovare un corretto equilibrio in grado di portare ad un quantitativo congruo per le opere da realizzare nell'edificio specifico.

Il ragionamento offerto nel seguito verrà strutturato in maniera tale da offrire infine un vero e proprio computo metrico estimativo parametrico delle opere di trasformazione edilizia.

Tale consuntivo economico deve essere evidentemente inteso come strumento assolutamente presuntivo, non supportato dal dettaglio di una progettazione esecutiva, ma comunque utile e congruo al fine del raggiungimento dello scopo peritale coincidente con l'obiettivo tecnico.

Nella tabella successiva si propone un quadro riassuntivo dei costi unitari, associando a ciascuno di essi il corrispondente importo di lavorazioni da eseguirsi.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA A12 - EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO - RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE IN AREA CENTRALE (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2019)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Demolizioni	€ 209 831,20	5,49%
2	Opere strutturali	€ 626 339,03	16,37%
3	Opere civili	€ 913 917,16	23,89%
4	Facciata	€ 424 119,98	11,09%
5	Impianti meccanici	€ 651 423,87	17,03%
6	Impianti elettrici	€ 389 776,30	10,19%
7	Impianti di elevazione	€ 63 298,96	1,65%
8	Finiture	€ 380 294,70	9,94%
9	Sistemazione aree comuni e opere a verde	€ 82 371,32	2,15%
10	Cantierizzazione (extra tempo)	€ 61 339,95	1,60%
11	Occupazione suolo pubblico (solo in parte)	€ 22 617,61	0,59%
Costo totale		€ 3 825 330,07	100,00%
di cui Residenza		€ 3 373 482,08	
di cui Parcheggi		€ 451 847,99	

Gli importi riportati in tabella risultano determinati a partire dagli importi unitari presenti nella scheda A/12, che prevede la realizzazione di una superficie commerciale di 4.686 m² con una spesa complessiva pari a 6.834.400,00 € di cui 6.027.068,00 € riferiti alla residenza, configurando dunque un costo dell'opera pari a 1.286,00 €/mq².

Lo scrivente ha impostato le proprie valutazioni a partire da tali dati, calcolando i corrispondenti importi delle opere necessarie per la ristrutturazione di un edificio più contenuto e con finiture di minor pregio rispetto alla pubblicazione, coincidente con la superficie commerciale calcolata, pari a 2.914,26 mq.

Secondo tale ragionamento è stata impostata una proporzione che tenesse conto degli inferiori quantitativi in gioco nel progetto ipotetico sopra menzionato. Tuttavia, dalla rigorosa applicazione di tale calcolo proporzionale ne sono scaturiti dei valori che lo scrivente non ha ritenuto congrui per il caso di specie, in quanto impostati su una scheda edilizia in grado di garantire un'opera qualitativamente superiore rispetto alle opere presenti nel contesto di riferimento dove la nuova opera andrà ad inserirsi.

Come già anticipato in precedenza, le voci sono state ribassate di un valore pari al 10 per cento, considerato il minor impatto della ristrutturazione realmente da realizzare nel fabbricato in oggetto, rispetto a quanto previsto nella pubblicazione. Pertanto, il costo dell'opera al mq risulta inferiore rispetto a quello proposto dalla pubblicazione., tenendo conto inoltre della qualità richiesta nel contesto in cui è ubicato l'immobile. Secondo tali valutazioni ne scaturisce un costo di costruzione complessivo per le opere pari a € 3.825.330,07, di cui € 3.373.482,08 per quanto riguarda la residenza. Quest'ultimo (3.373.482,08 €) rapportato alla superficie commerciale di 2.914,26 mq determina un prezzo unitario di costruzione pari a 1.157,58 €/mq.

Per quanto concerne il valore determinato nella pubblicazione riferito ai posti auto, lo scrivente ritiene opportuno non valutarlo; pertanto, è sufficiente il valore riportato nella voce n° 9 (Sistemazione aree comuni e opere a verde), in quanto la configurazione del cortile esterno, ovvero un B.C.N.C. con altri fabbricati, non consente la realizzazione di posti auto, se non in una misura decisamente irrisoria, tale da non necessitare di particolari costi aggiuntivi.

