



ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare
Fallimento *****
Fallimento N.7/2023

GENNAIO 2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

1. Premessa.....	4
2. Caratteristiche urbanistiche.....	10
3. Identificazione dei beni.....	63
4. Individuazione dei beni mediante confini catastali.....	66
5. Storia catastale degli immobili.....	71
6. Descrizione del complesso edilizio generale.....	76
7. Stato di possesso degli immobili.....	79
8. Presenza di gravami.....	82
9. Interesse storico culturale dei beni mobili ed immobili.....	95
10. Vincoli di natura condominiale.....	100
11. Storia amministrativa e urbanistica degli immobili.....	101
12. Valutazioni immobiliari.....	107
12.1. Descrizione dell'immobile 02.....	109
12.2. Eventuali abusi dell'immobile 02 e la loro sanabilità.....	124
12.3. Consistenza dell'immobile 02.....	137
13. Stima dell'immobile 02 secondo il metodo del valore di riproduzione deprezzato	
155	
13.1. Premessa.....	155
13.2. Metodologia di stima.....	157
13.3. Determinazione dei costi.....	164
13.3.1. Premessa.....	164
13.3.2. Costo di costruzione superfici coperte fuori terra (CSCFT).....	169
13.3.3. Costo di sistemazione delle superfici esterne (CSE).....	178
13.3.4. Costo opere di idoneizzazione (COI).....	178
13.3.5. Oneri di urbanizzazione (OUPS).....	179
13.3.6. Oneri professionali per i consulenti tecnici (OP).....	180
13.3.7. Spese generali e di amministrazione (SG).....	180

13.3.8.	Spese di commercializzazione (SC).....	180
13.4.	Determinazione degli oneri.....	181
13.4.1.	Oneri finanziari (OFF).....	181
13.4.2.	Costo di acquisto dell'area (CAA).....	182
13.4.3.	Oneri sull'acquisto dell'area (OAA).....	183
13.5.	Determinazione degli utili.....	184
13.5.1.	Utile del promotore (UP).....	184
13.6.	Determinazione del deprezzamento.....	184
13.7.	Valore di riproduzione deprezzato.....	188
13.8.	Valore immobiliare finale.....	192



ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento *****

Fallimento N.7/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 ***** denominata "*****", con sede in Sassari, CF *****, P.IVA *. 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 quarta relazione di perizia, dunque, si riferisce al comparto costituito dal complesso edilizio ubicato all'interno del comune di Sassari.

Lo scrivente, infatti, ha già depositato tre relazioni di perizia riguardanti il maggiore compendio immobiliare della ***** fallita. In particolare, la prima relazione di perizia riguardante il gruppo di terreni agricoli ubicati all'interno dell'agro di Osilo (SS), è stata trasmessa in data 16/06/2024. Mentre, la seconda relazione di perizia riguardante l'immobile denominato "Santa Luisa" ricompreso nel complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, è stata trasmessa in data 01/10/2024.

La terza relazione di perizia, invece, relativa all'immobile ubicato nella periferia del comune di Sassari, precisamente in una traversa della via Caniga in Località Li Bombi, è stata trasmessa in data 15/11/2024.

Lo scrivente ha depositato, ulteriormente, una relazione di stima dei beni mobili in capo alla ditta fallita e contenuti all'interno del complesso edilizio sassarese di cui fa parte anche il fabbricato di Sant'Anna, oggetto della presente relazione di perizia.

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

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.

È doveroso sottolineare il fatto che a seguito di opportune verifiche e approfondite analisi svolte dallo scrivente sin dall'inizio delle operazioni peritali, il complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia, risultava parzialmente gravato da un vincolo di uso civico, il quale lo rendeva parzialmente inalienabile. A tale proposito, lo scrivente ha redatto una nota tecnica indirizzata alla Curatela in data 08/08/2024.

Una volta rilevata la presenza della problematica di cui sopra lo scrivente ha ritenuto di fondamentale importanza analizzare dettagliatamente tale tematica, anche al fine di presentare alla Curatela ed al G.D. ogni aspetto di risoluzione ed ogni incongruenza in grado, di bloccare temporaneamente l'alienazione a qualsiasi titolo. Inoltre, nelle pagine seguenti verrà riportato uno stralcio della suddetta analisi. Lo scrivente, in accordo con la Curatela, ha ricevuto mandato dal G.D. di provvedere alla gestione tecnica del vincolo di uso civico presente sul complesso edilizio, ha preso contatti con il Comune di Sassari ed ha intrapreso, per conto della Procedura, l'iter per lo spostamento del vincolo ad altri immobili di proprietà comunale, così come previsto dalla normativa. Le analisi svolte sul complesso immobiliare hanno rivelato l'assenza del vincolo dal fabbricato denominato "Santa Luisa", in quanto esterno alla perimetrazione del mappale originariamente gravato. Di tale circostanza lo scrivente ha richiesto opportuna certificazione al Comune di Sassari al fine di svincolare il fabbricato denominato "Santa Luisa" dal resto del complesso edilizio, in attesa di spostamento del vincolo in altri immobili di proprietà comunale.

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.

Per tale ragione, l'immobile 01 (Santa Luisa) è stato oggetto della prima relazione di perizia depositata riguardante il maggiore complesso edilizio. Per i restanti immobili, invece, compreso l'immobile 02 in oggetto (Sant'Anna), è stato necessario intraprendere l'iter per lo spostamento del vincolo, partito con la richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Sassari, sviluppatosi nei mesi successivi attraverso le determinazioni del Responsabile del Servizio comunale e delle Deliberazioni del C.C., il quale si è concluso in data 28/01/2026 mediante la determinazione n° 105, prot. n° 1552, del Direttore del Servizio Infrastrutture e Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna. Successivamente, la determinazione sopra citata è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 8 del 05/02/2026. Solo a seguito dello spostamento del vincolo di uso civico, il quale rendeva alcuni immobili inalienabili, è stato possibile redigere le successive relazioni di perizia, compreso la presente, sino al completamento della valutazione dell'intero complesso immobiliare in oggetto.

La suddetta nota forniva ulteriormente riscontro in relazione all'inizio dell'iter procedurale di spostamento del vincolo su altri immobili di proprietà comunale, sopra citato. 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. L'ipotetica ripartizione del cortile in oggetto è meglio approfondita nella nota tecnica indirizzata alla Curatela in data 22/07/2025, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

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 02 (Sant'Anna).

I restanti due immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio saranno oggetto di successive relazioni di perizia integrative di imminente stesura, al netto dell'immobile 01 (Santa Luisa), il quale è stato già oggetto di apposita relazione di perizia precedentemente depositata.

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 ***** fallita.

Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare della ***** fallita, sono stati in parte oggetto di tre relazioni di perizia antecedenti 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 02 Sant'Anna. 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 02 (Sant'Anna).

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 ***** della ******, 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 "Sant'Anna". 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.02 – 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.02 – 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 A1

Descrizione

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 PROPOSTO

Descrizione

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. Ogliastra
 - 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

- 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.*
- 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) P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del danno potenziale Regione Sardegna

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

1. La Regione Sardegna stabilisce disposizioni, linee guida e criteri per sottoporre a verifiche di sicurezza, anche al di fuori delle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI, categorie espressamente individuate di infrastrutture a rete o puntuali, impianti produttivi, siti di attività estrattive, insediamenti, opere di difesa e di sistemazione idraulica e idrogeologica, opere pubbliche ed edifici civili con presenza rilevante anche discontinua di persone, forme diverse di occupazione dei suoli. La Regione stabilisce anche i casi in cui alle verifiche devono seguire progetti di messa in sicurezza ed adeguamento.

2. Le verifiche e le eventuali progettazioni di cui al precedente comma sono svolte a cura e a carico dei soggetti gestori o proprietari. I dati derivanti dalle verifiche e gli eventuali progetti successivi sono trasmessi all'autorità regionale competente.

3. bis. Qualora si intervenga mediante opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di adeguamento di attraversamenti, canali tombati e canali di guardia esistenti per i quali non sia stata ancora effettuata la verifica di sicurezza di cui alle pertinenti Direttive per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza, il progetto delle relative opere è corredato da una relazione asseverata avente i contenuti tecnici di cui alle citate Direttive.

4. *Nei casi in cui risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile collocare in idonea sicurezza gli elementi vulnerabili oggetto delle verifiche di cui al presente articolo la Regione Sardegna, tenuto conto delle norme del PAI, approva un piano di interventi di delocalizzazione e misure di sostegno ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto legge n.180/1998 convertito nella legge n. 267/1998.*

5. *I complessi ricettivi all'aperto esistenti, ubicati nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata, sono comunque sottoposti entro un anno dall'approvazione del PAI, a cura e a carico dei soggetti proprietari, ad uno studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica ai sensi degli articoli 24 e 25 e sono rilocalizzati in caso di conclusioni negative dello studio. Alla scadenza di tale termine, salvo precedente provvedimento di urgenza, gli organi competenti per le concessioni e le autorizzazioni di esercizio sospendono cautelamente l'efficacia degli atti di assenso e le attività di tali complessi ricettivi. La Regione Sardegna vigila direttamente sull'applicazione delle norme del presente comma.*

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

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

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

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

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

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

4. Le classi omogenee di danno potenziale sono rappresentate da D4 (danno potenziale molto elevato), D3 (danno potenziale elevato), D2 (danno potenziale medio) e D1 (danno potenziale moderato o nullo).
5. Le classi di rischio da alluvione che sono state definite sono R4 (rischio molto elevato); R3 (rischio elevato); R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato o nullo).
6. Ai soli fini della identificazione delle classi del rischio idraulico, per le aree Hi* di cui all'articolo 8 delle presenti Norme si applicano le indicazioni metodologiche delle aree Hi1.

4) 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 02 (Sant'Anna), ma per completezza di trattazione nel seguito verranno analizzati tutti e quattro i 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 "Sant'Anna") 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, cos' come nella trattazione precedentemente depositata riguardante l'immobile 01.

Gli immobili in oggetto risultano catastalmente intestati alla *****
"*****", 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 ***** ***** “*****” 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 ***** 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 ***** fallita, ovvero la ***** "*****", con sede in Sassari, CF ***** , P.IVA *****.

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 ***** 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:

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare
Fallimento *****
Fallimento N.7/2023

GENNAIO 2026

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:

- ***** C.F. *****;
- ***** C.F. *****;

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

- Dal 05/09/1989 al 10/03/1987 intestato a ***** , nata a ***** (*****) il *****. (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 *****a, nata a ***** (*****) il *****. (diritto da verificare), derivante 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 *****; 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 ***** , con sede in Sassari, C.F. *****; 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 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 *****; 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 03

Storia 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 *****; 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
 - *****, C.F. *****,
 - *****, C.F. *****,derivante da *Impianto meccanografico del 30/06/1987*.
- Dal 05/09/1989 al 02/03/2000 intestato a *****, nata a *****) il 05/05/1944, C.F. *****. (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;*
- Dal 02/03/2000 al 02/03/2000 intestato alla *****, 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 *****, con sede in Sassari, C.F. *****; 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 *****, con sede in Sassari, C.F. *****, 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 02 (Sant'Anna), il quale 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 ***** denominata "*****", con sede in Sassari, CF ***** , P.IVA *****.

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.02 – 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. Si precisa che l'immobile 01 (Santa Luisa), oggetto della precedente relazione di perizia già depositata e ricompreso all'interno del maggiore complesso edilizio, nella fase iniziale delle operazioni peritali è risultato l'unico non gravato da uso civico in quanto esterno alla perimetrazione del mappale ora soppresso incluso negli elenchi dei beni soggetti al vincolo, come meglio analizzato nel capitolo successivo della presente trattazione, oltre all'apposita analisi svolta nella nota tecnica redatta dallo scrivente in data 08/08/2024.