12.4.3 Costo di sistemazione delle superfici esterne (CSE)

Si determina mediante la somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici. Comprendono la sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi a raso, la creazione delle zone a verde, gli impianti di illuminazione esterna e quelli antintrusione, la recinzione e simili.

Nello specifico, tale immobile non possiede particolari pertinenze esterne, in quanto il cortile antistante è catastalmente identificato come un B.C.N.C. all'immobile in oggetto e agli altri immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio. Pertanto, per i minimi spazi esterni di accesso all'immobile, si ritiene del tutto sufficiente il valore riportato nella voce n° 9 (Sistemazione aree comuni e opere a verde) relativa alla tabella reperita nella pubblicazione sopra citata, e quindi non si ritiene opportuno valutare alcun costo relativo alla sistemazione delle superfici esterne (CSE).

12.4.4 Costo opere di idoneizzazione (COI)

Si determina mediante la somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Questo costo può comprendere tutti gli oneri derivanti da eventuali demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti o edifici limitrofi quali paratie o muri di sostegno, costi per drenaggi di falde o consolidamenti di strati cedevoli, opere idrauliche relative a intubamenti di corsi d'acqua esistenti ovvero costi di bonifica ambientale e simili.

Tali costi, considerato il caso in esame, vengono forfettariamente valutati nella percentuale del 1% sul costo di costruzione delle superfici coperte fuori terra CSCFT.

Si precisa che tale valore è dettato dal fatto che l'ipotesi progettuale di trasformazione prevede la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'attuale fabbricato, pertanto, sono indispensabili alcune demolizioni interne per consentire una nuova compartimentazione interna. Si precisa ulteriormente come ulteriori costi di demolizioni sono inoltre presenti anche nella voce n° 1 della tabella reperita nella pubblicazione di riferimento.

12.4.5 Oneri di urbanizzazione (OU)

Si precisa come lo scrivente ha reperito gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria presso il sito web del comune di Sassari, i quali risultano aggiornati nel 2021. I valori reperiti, riferiti alla destinazione residenziale, per la zona omogenea urbanistica A, sono pari a € 7,39, in particolare € 1,90 sono relativi alle urbanizzazioni primarie e € 5,49 sono relativi alle urbanizzazioni secondarie.

I valori relativi agli oneri di costruzione Oucc, invece, non sono da conteggiare in quanto il progetto in esame, prevede unicamente la ristrutturazione del fabbricato esistente.

12.4.6 Oneri di gestione

Tra i costi indiretti di trasformazione figurano (oltre agli oneri di urbanizzazione), i costi di gestione a carico del promotore dell'operazione di trasformazione. Il costo globale di gestione è pari alla somma di differenti aliquote:

- Op oneri professionali: costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudo ed accatastamento. Si ritiene di assumere la percentuale del 7% sul costo tecnico di costruzione Ctc;

- Sp spese generali e di amministrazione: si ritiene di assumere la percentuale del 2% sulla somma del costo tecnico di costruzione Ctc e dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups;
- Sc spese di commercializzazione: si ritiene di assumere la percentuale dello 0,50% sul valore del prodotto trasformato Vm.

12.5 Determinazione degli oneri

12.5.1 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito

Essi sono relativi alla quota di indebitamento "d" che si assume pari al 60%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo di una situazione ordinaria che prevede un imprenditore portato ad investire il proprio capitale per il 40%. Questi comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione CT.

A tale proposito si applica la formula dell'interesse composto che può essere semplificata come di seguito riportato:

$$Ofc = CT [(1 + r)^n - 1]$$

Dove:

Ofc corrisponde alla somma degli interessi,

CT corrisponde ai costi diretti ed indiretti di trasformazione,

r corrisponde al tasso di interesse annuo praticato dagli istituti di credito o dai finanziatori, che nel caso in esame risulta calcolato sulla base del Tasso Euribor a 12 mesi nella giornata del 26/08/2024. Tale valore risulta pari a 3,60%, considerando uno spread del +2% si ottiene un valore di interesse pari al +5,60%.