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 all'epoca, il fabbricato 01 "Santa Luisa" risulta esterno alla perimetrazione del vincolo di uso civico, diversamente esteso sui restanti fabbricati, totalmente ovvero parzialmente. L'immobile 02 (Sant'Anna), ad esempio, oggetto della presente relazione di perizia, ricadeva in parte nel vincolo di uso civico, e quindi all'epoca risultava non alienabile. Tale vincolo, allo stato attuale risulta rimosso dagli immobili ricompresi nel maggiore complesso immobiliare, mediante lo spostamento del gravame da parte del Comune di Sassari, in altri terreni di sua proprietà. Nel seguito verrà analizzato l'excursus di tale tematica dal principio sino allo stato attuale, con appositi e doverosi approfondimenti.

La suddetta 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.

Nel seguito della trattazione verrà dato ampio riscontro sull'iter procedurale intrapreso per lo spostamento del vincolo attualmente gravante sull'immobile 02 (Sant'Anna), su altri terreni di proprietà comunale.

All'interno della nota, inoltre, 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. Tale cortile è attualmente un B.C.N.C. anche all'immobile 02 in oggetto (Sant'Anna).

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.

In riferimento al frazionamento del cortile interno al maggiore complesso edilizio, attualmente identificato come B.C.N.C., lo scrivente rimanda alla consultazione della nota redatta in data 22/07/2025, con la quale ipotizza una futura ripartizione del suddetto cortile.

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 02 (Sant'Anna), oggetto della presente trattazione.

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. Attualmente, invece, anche l'immobile 02 (Sant'Anna) è del tutto libero e non utilizzato per alcuna attività.

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, all'origine dello svolgimento delle operazioni peritali, alcuni immobili risultavano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Tale vincolo, allo stato attuale risulta rimosso dagli immobili ricompresi nel maggiore complesso immobiliare, mediante lo spostamento del gravame da parte del Comune di Sassari, in altri terreni di sua proprietà. Nel seguito verrà analizzato l'exkursus di tale tematica dal principio sino allo stato attuale, con appositi e doverosi approfondimenti.

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 “*****
***** 50,00% - ***** con sede in SASSARI 50,00%”, 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 “MASSIDDA Salvatore, nato a USINI (SS) il 08/04/1911, Diritto di: Comproprietario - SANNA Giulio, nato a SASSARI (SS) il 29/08/1901, 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

GENNAIO 2026

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, alla data di inizio delle interlocuzioni, risultavano gravati dal vincolo delle terre civiche i fabbricati dell’ex Asilo, Sant’Anna e San Vincenzo. Tali fabbricati, all’epoca e così permanendo la situazione, risultavano inalienabili a meno di eliminare il vincolo in essi gravante attraverso lo spostamento dello stesso verso ulteriori immobili di proprietà comunale ubicati altrove, secondo procedura normativa. Risultava libero dal vincolo il fabbricato Santa Luisa che già all’epoca poteva essere alienato.

Tale vincolo non poteva essere eliminato ma poteva unicamente essere spostato su altri terreni individuati dall’amministrazione comunale (di proprietà comunale), idonei ad accogliere il vincolo. Lo scrivente, al proposito ha a suo tempo 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 che di seguito viene sommariamente descritta.

L’intera analisi dell’iter completo da seguire in tale circostanza è ampiamente consultabile all’interno della nota tecnica redatta dallo scrivente in data 08/08/2024, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

La procedura di cui sopra, seppure complessa, ha consentito di eliminare spostandolo il vincolo all’epoca delle analisi 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 risultano alienabili senza ulteriore incongruenza, ferme restando le caratteristiche urbanistiche già in essere nelle aree oggetto della presente nota tecnica.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha ritenuto essenziale e necessario dare corso alla procedura di cui sopra di spostamento del vincolo offrendo 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.

Lo scrivente ribadisce e sottolinea una volta di più il fatto che, in assenza dello spostamento avvenuto del vincolo, tre su quattro fabbricati costituenti il complesso edilizio risultavano inalienabili per la Procedura. L'opportunità per la stessa Procedura di intraprendere tale percorso di spostamento del vincolo è risultata oggettivamente economicamente vantaggiosa in quanto ha consentito di alienare tre fabbricati di rilevante valore di mercato. In assenza dello spostamento del vincolo i tre fabbricati sarebbero risultati inalienabili e con un valore di mercato pari a zero.

Pertanto, a partire dal mese di luglio del 2024 lo scrivente ha intrapreso il percorso di spostamento del vincolo di uso civico gravante sul complesso edilizio accessibile dalla via Padre Taddei. Le attività svolte sono parzialmente descritte nella nota tecnica trasmessa alla Curatela in data 08/08/2024.

Mentre, nella nota tecnica trasmessa alla Curatela in data 07/04/2025, lo scrivente ha fornito un ampio aggiornamento sul percorso di spostamento del vincolo di uso civico gravante sul complesso edilizio in oggetto. Di seguito si riporta uno stralcio della suddetta nota:

(...) “lo scrivente, sempre in stretto contatto con i funzionari del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Sassari, ha trasmesso richiesta formale di affrancamento del complesso immobiliare dal vincolo.

Dalle continue interlocuzioni avute con i funzionari del Comune di Sassari è emerso quanto segue. Il Comune di Sassari ha elaborato un piano d'uso delle terre civiche. Tale piano è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale nella prima decade del mese di gennaio 2025.

Successivamente, il piano è stato trasmesso per le verifiche di coerenza di Legge all'assessorato regionale di riferimento.

Allo stato attuale la verifica di coerenza risulta in istruttoria ma ancora non conclusa, secondo quanto riferito allo scrivente dal funzionario del Comune di Sassari contattato telefonicamente i primi giorni del corrente mese di aprile 2025. Una volta conclusa l'istruttoria dell'Assessorato regionale il piano d'uso delle terre civiche tornerà al Comune di Sassari che lo renderà operativo, a meno di modifiche imposte dall'istruttoria in corso, attraverso nuova delibera del Consiglio Comunale. A quel punto sarà necessaria l'individuazione di un'area di proprietà comunale, diversa da quella che attualmente ospita il complesso edilizio di proprietà della ditta fallita, su cui spostare il vincolo. In considerazione dei passaggi e delle fasi ancora da svolgersi, in considerazione del numero e della tipologia degli enti coinvolti, lo scrivente, al momento non è in grado di fornire una tempistica certa in merito alla risoluzione della problematica in capo al complesso immobiliare. Lo scrivente garantisce, comunque, continuo supporto alla Procedura attraverso continui contatti telefonici con gli Enti coinvolti.

Plausibilmente, il processo istruttorio in atto, indipendente dallo scrivente che resta per conto della Procedura mero spettatore interessato, costantemente in pressione sugli enti coinvolti attraverso comunicazioni telefoniche periodiche, potrebbe durare ancora alcuni mesi e concludersi entro l'anno in corso.

Lo scrivente sottolinea l'importanza e la necessità per la Procedura di attendere, seppure con tempi dilatati, la risoluzione di tali processi amministrativi. Si sottolinea, al proposito, il fatto che allo stato attuale il complesso immobiliare di Sassari con accesso dalla via Padre Taddei risulta non vendibile, con valore immobiliare nullo, a causa della presenza del vincolo individuato. L'eliminazione del vincolo, seppure con tempi dilatati, garantirà alla Procedura di poter predisporre una vendita su valori immobiliari rilevanti, anche in considerazione della potenzialità edilizia dell'area.”
(...)

Pertanto, l'iter per lo spostamento del vincolo di uso civico, partito con la richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Sassari, sviluppatosi nei mesi successivi attraverso le determinazioni del Responsabile del Servizio comunale e delle Deliberazioni del C.C., il quale si è concluso in data 28/01/2026 mediante la determinazione n° 105, prot. n° 1552, del Direttore del Servizio Infrastrutture e Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna. Successivamente, la determinazione sopra citata è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 8 del 05/02/2026. Solo a seguito dello spostamento del vincolo di uso civico, il quale rendeva alcuni immobili inalienabili, è stato possibile redigere le successive relazioni di perizia, compresa la presente, sino al completamento della valutazione dell'intero complesso immobiliare in oggetto.

La determinazione RAS sopra citata e la relativa pubblicazione nel B.U.R.A.S. sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato R – Trasferimento vincolo usi civici, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

9. Interesse storico culturale dei beni mobili ed immobili

Durante le operazioni peritali lo scrivente ha intrapreso il percorso di valutazione del potenziale interesse storico culturale degli immobili e dei beni mobili in capo alla ditta fallita, con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, Culturali e Paesaggistici.

Si rimanda alla consultazione della nota tecnica inviata alla Curatela in data 07/04/2025, con la quale lo scrivente ha analizzato tale procedimento. Nel seguito si riportano i punti ritenuti salienti della suddetta nota tecnica.

Gli immobili che costituiscono il patrimonio della ditta fallita, per caratteristiche, uso, età di realizzazione, rientrano tra quelli che potrebbero avere un interesse culturale. Al fine di evitare problematiche successive alla fase di valutazione, comunque necessarie prima dell'alienazione, lo scrivente, anche su indirizzo fornito dalla Curatela ha intrapreso alcune interlocuzioni con gli uffici deputati per territorio della Soprintendenza. Tali interlocuzioni sono state indirizzate dallo scrivente sia per quanto riguarda i beni mobili che, per quanto riguarda i beni immobili.

Come già in precedenza accennato gli immobili che costituiscono il patrimonio immobiliare della ditta risultano, per tipologia, caratteristiche e datazione, potenzialmente suscettibili di apposizione a vincolo di interesse storico culturale. Il vincolo è attualmente inesistente ma deve essere richiesto in considerazione delle caratteristiche degli immobili. L'immobile di Li Bombi di proprietà della ditta fallita risulta facente parte di un complesso edilizio parzialmente interessato da un vincolo culturale. Lo scrivente ha inteso, al proposito, verificare l'estensione potenziale del vincolo anche sull'immobile oggetto di perizia. Il complesso edilizio di piazza Sant'Agostino con accesso dalla via Padre Taddei è già stato in passato oggetto di valutazione culturale, all'epoca della vendita di una parte del complesso edilizio da parte della ditta fallita. La verifica dell'interesse culturale, in quel caso, ebbe esito negativo.

L'importanza della verifica di interesse storico culturale risulta rilevante, in quanto qualora ignorata dal venditore ed apposta d'ufficio dall'organo statale, rischierebbe di annullare una futura e potenziale alienazione, nonché di costituire un reato da parte del venditore. In tali fattispecie deve intraprendersi il percorso di valutazione dell'interesse storico culturale da parte del proprietario dell'immobile. Lo scrivente, per nome e per conto della Procedura, su mandato della Curatela, ha intrapreso tale percorso a partire dal mese di dicembre del 2024. Al fine di risolvere tale problematica lo scrivente ha preso contatti con la Soprintendenza di Sassari che ha individuato, dopo formale richiesta dello scrivente, gli uffici della Direzione Regionale di Cagliari come responsabili per la valutazione. Lo scrivente ha dunque preso contatti con gli Uffici dello stesso Ente di Cagliari ricevendo istruzioni su come procedere alla richiesta per gli immobili di Li Bombi e per quelli del complesso edilizio di piazza Sant'Agostino con accesso dalla via Padre Taddei. Sulla base delle istruzioni ricevute lo scrivente ha trasmesso una richiesta per ogni fabbricato, nelle modalità indicate.

Successivamente, è pervenuta allo scrivente una nota ufficiale della Soprintendenza con inammissibilità formale delle pratiche trasmesse. Al fine di risolvere tale incongruenza lo scrivente ha ulteriormente preso contatti con lo stesso ufficio ricevendo diverse istruzioni sulla presentazione delle istanze di interesse storico culturale. Andando ad approfondire le interlocuzioni è stata definita la presentazione delle pratiche all'interno del portale nazionale appositamente per tale scopo esistente. Lo scrivente, all'uopo, si è accreditato presso l'Ente per conto della Procedura e ha predisposto l'inserimento delle pratiche, prendendo continui contatti con l'Ufficio a causa della complessità della procedura telematica. In origine lo scrivente ha predisposto l'inserimento di due istanze (fabbricato di Li Bombi e fabbricato Santa Luisa) che sono state oggetto di due integrazioni documentali richieste dall'Ente, ed è stato necessario attendere i tempi di istruttoria propri dell'Ente. Successivamente sono state inoltrate le ulteriori istanze a completamento dell'intero complesso edilizio in oggetto.

Lo scrivente sottolinea l'importanza e la necessità per la Procedura, seppure con tempi dilatati, di tale processo amministrativo.

Come anticipato in precedenza, l'apposizione sugli immobili di proprietà della Procedura del potenziale ed ipotetico vincolo di interesse storico culturale da parte della Soprintendenza B.A.A.S. porterebbe forti ripercussioni sul valore di mercato degli stessi immobili in quanto ne limiterebbe e condizionerebbe la capacità edilizia alla trasformazione. Pertanto, lo scrivente ha ritenuto congruo attendere la conclusione dell'istruttoria valutando tale attesa economicamente vantaggiosa per la Procedura.

In riferimento al percorso intrapreso per la valutazione del potenziale interesse storico culturale degli immobili e dei beni mobili in capo alla ditta fallita, mediante le apposite istanze, la Soprintendenza per i Beni Archeologici, Culturali e Paesaggistici, con nota del 01/12/2025 n° 0024432-P, fornisce il seguente parere relativo all'immobile 02 (Sant'Anna) oggetto della presente trattazione:

(...)

“Si fa riferimento all'elenco di beni immobili di proprietà dell'Ente in indirizzo, pervenuto completo con nota del 4.9.2025 e come integrato in data 14.9.2025 per il quale è stata richiesta la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i.

Visto il D.lgs. 22/01/2004, n. 42, il D.D.I del 06/02/2004 e il D.P.C.M. n. 57 del 2024 art. 21 comma 3 lett. a) riguardanti la verifica dell'interesse culturale.

Vista la documentazione inviata dall'Ente, considerata la nota n. 17891 del 7.11.2025 della Soprintendenza ABAP per le province di Sassari e Nuoro.

*Considerato che la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Sardegna nella seduta del 24.11.2025, acquisita la documentazione trasmessa dall'Ente richiedente e valutato il parere n. 17891 del 7.11.2025 della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell'art. 21 comma 3 lett. a) del D.P.C.M. n. 57 del 2024 ha verificato il **NON interesse culturale** per il seguente immobile:*

- **Sassari. Via S. Anna n. 34, immobile denominato Edificio S. Anna, (F. NCEU 109, Map. 162 sub. 15)**

*si comunica che l'immobile sopra descritto, non presentando requisiti di interesse storico, artistico ed architettonico, **non rientra** tra i beni di cui all'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/04 (Codice dei beni culturali e del Paesaggio).” (...)*

La comunicazione della soprintendenza è consultabile all'interno dell'Allegato P.02 – Documentazione Soprintendenza Belle Arti (Immobile 02 – Sant'Anna), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

In ultima analisi lo scrivente riferisce quanto di seguito riportato circa i beni mobili. All'interno del complesso edilizio di piazza Sant'Agostino con accesso dalla via Padre Taddei è presente un fondo archivistico già tutelato dalla Soprintendenza in quanto ritenuto di interesse storico e culturale. Tale fondo archivistico risulta, allo stato attuale, vincolato, non catalogato, depositato all'interno dei fabbricati del complesso edilizio di Santa Luisa e di Sant'Anna in maniera disordinata. Al fine di ottenere un maggior numero di elementi da parte dell'Ente lo scrivente ha preso contatti con gli uffici della Soprintendenza di Cagliari deputati per territorio nel mese di dicembre del 2024. A partire da tale periodo lo scrivente, nel mese di gennaio del 2025 è riuscito ad avere un colloquio telefonico con il dott. Enrico Fenu, responsabile indicato per l'attività. Presa coscienza dell'istanza ricevuta il dott. Fenu ha preannunciato la necessità di una visita presso i luoghi al fine di valutare la consistenza e qualificare il materiale archivistico.

Al fine di definire una data per tale sopralluogo lo scrivente ha fornito i propri riferimenti al funzionario che ha garantito un imminente contatto.

Il primo sopralluogo svolto dal dott. Fenu presso gli archivi degli immobili in oggetto è avvenuto in data 30/04/2025. In tale occasione sono stati individuati documenti di interesse storico da depositare presso gli archivi di Stato. Successivamente è stato eseguito un secondo sopralluogo da parte dell'archivio di Stato in data 09/07/2025.

La procedura fallimentare in data 05/05/2025 effettuava un sollecito alla Direzione Generale Archivi – Soprintendenza archivistica della Sardegna, per il ritiro dei fascicoli documentali individuati.

Con nota del 09/06/2025, il Dipartimento per la Tutela del Patrimonio Culturale, Direzione Generale Archivi – Soprintendenza archivistica della Sardegna, comunicava alla procedura la conclusione dell'iter di *“versamento all'Archivio di Stato di Sassari della documentazione afferente all'archivio storico della *****”*.

La documentazione sopra citata è consultabile all'interno dell'Allegato Q – Documentazione archivio di Stato, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

10. 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.

11. 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 *****"*. 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 ***** SANTA LUISA VIA PADRE TADDEI I 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 ***** 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 *****, 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 DALLAVIA 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”*

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. Si precisa che l'ampliamento del fabbricato oggetto dell'ultimo titolo edilizio assentito non è mai stato realizzato, pertanto, tale concessione edilizia non ha mai dato seguito alla modifica dello stato reale dell'immobile. Per tale motivo, quest'ultima concessione edilizia non è da ritenersi valida in quanto risulta oramai scaduta da svariato tempo, senza aver mai iniziato i lavori.

Pertanto, il titolo edilizio di riferimento per il raffronto tra lo stato reale dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo, e lo stato progettuale assentito, volto all'individuazione degli eventuali abusi presenti nell'immobile 04 in oggetto, è la Licenza di Costruzione n° 100 del 07/01/1960.

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.

12. Valutazioni immobiliari

Come sottolineato in precedenza, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è esclusivamente l'immobile 02 (Sant'Anna) ricompreso all'interno del maggiore complesso edilizio. 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 02 (Sant'Anna).

Nel presente paragrafo verranno analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari dell'immobile 02, 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.02 – 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 02 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 02 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 02 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 02. 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 02 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.

12.1. Descrizione dell'immobile 02

L'immobile 02, denominato Sant'Anna, 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 ***** fallita, denominata "*****".

Tale immobile è costituito da un fabbricato 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 15.

All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 02 era l'unico immobile facente parte dell'intero complesso edilizio che si presentava in uno stato di regolare utilizzo quotidiano. Infatti, è stato riscontrato che l'immobile 02 veniva utilizzato per parte della sua estensione come struttura per anziani. Attualmente, invece, risulta libero e non utilizzato.

L'immobile 02 è composto da cinque piani fuori terra, precisamente piano terra, primo, secondo, terzo e quarto. Il prospetto Ovest – Nord/Ovest risulta edificato a filo strada e si affaccia nella via Sant'Anna. Il prospetto Nord/Est, invece, è in aderenza ad un altro fabbricato escluso dalla presente Procedura Fallimentare. Mentre i prospetti Sud ed Est – Sud/Est 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, mentre il solaio di copertura è piano, del tipo tradizionale in laterocemento.

Il fabbricato è dotato di tre vani scala, denominati A, B e C. In particolare, il vano scala denominato A è ubicato in prossimità dell'ingresso dell'immobile al piano terra, corrisponde con il vano scala principale in quanto più ampio, ed è dotato di ascensore. Tale vano scala collega tutti i piani, a partire dal piano terra sino alla terrazza ubicata al piano quinto, mentre, l'ascensore arriva sino al piano quarto. Il vano scala B, invece, risulta ubicato a Sud rispetto al vano scala A. È di medie dimensioni e collega tutti i piani, dal piano terra al piano quarto, ad esclusione della terrazza. Infine, il vano scala C, ubicato nella zona Nord dell'immobile rispetto al vano scala principale, è di dimensioni più ridotte rispetto ai precedenti due vani scala descritti, e collega solo il piano primo con il piano secondo. L'accesso diretto alla terrazza di copertura è garantito, quindi, unicamente mediante il vano scala principale denominato A.

Per ogni doveroso approfondimento circa i tre vani scala sopra citati, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica Immobile 02 Sant'Anna, in particolare delle immagini n° 034 e n° 242 per quanto riguarda il vano scala A, delle immagini n° 055, n° 112 e n° 185 per quanto concerne il vano scala B, e alla consultazione delle immagini n° 122, n° 123, n° 124 e n° 136 per quanto riguarda il vano scala C.

I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi di spessore variabile. L'accesso principale dell'immobile 02 è teoricamente previsto dal prospetto Ovest-Nord/Ovest precisamente dalla via Sant'Anna, mediante un infisso a doppia anta ricompreso al centro di una maggiore ampia vetrata realizzata con telaio in alluminio elettrocolorato. Tale ingresso è inquadrato nelle immagini n° 039, n° 045 e n° 391 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna. Di fatto, durante i sopralluoghi effettuati sul posto, si è potuto riscontrare che tale ingresso non veniva utilizzato. L'accesso all'immobile 02 avviene dal prospetto opposto alla via Sant'Anna, ovvero dal prospetto Est-Sud/Est del fabbricato, precisamente dal cortile interno, il quale è visibile nelle immagini n° 035, n° 046 e n° 381 del sopra citato Allegato A.02.

Gli infissi degli ambienti interni di tutti i piani si affacciano in parte sulla via Sant'Anna (prospetto Ovest – Nord/Ovest) e in parte sul cortile interno (prospetto Est – Sud/Est). Dall'ingresso al piano terra sopra citato, verso la zona Nord dell'immobile 02, è presente un locale che ospita i distributori automatici di cibi e bevande, accessibile dalla sala d'attesa. Successivamente a tale vano sono presenti due spogliatoi e due wc, oltre ai relativi disimpegni di collegamento. Gli spogliatoi sono dotati di armadi metallici tipici di questi ambienti, mentre all'interno dei bagni è presente il wc e il lavabo. Tra il disimpegno 06 e il disimpegno 08 è presente una separazione realizzata mediante una porta del tipo tagliafuoco con maniglia antipanico. Tale infisso rappresenta la separazione della zona ubicata all'estremo Nord del piano terra, nella quale sono presenti quattro uffici, un ripostiglio e un bagno. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia, mentre negli uffici sono presenti tavoli, scrivanie, sedie e armadi. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 033 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Il blocco centrale del piano terra che va dal vano scala A al vano scala B è composto dalla Sala d'attesa, dalla centrale elettrica, dal locale lavanderia, dal bagno 03 e dalla cucina 01. I suddetti vani sono inquadrati nelle immagini comprese tra la n° 038 e la n° 056 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Dal vano scala B verso Sud, si sviluppa la zona delle camere riservate agli ospiti della struttura integrata per anziani. In quest'area è presente la Sala da pranzo 01, dieci camere, due bagni e un ufficio. All'interno della sala da pranzo 01 sono presenti tavoli, sedie e divani. L'ufficio 01, al momento dei sopralluoghi, veniva utilizzato per la gestione e distribuzione dei farmaci agli ospiti della struttura. Il Bagno 01 è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia mobile per disabili. Mentre il Bagno 04 è dotato di wc, lavabo e doccia a pavimento. Le dieci camere hanno una superficie variabile, e al loro interno è presente in linea generale un letto, un comodino, un armadio, una sedia, un piccolo tavolo (o scrivania) e un lavabo. Si precisa che in alcune stanze sono presenti due letti.