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

12.6 Determinazione degli utili

12.6.1 Utile del promotore

Nella fattispecie in esame il promotore è un soggetto che interviene nella trasformazione dell'immobile, accollandosi l'onere dell'attuazione delle opere di trasformazione, al fine di ristrutturare e cambiare la destinazione d'uso all'immobile, per poi venderlo a terzi. Si assimila pertanto tale figura a quella di un imprenditore ordinario che accetta come profitto lordo complessivo quello corrispondente al tasso ufficiale annuo per impieghi di capitali considerati investimenti privi di rischio, aumentato di una quota parte destinata a coprire i rischi che intervengono nell'operazione.

Il profitto dell'imprenditore che provvede alla costruzione è assunto pari al 20% del valore commerciale finale, secondo l'ordinarietà, in funzione della stagnazione del mercato immobiliare.

12.7 Attualizzazione dei costi

L'applicazione del procedimento di attualizzazione risulta essere nel caso di specie marginale rispetto agli importi complessivi per via del fatto che l'intervento edilizio risulta essere di carattere ordinario e non impiega tempistiche di realizzazione pluriennali. Per tale ragione tali oneri verranno comunque calcolati fermo restando il fatto che non avranno una grande incidenza.

12.8 Valore di trasformazione

Nelle seguenti tabelle si riportano in dettaglio i calcoli effettuati con i criteri di cui sopra.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costo acquisto area Caa	0%		€		€ 0,00
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	0%		€		€ 0,00
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)						€ 0,00
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costi di idoneizzazione (bonifiche) Coi	1%				€ 33734,89
	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Csc		€ 1157,58	mq	2914,26	€ 3373489,09
	costo sistemazione superfici esterne Cse - strade parcheggio marciapiedi		€ 0,00	mq	0,00	€ 0,00
	costo sistemazione superfici esterne Cse - verde		€ 0,00	mq	0,00	€ 0,00

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups	€ 7,39	mq	2914,26	€ 1536,38	
	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	0,0%			€ 0,00	
	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%	€	3407223,98	238505,68	
	spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou)	2%	€	3428760,36	68575,21	
	spese di commercializzazione Sc = 0,50% x Vm	0,50%	€	6195891,62	30979,46	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)					€ 3766820,71	
ONERI FINANZIARI		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d	oneri finanziari €
oneri finanziari fabbricato	Off = (Ctf) d [(1 + r)^n - 1]	€ 3766820,71	5,6%	42	60%	€ 474860,86
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)						€ 474860,86
UTILE DEL PROMOTORE		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %	utile €
sul costo fabbricato e relativi oneri	Upf = p (Ctf + Otf)	€ 3766820,71	€ 474860,86	€ 4241681,57	20,00%	€ 848336,31

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento

Fallimento N.7/2023

utile del promotore ($Up = Upa + Upf$)	€ 848336,31
COSTI DI TRASFORMAZIONE $K + UP$	€ 5090017,89

Richiamando quanto indicato alle pagine precedenti ed alla luce dei calcoli e dei ragionamenti sviluppati, si è ora in grado di concludere la valutazione andando ad applicare la formula estimativa citata all'inizio:

$$VT = VM - (K + UP)$$

Sottraendo al valore del bene trasformato VM di € 6.195.891,62, prima definito, i costi di trasformazione K+UP si ottiene:

$$VT = € 6.195.891,62 - (K+UP) = € 6.195.891,62 - € 5.090.017,89 = 1.105.873,73 €$$

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della seguente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come fabbricato a destinazione residenziale. Tale trasformazione si rende possibile esclusivamente con una sostanziale modifica della conformazione degli ambienti interni del fabbricato e con una radicale sostituzione di tutte le finiture. Pur considerando una spesa notevole dovuta a tali interventi di completamento e di modifica delle opere, i volumi in gioco realizzabili e successivamente rivendibili all'interno del mercato, consentono al committente di perseguire un utile notevole, rendendo questa configurazione quella più economicamente vantaggiosa rispetto ad eventuali altre ipotesi previste e in precedenza discusse.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **1.105.873,73 €**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di trasformazione e condotti dallo scrivente nelle condizioni in cui l'immobile debba essere venduto come fabbricato ad uso abitativo, solo una volta che tutte le opere di trasformazione sono state completate.

Valore di mercato dell'immobile 01 (Santa Luisa)**in condizione di trasformazione:****€ 1.105.873,73****(diconsi euro unmilione centocinquemila ottocento settantatre/73)**