Il piano terra ha un ulteriore collegamento con l'esterno, precisamente dal disimpegno 01, posto tra la camera 01 e la camera 02. In tale ambiente è presente una porta a vetri installata nel prospetto Est del fabbricato, la quale si affaccia sul cortile.

La zona sopra citata è visibile nelle immagini comprese tra la n° 057 e la n° 090 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano terra dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, in particolare delle tavole 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4.

Al piano terra sono presenti tre ulteriori locali, accessibili esclusivamente dall'esterno del fabbricato, precisamente dal prospetto Est, lato cortile. Tali vani corrispondono con un locale di deposito, ubicato nell'angolo Nord/Est del fabbricato, ad un locale caldaia e alla centrale idrica, ubicati grossomodo nel centro dell'immobile, confinanti a Sud del vano scala A. Tali vani tecnici e i prospetti dell'intero immobile 02, sono ampiamente visibili nelle immagini comprese tra la n° 379 e la n° 392 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per quanto concerne i restanti piani, ovvero piano primo, secondo, terzo e quarto, la compartimentazione interna è grossomodo simile al piano terra, ma gli ambienti presenti in tali piani sono esclusivamente destinati a camere e bagni, oltre alla cucina, alla sala da pranzo, ai vani scala e ai disimpegni.

In particolare, al piano primo sono presenti 20 camere di cui 2 con bagno privato interno e queste ultime sono posizionate all'estremo Nord del piano. I bagni interni alle camere sono entrambi dotati di wc, bidet e lavabo. In uno è presente il piatto doccia, mentre nell'altro la vasca da bagno. Le 20 camere presenti al piano primo hanno una superficie variabile, sono di tipologia singola o doppia e sono prevalentemente dotate di letto, comodino, scrivania, armadio, sedia e lavabo (nelle stanze prive di bagno interno privato). Inoltre, sono presenti quattro bagni dislocati nel piano primo a servizio delle stanze non dotate di bagno privato in camera.

Le dotazioni di tali bagni sono le medesime di quelli del piano terra, ovvero wc, bidet, lavabo e in alcuni la doccia mobile per disabili.

All'interno della sala da pranzo 02 sono presenti tavoli, sedie e divani, mentre nell'ambiente denominato cucina 02 è presente una piccola cucina, una lavastoviglie e un mobile che integra un lavandino in acciaio.

Il piano primo si completa con una terrazza ubicata all'estremo Sud del piano, nella quale è ubicata la scala esterna antincendio, e con due balconi posti nel prospetto Est, lato cortile, accessibili dalle camere che si affacciano su quel lato. Si precisa che tali balconi risultano inaccessibili in quanto particolarmente fatiscenti. Il loro accesso dalle camere è inibito mediante l'installazione di listelli di legno nelle porte finestre, che impediscono l'uscita.

Inoltre, al piano primo è presente una veranda accessibile dal disimpegno 12, la quale è posizionata sopra l'ingresso dell'immobile posto al piano terra, lato via Sant'Anna.

Il piano primo è visibile nelle immagini comprese tra la n° 099 e la n° 134 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano primo dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, in particolare delle tavole 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4.

Al piano secondo, invece, sono presenti 18 camere di cui 4 con bagno privato interno, posizionate nella zona Nord del piano. I bagni interni alle camere sono dotati di wc, bidet e lavabo. In alcuni è presente il piatto doccia, mentre in altri la vasca da bagno. Le 18 camere presenti al piano primo hanno una superficie variabile, sono di tipologia singola o doppia e sono prevalentemente dotate di letto, comodino, scrivania, armadio, sedia e lavabo (nelle stanze prive di bagno interno privato). Inoltre, sono presenti tre bagni dislocati tra la zona centrale e la zona Sud del piano primo a servizio delle stanze non dotate di bagno privato in camera. Le dotazioni di tali bagni sono le medesime di quelli del piano terra, ovvero wc, bidet, lavabo e in alcuni la doccia mobile per disabili.

La sala da pranzo 03 non è dotata di tavoli, sedie e divani, in quanto il piano secondo è prevalentemente inutilizzato. Mentre, nell'ambiente denominato cucina 03 è presente un frigorifero e un lavandino.

Nel prospetto Sud del piano secondo è ubicata la scala esterna antincendio. Inoltre, sono presenti due balconi posti nel prospetto Est, lato cortile, accessibili dalle camere che si affacciano su quel lato.

Si precisa che anche in questo piano i balconi risultano inaccessibili in quanto particolarmente fatiscenti. Il loro accesso dalle camere è inibito mediante l'installazione di listelli di legno nelle porte finestre, che impediscono l'uscita.

Anche al piano secondo è presente una veranda accessibile, in questo caso, dal disimpegno 18, la quale è posizionata sopra l'ingresso dell'immobile posto al piano terra, lato via Sant'Anna.

Il piano secondo è visibile nelle immagini comprese tra la n° 135 e la n° 222 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano secondo dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, in particolare delle tavole 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4.

Al piano terzo sono presenti 18 camere di cui 5 con bagno privato interno e queste ultime sono posizionate nella zona Nord del piano. I bagni interni alle camere sono dotati di wc, bidet e lavabo. In alcuni è presente il piatto doccia, mentre in altri la vasca da bagno. Le 18 camere presenti al piano terzo hanno una superficie variabile, sono di tipologia singola o doppia e sono prevalentemente dotate di letto, comodino, scrivania, armadio, sedia e lavabo (nelle stanze prive di bagno interno privato). Inoltre, sono presenti quattro bagni dislocati nel piano terzo a servizio delle stanze non dotate di bagno privato in camera. Le dotazioni di tali bagni sono le medesime di quelli del piano terra, ovvero wc, bidet, lavabo e in alcuni la doccia mobile per disabili.

La sala da pranzo 04 è dotata di tavoli, sedie e divani, mentre, nell'ambiente denominato cucina 04 è presente una lavastoviglie, una piccola cucina e un lavandino.

Nel prospetto Sud del piano terzo è ubicata la scala esterna antincendio. Inoltre, sono presenti due balconi posti nel prospetto Est, lato cortile, accessibili dalle camere che si affacciano su quel lato. Anche in questo caso si precisa che tali balconi risultano inaccessibili in quanto particolarmente fatiscenti. Il loro accesso dalle camere è inibito mediante l'installazione di listelli di legno nelle porte finestre, che impediscono l'uscita.

Al piano terzo, al pari del primo e secondo, è presente una veranda accessibile, in questo caso, dal disimpegno 24, la quale è posizionata sopra l'ingresso dell'immobile posto al piano terra, lato via Sant'Anna.

Il piano terzo è visibile nelle immagini comprese tra la n° 223 e la n° 260 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano terzo dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione delle tavole 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4 contenute nell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Al piano quarto sono presenti 18 camere di cui 5 con bagno privato interno e queste ultime sono posizionate nella zona Nord del piano. I bagni interni alle camere sono dotati di wc, bidet e lavabo. In alcuni è presente il piatto doccia, mentre in altri la vasca da bagno. Le 18 camere presenti al piano quarto hanno una superficie variabile, sono di tipologia singola o doppia e sono prevalentemente dotate di letto, comodino, scrivania, armadio, sedia e lavabo (nelle stanze prive di bagno interno privato). Inoltre, sono presenti quattro bagni dislocati nel piano quarto a servizio delle stanze non dotate di bagno privato in camera. Le dotazioni di tali bagni sono le medesime di quelli ubicati negli altri piani descritti, ovvero wc, bidet, lavabo e in alcuni la doccia mobile per disabili. La sala da pranzo 05 è dotata di tavoli, sedie e divani, mentre, nell'ambiente denominato cucina 05 è presente una lavastoviglie, una piccola cucina e un lavandino.

Nel prospetto Sud del piano quarto è ubicata la scala esterna antincendio. Inoltre, sono presenti due balconi posti nel prospetto Est, lato cortile, accessibili dalle camere che si affacciano su quel lato.

Come nei casi precedentemente descritti tali balconi risultano inagibili in quanto particolarmente fatiscenti. Il loro accesso dalle camere è inibito mediante l'installazione di listelli di legno nelle porte finestre, che impediscono l'uscita.

Inoltre, al piano quarto è presente, come nei piani dal primo al terzo, una veranda accessibile dal vano denominato in questo caso, disimpegno 30, la quale è posizionata sopra l'ingresso dell'immobile posto al piano terra, lato via Sant'Anna.

Il piano quarto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 261 e la n° 360 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano quarto dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, specialmente alle tavole 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4.

Inoltre, nell'immobile 02 è presente il lastrico solare di copertura, ubicato al piano quinto e accessibile esclusivamente mediante la scala A. Tale terrazza si estende per una superficie pari a circa 550,00 mq. Di fianco al vano scala di accesso alla terrazza è presente il vano motori relativo all'ascensore della scala A.

Quanto sopra descritto è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 361 e la n° 378 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

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. L'ingresso principale dell'immobile, ubicato nel prospetto lato strada, consiste in un infisso a doppia anta ricompreso al centro di una maggiore ampia vetrata realizzata con telaio in alluminio elettrocolorato e vetro opaco.

Alla data di sopralluogo, tale ingresso è risultato inutilizzato ed interdetto al passaggio del personale e dei visitatori della struttura integrata per anziani. L'ingresso abitualmente utilizzato, è posto invece nel prospetto opposto dell'edificio e consente l'accesso dal cortile interno del complesso edilizio ***** in cui è ricompreso l'edificio Sant'Anna.

Tale ingresso è costituito da una porta a giorno con telaio in metallo e vetro singolo, a doppia anta a bandiera con chiusura a battente. Inoltre tale infisso è dotato nella parte interna di maniglia antipanico. Un altro ingresso è posizionato nella zona Sud-Ovest dell'edificio e consente l'ingresso da via Sant'Anna direttamente nella zona dell'edificio occupata dagli uffici amministrativi della struttura. Quest'ultimo ingresso è realizzato tramite un grande portone in legno di buona fattura.

Un quarto ingresso, riservato presumibilmente al personale dipendente della struttura, è posto nella sua zona Sud e permette il collegamento tra il cortile interno ed il disimpegno 01. Tale ingresso è regolato dalla presenza di una porta a giorno con telaio in metallo a doppia anta di cui una fissa ed una a bandiera con chiusura a battente, dotata di maniglia antipanico.

In sede di sopralluogo è stato appurato che l'ingresso principalmente utilizzato risulta essere quello ubicato nella zona centrale dell'edificio, sul prospetto che si affaccia nel cortile interno del complesso edilizio.

La pavimentazione interna dell'intero immobile non risulta omogenea tra i vari piani e tra i vari ambienti che compongono lo stabile. In una buona parte del piano terra, la pavimentazione è costituita da marmette prefabbricate disposte in maniera parallela all'andamento delle pareti verticali. Questa pavimentazione, presumibilmente, risale all'epoca dell'edificazione, tenendo conto anche del grado di consunzione ed usura rilevato in sede di sopralluogo.

In una parte degli ambienti, localizzati specialmente nella zona Nord-Est del piano terra dell'edificio Sant'Anna, la pavimentazione è costituita da elementi in gres porcellanato di forma quadrata e colori differenti tra i vari ambienti esaminati con posa parallela all'andamento delle pareti verticali.

Questo tipo di pavimentazione è stato posato, verosimilmente, in occasione di manutenzioni straordinarie eseguite, tempo addietro, sullo stabile.

Nei restanti piani, la pavimentazione utilizzata nelle camere, nei disimpegni e nelle aree comuni è costituita da quella originale, ovvero marmette prefabbricate disposte in maniera parallela all'andamento delle pareti verticali.

Tutti i bagni, sia quelli comuni che quelli accessibili esclusivamente da alcune camere per gli ospiti, riportano una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di forma rettangolare o quadrata, di varie dimensioni a seconda del vano esaminato e di colori variabili, tendenzialmente chiari, diversi tra i vari ambienti.

Negli ambienti esterni quali le verande ed i balconi, sono stati utilizzati elementi in gres porcellanato da esterni di forma quadrata e colore chiaro, posati in maniera parallela all'andamento dei parapetti. Si segnala che non è stato possibile esaminare a fondo specialmente i balconi posti sul prospetto Nord-Ovest dell'edificio in quanto il loro ingresso è interdetto poiché particolarmente fatiscenti.

La pavimentazione dei locali tecnici, accessibili esclusivamente dall'esterno dell'edificio, è realizzata con l'utilizzo in alcuni casi delle marmette prefabbricate utilizzate anche nei diversi vani del fabbricato, e, in altri casi, da elementi in monocottura, tipico della destinazione d'uso di tali ambienti.

Le scale presenti nei tre vani scala che permettono il collegamento verticale tra i diversi piani dell'edificio sono rivestite da marmo di colore bianco. Nelle pedate delle scale sono state applicate delle strisce antiscivolo adesive di colore nero.

Le porzioni inferiori delle pareti verticali riportano un battiscopa in gres porcellanato di colore scuro, danneggiato e fortemente usurato in diversi punti.

Invece, le pareti dei bagni riportano un rivestimento ceramico realizzato tramite la posa di piastrelle in gres porcellanato di forma quadrata o rettangolare, secondo l'ambiente esaminato, e di colore bianco o chiaro a seconda del vano.

Nella maggioranza dei casi questo rivestimento arriva ad una quota pari a circa 2,50 m dal piano di calpestio. Anche le diverse cucine ubicate nei quattro piani in cui si sviluppa il fabbricato, riportano un rivestimento omologo a quello rilevato nei bagni.

Nelle camere sprovviste di bagno riservato sono stati posizionati dei lavabi su una parete dotata di rivestimento ceramico in genere opposta alla parete in cui sono posizionate le finestre del vano.

Le pareti che non dispongono di un rivestimento ceramico sono intonacate e tinteggiate con pittura da interni di colore chiaro.

Allo stesso modo i soffitti dei vani interni dell'edificio Sant'Anna risultano intonacati e tinteggiati con pittura da interni di colore bianco.

In sede di sopralluogo è stata rilevata l'altezza dei vani ricompresi all'interno del fabbricato che si attesta ad una quota di circa 3,00 m misurati dal piano di calpestio.

Gli infissi interni che regolano il passaggio tra i vani interni dell'edificio, sono prevalentemente in legno ad ante cieche, alcuni dotati di vetrata. Sono presenti diversi infissi tagliafuoco dotati di maniglione antipanico, soprattutto in corrispondenza dei diversi accessi ai disimpegni. Anche gli accessi alla scala antincendio, posizionati all'estremità Nord-Est dell'edificio, nei piani dal primo al quarto, sono regolati da porte tagliafuoco a due ante, dotate di maniglie antipanico.

Gli infissi esterni sono prevalentemente a doppia anta, con telaio in legno e vetro singolo. Gli accessi dei balconi sono regolati dalla presenza di porte finestre con telaio in legno e vetro singolo, a due o tre ante a bandiera con chiusura a battente. Le stesse porte finestre sono presenti negli accessi al cortile interno dai vani ubicati al piano terra dell'edificio.

L'oscuramento delle aperture esterne è garantito da un sistema di serrande avvolgibili apparse, in sede di sopralluogo, molto usurate e spesso non funzionanti. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm.

Si sottolinea che solamente il piano terra dell'edificio è risultato, alla data di sopralluogo, in piena efficienza mentre il primo ed il secondo piano sono risultati parzialmente utilizzati per ospitare i degenti giudicati autosufficienti. Il terzo e quarto piano sono utilizzati esclusivamente come locali di deposito di beni di varia natura.

Nonostante ciò, le stanze dislocate tra i vari piani, utilizzate o meno, sono arredate e corredate di letti, armadi e comodini. I bagni presenti nell'immobile 02 sono tutti dotati di sanitari risultati funzionanti per quanto estremamente datati e usurati.

L'unica eccezione è risultata quella riguardante il bagno accessibile esclusivamente dalla camera 79 ubicata al quarto piano.

Tale ambiente è risultato vittima di un'infestazione di piccioni causata da un'apertura prolungata ed incustodita della finestra che ha generato l'ingresso di un numero cospicuo di volatili che sono stati in grado di nidificare.

Questa infestazione di piccioni ha causato l'accumulo dei loro escrementi su tutta la camera ed i suoi arredi, e su tutti i sanitari del bagno, rendendo questi due ambienti in condizioni precarie dal punto di vista igienico-sanitario.

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.02 – Documentazione fotografica Immobile 02 Sant'Anna e alle tavole contenute all'interno del più ampio Allegato E.02 – 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 è stato rilevato un quadro di sezionamento e protezione che, presumibilmente, comanda l'impianto elettrico generale installato nell'edificio, posizionato nel vano del piano terra denominato Centrale elettrica. Altri quadri elettrici sono stati rilevati su tutti i piani in cui si sviluppa l'edificio, riservati al controllo della parte di impianto elettrico presente al relativo piano.

Dal quadro generale si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari quadri intermedi e i 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, le cucine ed i lavabi installati nelle camere degli ospiti prive di bagno riservato.

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 stata rilevata 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 Caldaia che alimenta i termosifoni installati nelle camere dei vari piani.

Sono stati anche rilevati alcuni split di condizionamento, sia a pavimento che a parete, collegati a unità esterne installate sulle pareti dei prospetti interni.

Infine, si segnala che è stata riscontrata la presenza dell'impianto antincendio, la cui centrale idrica è ubicata al piano terra, ed è idraulicamente collegata alla rete di spegnimento incendi fissa dislocata ai piani ed esternamente.

Il vano scala A è dotato di ascensore, che risulta l'unico presente nell'intera costruzione.

Si precisa che gli impianti sopra descritti, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento, per quanto essendo la struttura in funzione, seppur parzialmente, è verosimile ritenere che gli impianti fossero tutti in grado di essere utilizzati.

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 svariato tempo e 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 02, utilizzate al momento del sopralluogo, risultavano essere gli uffici amministrativi, le aree comuni e le camere per gli ospiti del piano terra ed alcune camere per gli ospiti e le aree comuni ubicate al primo e secondo piano del fabbricato. I pasti serviti agli ospiti della struttura venivano, alla data di sopralluogo, preparati nelle cucine ospitate nell'edificio Santa Luisa, facente parte dello stesso complesso edilizio *****, che comprende anche il presente immobile.

All'interno dell'immobile 02 sono stati rilevati svariati fenomeni di umidità di risalita e di infiltrazioni di acqua proveniente dall'esterno, i quali hanno reso in alcuni casi gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti. Anche le superfici esterne del fabbricato risultano sensibilmente usurate e danneggiate, in particolare nel parapetto della terrazza.

Inoltre, è stato riscontrato che i vani, specialmente al terzo e quarto piano, venivano utilizzati come rimessa per beni di svariata natura, spesso accumulati in maniera caotica. In particolare la camera 79 ubicata al quarto piano dell'edificio è stata vittima di un'infestazione di volatili, nello specifico piccioni, dovuta al suo inutilizzo ed all'apertura incustodita per diverso tempo della finestra. Questa infestazione ha causato un accumulo di guano di piccione su tutta la camera ed i suoi arredi e sui servizi sanitari installati nel bagno comunicante, pregiudicando gravemente le condizioni igienico sanitarie dei due vani. Questi due ambienti necessitano di una radicale pulizia e sanificazione delle superfici effettuate da una ditta specializzata. Le condizioni di questi due ambienti rilevate in sede di sopralluogo sono apprezzabili nelle foto comprese tra la n. 324 e la n. 328 dell'Allegato A – Documentazione fotografica Immobile 02 Sant'Anna.

Infine, si segnala che i diversi balconi posizionati sul prospetto Est, che si affaccia sul cortile interno, non sono stati oggetto di ispezione durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente. Infatti, tali balconi sono stati, verosimilmente, giudicati fatiscenti ed il loro ingresso dai diversi vani dell'edificio è risultato interdetto.

Alla luce delle fattispecie esposte nel presente paragrafo, gli ultimi anni di parziale 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.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della ***** fallita, denominata "*****" 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.

12.2. Eventuali abusi dell'immobile 02 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.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C.02 – 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, un'ulteriore differenza rilevata, riguarda la scala antincendio installata nel prospetto Sud dell'edificio. Tale scala, infatti, non risulta rappresentata nelle planimetrie catastali depositate. Le destinazioni d'uso dei singoli ambienti risultano grossomodo coerenti tra quanto rilevato sui luoghi e quanto indicato negli elaborati catastali. Mentre, la scala interna denominata "vano scala C", la quale collega il piano primo al secondo, nella planimetria catastale è rappresentata con una conformazione differente da quanto rilevato sui luoghi.

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.

Le incongruenze rilevate non risultano essere sostanziali ma unicamente formali e dunque suscettibili di sanatoria.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 4.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

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

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza nel capitolo 11 "Storia amministrativa e urbanistica degli immobili", occorre tener conto delle tavole relative alla pratica SUAPE 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.

Tale pratica edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B.02.2 – 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.02 – 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, si sottolinea che tra gli elaborati progettuali analizzati, inerenti al titolo edilizio in oggetto, non è stata reperita la planimetria della terrazza ubicata al piano quinto. Nella realtà, tale terrazza è accessibile dal vano scala denominato “A”, e in tale piano è presente la sala motori dell’ascensore installato nell’immobile.

Le destinazioni d’uso dei singoli ambienti risultano grossomodo coerenti tra quanto rilevato sui luoghi e quanto indicato nelle planimetrie progettuali dei vari piani dell’immobile.

Lo scrivente sottolinea il fatto che, le incongruenze rilevate, oltre ad eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell’immobile e quello assentito, risultano comunque di lieve entità.

Pertanto, tali differenze sono ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrano nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l’U.T.C. di Sassari.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

Nel seguito, a supporto di quanto sopra analizzato, si riporta inoltre il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024:

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

1. “Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

(commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)”

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, classificate come formali sono dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile in oggetto risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

In particolare, lo scrivente ritiene opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. *In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. (...)*

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che 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. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica dell'immobile.

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

Lo scrivente ritiene doveroso sottolineare che le bonifiche urbanistiche e catastali sopra indicate, non sono sufficienti all'immediato utilizzo dell'intero stabile. In particolare, oltre agli oneri sopra quantificati, relativi alle sanatorie urbanistiche e catastali degli abusi formali, 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.

A tale proposito lo scrivente anticipa sin d'ora il fatto che, la stima nel seguito riportata, relativa all'immobile 02 Sant'Anna, sarà una stima a valore di riproduzione deprezzato, in quanto, considerati i vincoli urbanistici della zona omogenea nella quale ricade lo stabile, non è facilmente consentito mutare l'attuale destinazione d'uso dell'immobile.

In particolare, come meglio analizzato nel capitolo 2 "Caratteristiche urbanistiche" riportato nel presente Allegato D, l'immobile 02 Sant'Anna ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – "*strutture socio assistenziali*".

In tale zona, quindi, non è consentito il cambio di destinazione d'uso, ad esempio, in residenziale o alberghiero, pertanto, in questa sede lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile considerando l'attuale destinazione d'uso. Tale caratteristica, quindi, impone inevitabilmente la metodologia di stima a valore di riproduzione deprezzato, a discapito di una ipotetica stima per trasformazione, la quale terrebbe in considerazione la completa ristrutturazione dello stabile. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione.

Per quanto concerne lo stato dell'immobile e gli interventi necessari, lo scrivente in data 24/02/2024 ha redatto una nota tecnica in merito agli adempimenti normativi amministrativi, sanitari, di sicurezza e di Prevenzione Incendi, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Inoltre, in riferimento agli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, lo scrivente ha analizzato dettagliatamente la relazione tecnica redatta in data 09/01/2024 dalla Dottoressa Lucia Notarangelo, professionista di settore, su commissione della Curatela fallimentare. Tale relazione ha come oggetto *"VALUTAZIONE IN MERITO ALLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI MINIMI STRUTTURALI, ORGANIZZATIVI E GESTIONALI"* ed è consultabile all'interno dell'Allegato M – Relazione sui requisiti minimi strutturali, organizzativi e gestionali.

Nella suddetta relazione viene inizialmente svolta l'analisi dei riferimenti normativi, e successivamente valutati i requisiti minimi suddividendo l'analisi in *"REQUISITI STRUTTURALI (dgr 53/7 del 29.10.2018)"*, *"REQUISITI ORGANIZZATIVI (Dgr 53/7 del 29.10.2018; Dgr 17 /06 del 07.05.2021; Dgr 10/37 del 16/04/2023; CCNL)"*, e *"REQUISITI GESTIONALI"*

Lo scrivente, nel seguito, andrà ad analizzare esclusivamente l'approfondimento relativo ai requisiti strutturali, particolarmente attinenti all'analisi in oggetto. Nella suddetta relazione, la Dott.ssa Notarangelo riporta quanto segue:

(...)

"REQUISITI STRUTTURALI (dgr 53/7 del 29.10.2018)

In seguito a verifica in loco del 27.12.2023, presenta diverse incongruenze rispetto alla planimetria e alla relazione presentate in sede di richiesta di autorizzazione al Suape.

- *La porta di accesso principale non può essere utilizzata a causa della possibile caduta calcinacci dei poggioli piani superiori, inoltre non presenta soluzioni di accesso con abbattimento delle barriere architettoniche;*
- *L'accesso ai balconcini presenti nelle camere di degenza muniti di porte finestre sono bloccati con posticce assi di legno al fine di impedire all'ospite di recarsi sul balconcino poiché ritenuti pericolanti.*

- *Assenza di segnaletica adeguata per la distinzione della destinazione d'uso degli ambienti dedicati ai due servizi presenti in struttura, Comunità Alloggio e Comunità Integrata;*
- *Il sistema di climatizzazione dell'ambiente, finalizzato alla garanzia di condizioni termoigrometriche adeguate nel periodo estivo (comma c, capitolo 1.1.), non è presente, ci sono termosifoni per l'inverno ma per l'estate solo ventilatori, è da verificare l'effettiva presenza di climatizzatori portatili (un'operatrice riferisce: uno per camera);*
- *Non sempre sono rispettate (comma e, capitolo 1.1) adozioni di soluzioni architettoniche e suddivisione degli spazi che tengano conto delle caratteristiche di disabilità motoria e cognitiva degli ospiti: larghezza delle porte accesso alle camere (1 °, 2° e 3° piano, stretta per una barella in caso d'emergenza o carrozzina), larghezza delle porte accesso ai servizi igienici delle camere, mancanza di presenza di sistema dissuasione fisso di utilizzo rampe delle scale da parte degli ospiti in carrozzina o non cognitivamente presenti.*
- *Solo due camere per piano sono munite di servizio igienico interno (nella misura di uno ogni 4 posti letto) tutte le altre fruiscono del bagno assistito in fondo al corridoio, pertanto per soli 8 ospiti è garantita la condizione a norma di legge, gli altri devono attraversare tutto il corridoio per raggiungere il servizio igienico.*

- *I pochi servizi igienici delle camere non hanno le caratteristiche dei bagni per H: la porta di accesso è stretta, non vi è vano doccia ma solo vasca da bagno non attrezzata, la presenza del bidet impedisce il transito con ausili, i sanitari non sono espressamente per H, non vi è il sistema di allarme in caso di emergenza, non vi sono corrimano.*
- *Non essendoci a disposizione una planimetria quotata non è possibile comprendere l'effettiva sussistenza dei mq necessari per posto letto, per sale comuni, per spazi attività (educative, FKT, colloqui psicologo)*
- *Non vi è corrispondenza fra la destinazione d'uso dei locali presente in planimetria e il reale utilizzo: occorre recuperare eventuale altra planimetria per trovare corrispondenza.*
- *Non sono assenti i servizi igienici ad uso comune, per portatori di H, suddivisi per sesso, ai singoli piani ed in particolare adiacenti alle sale comuni.*
- *Lo spogliatoio è uno solo, per tutto il personale femminile e il bagno a disposizione non ha il numero di docce previste (1/10);*
- *Soffitti e contro soffitti in cui sono presenti spesso tracce di infiltrazioni e muffe;*
- *Pavimenti su cui in diversi punti, soprattutto presso i servizi igienici, le piastrelle sono saccate dal massetto;*
- *Non è presente il sistema di chiamata d'emergenza nei posti letto con visualizzazione immediata in infermeria.*

- *In planimetria non sono state individuati i locali di servizio: accesso alla struttura, uffici amministrativi, lavanderia e stireria, servizi igienici comuni per i visitatori, là dove sono indicati non coincidono.*
- *La cucina ben attrezzata e pulita ma priva di percorso sporco pulito e accesso differenziato derrate alimentari; è posizionata al lato opposto dell'immobile con accesso dal cortile; i pasti pronti sono conservati in contenitori in acciaio e polistirolo e trasportati su carrelli in acciaio, attraversano il cortile (in esterno) privi di coperture dalle intemperie per raggiungere i piani;*
- *Vi è il dubbio che il monta lettighe, per la sua particolare forma, sia effettivamente adibito al trasporto barelle e non solo ad un n più alto di persone; inoltre essendo munito di tastiera libera, gli ospiti possono raggiungere tutti i piani, compresi quelli non utilizzati e quindi privi di presenza di personale operativo di sorveglianza.*

Stima approssimativa di spesa minima necessaria per il risanamento euro 450.000,00

ALTRI REQUISITI STRUTTURALI (vedasi inosservanze riscontrate VVFF Normativa prevenzione incendi, dai NAS verifiche ispettive richiamate nei documenti di diffida del Comune di Sassari, valutazioni espresse dai servizi comunali soggetti a effettuare le verifiche di competenza), da segnalare inoltre:

- *Presenza di gradino in adiacenza dell'uscita di emergenza al piano primo;*
- *Pianerottolo scala d'emergenza esterna in cui sono presenti n 2 gradini di accesso rampa in discesa;*

- *L'uscita d'emergenza al piano terra che coincide con l'ex entrata principale della struttura su Piazza Sant' Agostino 1 presenta 3 gradini in discesa e nessuna protezione all'accesso strada in sicurezza;*
- *Presenza di vie di esodo e di "luoghi sicuri" e "spazi calmi" non adeguati e rispondenti alle effettive esigenze;*
- *Le porte dei locali usati per magazzini non sono antincendio*

Stima approssimativa di spesa minima necessaria per l'adeguamento euro 120.000,00"
(...)

Alla luce di quanto sopra riportato, lo scrivente ribadisce ulteriormente che lo stato in cui versa attualmente l'immobile, non consente un suo immediato utilizzo. È evidente che l'immobile allo stato attuale è carente sia dal punto di vista impiantistico, che dal punto di vista igienico sanitario, oltre che per quanto concerne la normativa antincendio. Lo scrivente ritiene congrui i valori minimi determinati approssimativamente dalla Dott.ssa. Notarangelo, per quanto concerne il risanamento e l'adeguamento dello stabile alle attuali norme vigenti, i quali ammontano complessivamente a non meno di 570.000,00 €. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Si precisa ulteriormente che la suddetta relazione non indica esattamente l'edificio oggetto di analisi, ma considerando il fatto che l'immobile 02 (Sant'Anna) risultava l'unico in esercizio, è presumibile che la quantificazione sopra indicata riguarda esclusivamente tale immobile 02 oggetto della presente relazione di perizia.

Pertanto, un futuro e ipotetico aggiudicatario dell'immobile, oltre alla somma relativa all'acquisto dello stabile, nel seguito determinata, dovrà tenere debitamente conto di tutti gli interventi di cui necessita l'immobile, al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie al suo regolare utilizzo e alla relativa messa in esercizio dell'attività.

Quanto sopra indicato è da intendersi del tutto sommario e indicativo. Qualsiasi intervento dovrà necessariamente essere condiviso con gli organi competenti e corredato di apposito progetto esecutivo dotato di relativo computo metrico estimativo.

Inoltre, per l'immobile 02 Sant'Anna è stata emessa una comunicazione in data 11/04/2024 da parte della polizia locale di Sassari, la quale ha come oggetto *"STATO DI PERICOLO PRESSO IL FABBRICATO CHE SI AFFACCIA SULLA VIA SANT'ANNA PER CADUTA CALCINACCI SULLA VIABILITA' PUBBLICA. Intervento dei VV.F. n°2277 del 04/03/2024."*

Nella suddetta comunicazione, consultabile nell'Allegato N – Intimazione polizia locale edificio Sant'Anna, viene indicato quanto segue:

(...) "In data 04/03/2024, dalla facciata su via Sant'Anna del fabbricato di vs. proprietà, è avvenuto il distacco di grosse porzioni di materiale cementizio che hanno interessato la sottostante viabilità pubblica e solo per puro caso non hanno causato danni a cose e persone.

A seguito dell'intervento del Personale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari si

è deciso di far apporre, in prossimità del crollo, di apposita transennatura a protezione degli spazi pubblici e in attesa di vs. intervento risolutivo.

Ad oggi alcuna opera di messa in sicurezza è stato realizzato, permanendo la situazione di pericolo rilevata; la facciata si presenta in pessime condizioni manutentive, con evidenti segnali di possibili ulteriori cedimenti per cui necessita di urgenti e non più procrastinabili interventi di messa in sicurezza definitiva.

Stante quanto sopra rilevato, si intima alla S.V., all'immediata attivazione affinché vengano poste in essere tutte quelle operazioni necessarie per mettere in sicurezza la facciata del fabbricato" (...)

12.3. Consistenza dell'immobile 02

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 02 (Sant'Anna) oggetto di stima, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni ubicati nei cinque piani che compongono l'intero fabbricato. Nei quattro piani alti sono dislocate le stanze per gli ospiti con i relativi servizi igienici, le cucine e le sale da pranzo comuni, oltre agli uffici presenti nel solo piano terra. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto.

Al piano terra sono presenti alcuni vani tecnici accessibile esclusivamente dall'esterno, oltre alla sala motori dell'ascensore presente nella terrazza. La loro consistenza sarà computata al 25 per cento della superficie reale.

La consistenza dei balconi, delle verande e della terrazza, invece, verrà valutata al 10 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 9.1, 9.2 e 9.3 ricomprese nel più ampio Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terra			
Camera 01	15,94	1,00	15,94
Bagno 04	3,96	1,00	3,96
Ufficio 01	20,03	1,00	20,03
Disimpegno 01	12,77	1,00	12,77
Disimpegno 02	33,20	1,00	33,20
Bagno 01	10,80	1,00	10,80
Camera 02	11,58	1,00	11,58
Camera 03	11,24	1,00	11,24
Camera 04	11,79	1,00	11,79
Camera 05	11,24	1,00	11,24
Camera 06	11,70	1,00	11,70
Camera 07	11,24	1,00	11,24
Camera 08	18,57	1,00	18,57
Camera 09	11,28	1,00	11,28
Camera 10	11,20	1,00	11,20

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terra			
Sala Pranzo 01	56,80	1,00	56,80
Disimpegno 03	6,98	1,00	6,98
Disimpegno 04	15,29	1,00	15,29
Cucina 01	10,90	1,00	10,90
Bagno 03	11,00	1,00	11,00
Locale lavanderia	11,04	1,00	11,04
Centrale elettrica	10,56	1,00	10,56
Sala d'attesa	42,50	1,00	42,50
Locale distributori automatici	11,53	1,00	11,53
Disimpegno 05	3,23	1,00	3,23
Disimpegno 06	12,07	1,00	12,07
Spogliatoio 01	10,66	1,00	10,66
Disimpegno 07	1,57	1,00	1,57
WC 01	1,78	1,00	1,78
WC 02	2,52	1,00	2,52
Spogliatoio 02	13,54	1,00	13,54
Disimpegno 08	15,11	1,00	15,11
Ufficio 02	21,03	1,00	21,03
Ufficio 03	11,27	1,00	11,27
Ufficio 04	17,65	1,00	17,65
Ufficio 05	13,11	1,00	13,11
Ripostiglio 02	3,28	1,00	3,28
Bagno 02	7,36	1,00	7,36

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terra			
Locale di deposito	6,78	0,25	1,70
Centrale idrica	6,43	0,25	1,61
Locale caldaia	21,90	0,25	5,48
Totale superficie netta di pavimento	552,43		526,11
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (24,339%)	134,46		
Totale superficie lorda interna	686,89		651,84
Totale superficie commerciale Piano Terra			
			651,84

Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Primo			
Disimpegno 09	31,32	1,00	31,32
Bagno 05	9,14	1,00	9,14
WC 03	2,08	1,00	2,08
Camera 11	11,94	1,00	11,94
Camera 12	11,05	1,00	11,05
Camera 13	11,77	1,00	11,77
Camera 14	11,00	1,00	11,00
Camera 15	12,06	1,00	12,06
Camera 16	11,08	1,00	11,08

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Primo			
Camera 17	10,66	1,00	10,66
Camera 18	11,16	1,00	11,16
Camera 19	12,40	1,00	12,40
Camera 20	11,12	1,00	11,12
Sala Pranzo 02	49,93	1,00	49,93
Disimpegno 10	4,80	1,00	4,80
Disimpegno 11	14,92	1,00	14,92
Cucina 02	13,78	1,00	13,78
Camera 21	15,01	1,00	15,01
Camera 22	10,48	1,00	10,48
Bagno 06	5,32	1,00	5,32
Bagno 07	6,25	1,00	6,25
Camera 23	14,36	1,00	14,36
Camera 24	10,42	1,00	10,42
Disimpegno 12	31,02	1,00	31,02
Disimpegno 13	9,60	1,00	9,60
Camera 25	18,19	1,00	18,19
Bagno 08	4,33	1,00	4,33
Camera 26	14,76	1,00	14,76
Disimpegno 14	15,39	1,00	15,39
Camera 27	16,21	1,00	16,21
Bagno 09	8,06	1,00	8,06
Bagno 10	8,10	1,00	8,10
Camera 28	18,50	1,00	18,50

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare
Fallimento *****
Fallimento N.7/2023

GENNAIO 2026
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Primo			
Camera 29	14,25	1,00	14,25
Bagno 11	3,39	1,00	3,39
Bagno 12	6,78	1,00	6,78
Totale superficie netta di pavimento	470,63		470,63
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (21,003%)	98,85		
Totale superficie lorda interna	569,48		569,48
Superfici esterne Piano Primo			
Veranda 01	18,97	0,10	1,90
Balcone 01	14,30	0,10	1,43
Balcone 02	12,17	0,10	1,22
Totale superficie netta di pavimento	45,44		4,55
Incremento parapetti (2,904%)	1,31		
Totale superficie lorda esterna	46,76		4,68
Totale superficie commerciale Piano Primo			574,16

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Secondo			
Disimpegno 15	31,32	1,00	31,32
Bagno 13	9,61	1,00	9,61
WC 04	2,01	1,00	2,01
Camera 30	11,81	1,00	11,81
Camera 31	10,96	1,00	10,96
Camera 32	12,02	1,00	12,02
Camera 33	11,04	1,00	11,04
Camera 34	11,94	1,00	11,94
Camera 35	11,08	1,00	11,08
Camera 36	19,04	1,00	19,04
Camera 37	11,12	1,00	11,12
Camera 38	10,96	1,00	10,96
Sala Pranzo 03	58,18	1,00	58,18
Cucina 03	11,62	1,00	11,62
Disimpegno 16	4,80	1,00	4,80
Disimpegno 17	14,92	1,00	14,92
Camera 39	10,48	1,00	10,48
Bagno 14	5,32	1,00	5,32
Bagno 15	6,25	1,00	6,25
Camera 40	11,32	1,00	11,32
Camera 41	10,42	1,00	10,42
Camera 42	17,51	1,00	17,51
Disimpegno 18	28,15	1,00	28,15

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	<i>[mq]</i>	<i>[-]</i>	<i>[mq]</i>
Superfici interne Piano Secondo			
Disimpegno 19	12,49	1,00	12,49
Camera 43	11,47	1,00	11,47
Bagno 16	5,15	1,00	5,15
Bagno 17	5,45	1,00	5,45
Camera 44	14,76	1,00	14,76
Disimpegno 20	15,71	1,00	15,71
Camera 45	16,21	1,00	16,21
Bagno 18	8,06	1,00	8,06
Bagno 19	8,10	1,00	8,10
Camera 46	17,83	1,00	17,83
Camera 47	14,25	1,00	14,25
Ripostiglio 03	3,28	1,00	3,28
Bagno 20	6,78	1,00	6,78
Totale superficie netta di pavimento	471,42		471,42
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (17,890%)	84,34		
Totale superficie lorda interna	555,76		555,76

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	<i>[mq]</i>	<i>[-]</i>	<i>[mq]</i>
Superfici esterne Piano Secondo			
Veranda 02	18,97	0,10	1,90
Balcone 03	14,30	0,10	1,43
Balcone 04	12,17	0,10	1,22
Totale superficie netta di pavimento	45,44		4,55
Incremento parapetti (2,904%)	1,31		
Totale superficie lorda esterna	46,76		4,68
Totale superficie commerciale Piano Secondo			560,44

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terzo			
Disimpegno 21	31,32	1,00	31,32
Bagno 21	9,54	1,00	9,54
WC 05	2,08	1,00	2,08
Camera 48	11,81	1,00	11,81
Camera 49	10,96	1,00	10,96
Camera 50	12,02	1,00	12,02
Camera 51	11,04	1,00	11,04
Camera 52	11,94	1,00	11,94
Camera 53	11,08	1,00	11,08
Camera 54	19,04	1,00	19,04
Camera 55	11,08	1,00	11,08
Camera 56	10,96	1,00	10,96
Sala Pranzo 04	58,18	1,00	58,18
Cucina 04	11,62	1,00	11,62
Disimpegno 22	4,57	1,00	4,57
Disimpegno 23	14,92	1,00	14,92
Camera 57	10,49	1,00	10,49
Bagno 21	4,98	1,00	4,98
Bagno 22	6,03	1,00	6,03
Camera 58	11,32	1,00	11,32
Camera 59	10,47	1,00	10,47
Camera 60	17,49	1,00	17,49
Disimpegno 24	28,15	1,00	28,15

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	<i>[mq]</i>	<i>[-]</i>	<i>[mq]</i>
Superfici interne Piano Terzo			
Disimpegno 25	12,49	1,00	12,49
Camera 61	11,47	1,00	11,47
Bagno 23	5,15	1,00	5,15
Bagno 24	5,45	1,00	5,45
Camera 62	14,76	1,00	14,76
Disimpegno 26	15,50	1,00	15,50
Camera 63	16,21	1,00	16,21
Bagno 25	8,06	1,00	8,06
Camera 64	21,92	1,00	21,92
Bagno 28	6,64	1,00	6,64
Camera 65	14,25	1,00	14,25
Bagno 26	8,10	1,00	8,10
Antibagno 01	3,28	1,00	3,28
Bagno 27	6,78	1,00	6,78
Totale superficie netta di pavimento	481,15		481,15
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (18,358%)	88,33		
Totale superficie lorda interna	569,48		569,48

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	<i>[mq]</i>	<i>[-]</i>	<i>[mq]</i>
Superfici esterne Piano Terzo			
Veranda 03	18,97	0,10	1,90
Balcone 05	14,30	0,10	1,43
Balcone 06	12,17	0,10	1,22
Totale superficie netta di pavimento	45,44		4,55
Incremento parapetti (2,904%)	1,31		
Totale superficie lorda esterna	46,76		4,68
Totale superficie commerciale Piano Terzo			574,16

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Quarto			
Disimpegno 27	31,32	1,00	31,32
Anti WC 01	5,04	1,00	5,04
WC 06	2,01	1,00	2,01
WC 07	2,09	1,00	2,09
WC 08	2,08	1,00	2,08
Camera 66	11,81	1,00	11,81
Camera 67	10,96	1,00	10,96
Camera 68	12,02	1,00	12,02
Camera 69	11,05	1,00	11,05
Camera 70	11,94	1,00	11,94
Camera 71	11,08	1,00	11,08
Camera 72	19,04	1,00	19,04
Camera 73	11,08	1,00	11,08
Camera 74	10,96	1,00	10,96
Sala Pranzo 05	56,80	1,00	56,80
Cucina 05	10,44	1,00	10,44
Disimpegno 28	4,57	1,00	4,57
Disimpegno 29	14,92	1,00	14,92
Camera 75	10,48	1,00	10,48
Camera 76	11,32	1,00	11,32
Bagno 29	5,32	1,00	5,32
Bagno 30	6,25	1,00	6,25
Camera 77	10,42	1,00	10,42

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	<i>[mq]</i>	<i>[-]</i>	<i>[mq]</i>
Superfici interne Piano Quarto			
Camera 78	17,49	1,00	17,49
Disimpegno 30	28,15	1,00	28,15
Disimpegno 31	12,49	1,00	12,49
Camera 79	11,47	1,00	11,47
Bagno 31	5,15	1,00	5,15
Camera 80	14,76	1,00	14,76
Bagno 32	5,45	1,00	5,45
Disimpegno 32	15,50	1,00	15,50
Camera 81	16,21	1,00	16,21
Bagno 33	8,06	1,00	8,06
Camera 82	21,92	1,00	21,92
Bagno 36	6,64	1,00	6,64
Camera 83	14,25	1,00	14,25
Bagno 34	8,10	1,00	8,10
Antibagno 02	3,28	1,00	3,28
Bagno 35	6,78	1,00	6,78
Totale superficie netta di pavimento	478,70		478,70
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (18,963%)	90,78		
Totale superficie lorda interna	569,48		569,48

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici esterne Piano Quarto			
Veranda 04	18,97	0,10	1,90
Balcone 07	14,30	0,10	1,43
Balcone 08	12,17	0,10	1,22
Totale superficie netta di pavimento	45,44		4,55
Incremento parapetti (2,904%)	1,31		
Totale superficie lorda esterna	46,76		4,68
Totale superficie commerciale Piano Quarto			574,16

<i>Descrizione: Immobile 02 – Sant'Anna</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne Piano Terrazza			
Terrazza	552,92	0,10	55,29
Sala motori	11,40	0,25	2,85
Totale superficie netta di pavimento	564,32		58,14
Incremento muratura e parapetti (7,362%)	41,55		
Totale superficie lorda	605,87		62,86
Totale superficie commerciale Piano Terrazza			62,86

Alla luce di quanto sopra analizzato e riportato, la superficie commerciale dell'intero immobile 02 (Sant'Anna) oggetto di stima è pari a 2.997,62 mq.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, è interamente riportato nelle Tavole 9.1, 9.2 e 9.3 ricomprese nel più ampio Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

13. Stima dell'immobile 02 secondo il metodo del valore di riproduzione deprezzato

Il presente capitolo contiene la stima dell'immobile 02 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 15, Categoria B/1 "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", e risulta intestato alla *****
***** "*****", con sede in Sassari, CF *****, P.IVA *****.

Come ampiamente anticipato sin dall'inizio della presente trattazione e ribadito più volte, la presente relazione di perizia riguarda la stima unicamente dell'immobile 02, (Sant'Anna). I restanti due immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio saranno oggetto di successive relazioni di perizia integrative di imminente stesura, al netto dell'immobile 01 (Santa Luisa), il quale è stato già oggetto di apposita relazione di perizia precedentemente depositata.

13.1. Premessa

Nel seguito verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato dell'immobile 02 secondo la metodologia del costo di riproduzione deprezzato. 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 13.3 verranno determinati tutti i costi affrontati per la costruzione a nuovo dell'immobile 02 (Sant'Anna), nel successivo 13.4 verranno valutati gli oneri finanziari legati ad un progetto di tale tipologia, oltre ai costi sull'acquisto dell'area. Mentre, nel paragrafo 13.5. verranno esplicitati gli utili che sono scaturiti dall'investimento effettuato per realizzare l'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Verrà calcolata una percentuale di deprezzamento che tiene conto delle condizioni di vetustà e invecchiamento delle diverse parti della struttura, valutate dallo scrivente all'interno dei diversi sopralluoghi condotti. Le valutazioni fatte per ottenere le percentuali di deprezzamento per lo stabile in oggetto saranno riportate all'interno del paragrafo 13.6. Con questo paragrafo si chiude l'individuazione di tutti i parametri che, riportati nelle tabelle riassuntive e conclusive, consentiranno di giungere al valore finale di riproduzione deprezzato proposto nel conclusivo paragrafo 13.7.

13.2. Metodologia di stima

L'immobile oggetto della presente relazione di stima possiede ben precisi vincoli urbanistici. Non è riscontrabile, a tale proposito e nella zona in esame, un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso attuale assommata contemporaneamente ai vincoli imposti dalla disciplina urbanistica vigente. Per tale ragione, quindi, si è all'interno della casistica nella quale la disciplina estimativa ammette metodi analitici e sintetici che permettono, sulla base di altri dati conosciuti, di determinare il valore incognito ricercato.

La scelta del metodo è influenzata dalle potenzialità edificatorie del complesso edilizio qualora sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con un prodotto finale ad alta commerciabilità quale, per esempio, la conversione in un complesso immobiliare di unità residenziali di svariato genere e tipologia secondo il rispetto delle tendenze attualmente favorevoli. Con tale premessa concettuale si potrebbe applicare al nostro caso di specie un metodo basato sul costo di trasformazione.

Come meglio analizzato nel capitolo 2 "Caratteristiche urbanistiche" riportato nel presente Allegato D, l'immobile 02 Sant'Anna ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – "*strutture socio assistenziali*". In tale zona non è consentito il cambio di destinazione d'uso, ad esempio, in residenziale o alberghiero, pertanto, in questa sede lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile considerando l'attuale destinazione d'uso. Tale caratteristica, quindi, impone inevitabilmente la metodologia di stima a valore di riproduzione deprezzato, a discapito di una ipotetica stima per trasformazione, la quale garantirebbe la valutazione dell'immobile con una destinazione d'uso maggiormente apprezzata dal mercato.

Lo scrivente precisa che la modifica della zona urbanistica omogenea nella quale ricade l'immobile in oggetto non è da ritenersi del tutto impossibile, ma è certamente una procedura attualmente ritenuta economicamente non vantaggiosa, in quanto caratterizzata da dei tempi di esecuzione ampiamente dilatati.

Le tempistiche per l'eventuale variante urbanistica, quindi, non sono compatibili con un investimento immobiliare destinato alla speculazione edilizia. Per tale ragione si ritiene maggiormente congruo, come sottolineato in precedenza, procedere con una stima dell'immobile mantenendo la medesima attuale destinazione d'uso.

Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, e in riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione di tipo produttivo, si ritiene applicabile il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tale metodo è basato sull'esame di costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso. Questa metodologia è inoltre particolarmente indicata nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile.

Tale procedimento si richiama non al criterio del valore di costo ma al criterio del valore di surrogazione utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare immobili non eccessivamente datati, costruiti con tecnologie attualmente non desuete e criteri distributivi attuali; per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, i livelli di comfort e di sicurezza, questi si debbono ritenere sufficienti rispetto agli standard vigenti in quanto attualmente è presente un'attività aziendale in piena produttività. Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario fare ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riproduzione nei criteri distributivi. Tale deprezzamento deve essere conteggiato in funzione dello stato dell'immobile e della data di edificazione, tenendo debitamente in considerazione il fatto che allo stato attuale la struttura è inutilizzata e quindi l'attività non è in esercizio. Tale deprezzamento dovrà riguardare le strutture, le dotazioni impiantistiche, i livelli di comfort e di sicurezza.

Si parla a questo proposito di costo di sostituzione, ossia del costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione e utilità economica di quello da valutare. Anche in questo caso l'utile del promotore entra nell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato inteso come procedimento di stima del valore di mercato.

La somma dei fattori produttivi (che rappresentano somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di riproduzione deprezzato è condotta a consuntivo, ovvero 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.

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

$$V = \Sigma k - \Delta$$

Nella quale:

- V è il più probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;
- Σk sono i costi necessari alla sua produzione comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare;
- Δ è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

L'uso di tale procedimento, ancorché concettualmente semplice, presuppone però un'accurata conoscenza del mercato delle costruzioni e delle aree, e un adeguato approfondimento delle tematiche legate alla deperibilità degli oggetti edilizi.

Per quanto riguarda la distribuzione dei fattori produttivi nel tempo si ha che il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio e, successivamente, la determinazione del deprezzamento dovuto alla vetustà ed all'obsolescenza. Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo. Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo una sequenza di operazioni che comprende: l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della concessione edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera e l'eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I fattori produttivi in edilizia possono essere individuati in:

- l'area edificabile, cui corrisponde il costo dell'area;
- le opere edili, alla quale corrisponde il costo tecnico di costruzione; tale costo comprende il compenso della manodopera, materiale e noli, le spese generali ed i profitti dell'appaltatore;
- le attività indirette – ossia progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzione dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, consulenze legali, studi di fattibilità e commercializzazione – la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali e dalle spese di commercializzazione;
- gli oneri finanziari, cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento, stante la differenza tra i tassi da applicare alle due frazioni (più basso il tasso a credito, più alto il tasso a debito);

- l'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto, che compensa anche il rischio imprenditoriale;
- la Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativo, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

Il principio di ordinarietà in tale processo possiede un'incidenza particolare in quanto riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di medie capacità con le quali progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti, sostenendo costi ordinari, ricavandone un profitto che sia remunerativo rispetto al capitale impegnato, delle proprie capacità e del rischio sopportato.

Il metodo a valore di riproduzione deprezzato consiste nel determinare prima il valore a costo di produzione "a nuovo", quindi abbattere tale valore per tenere conto della vetustà attuale dell'immobile.

Per quanto riguarda la valutazione del costo di produzione si tratta di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CTF + OF + UP$$

Dove:

- VM è il valore di mercato dell'immobile;
- CA è il costo di acquisizione dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto;
- CTF è il costo di costruzione;

- OF sono gli oneri finanziari;
- UP sono gli utili del promotore e/o imprenditore.

In maggior dettaglio si opera con le precisazioni meglio illustrate all'interno dello schema seguente:

CA	costi dell'area diretti e indiretti				CAA	costo di acquisto dell'area
					OAA	oneri acquisto dell'area
CTF	costi di costruzione diretti e indiretti	CTC	costo tecnico di costruzione		COI	costo opere di idoneizzazione dell'area
					CSCFT	costo di costruzione superfici coperte
					CSE	costo di sistemazione delle superfici esterne
		CIC	costi indiretti di costruzione	OU	OUUPS	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
					OUCC	contributi concessori sul costo di costruzione
			costi di gestione dell'operazione	CG	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

13.3. Determinazione dei costi

Nel seguito del paragrafo si procede alla determinazione di tutti i costi necessari alla realizzazione dell'intervento, schematizzati all'interno della tabella precedente.

13.3.1. Premessa

Si determina in via prioritaria il costo di costruzione k_c unitario per l'immobile in oggetto, non essendo presenti in letteratura specialistica dei costi di costruzione riferiti alle opere in oggetto si procede mediante una comparazione a classi di edifici simili. A tale proposito viene nel seguito citato quanto prodotto da parte dell'Agenzia delle Entrate nello specifico merito tecnico.

La pubblicazione è la seguente: *“Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Provinciale Territorio – Prezzario di Massima – Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare. Elementi di riferimento per le stime secondo il criterio a valore di costo di ricostruzione deprezzato datato 13/11/2018”*.

Tale pubblicazione al capitolo *“0.2 INDICAZIONE E NOTE METODOLOGICHE”* riporta quanto segue:

“La stima a costo di ricostruzione si basa principalmente su tre elementi: il valore dell'area, il costo di costruzione del fabbricato e il normale profitto del promotore immobiliare. In questo paragrafo si descrivono le assunzioni e le metodologie utilizzate per la determinazione dei costi di costruzione e dei valori delle aree edificabili proposti nel prezzario al fine di un loro corretto utilizzo nella stima del costo di ricostruzione.

I valori delle aree nel presente tariffario, riferite all'epoca censuaria 1988/89, sono suddivisi in tre gruppi in funzione della destinazione d'uso: industriale-artigianale, commerciale, turistico-ricettiva.

Per il primo gruppo i valori sono calcolati sulla base dei listini stabiliti dalle competenti amministrazioni nelle diverse zone industriali (consorzi industriali, comuni ecc.), aggregati per macro-aree provinciali in funzione delle caratteristiche socio-economiche dei comuni. Per la destinazione commerciale i valori sono ricavati dall'elaborazione di precedenti valutazioni dell'ufficio aggregati per macro aree. I risultati sono stati verificati con dati di mercato puntuali quando presenti.

Anche per la destinazione turistico-ricettiva ci si è riferiti a precedenti stime eseguite dall'ufficio e anche in questo caso i risultati sono stati confrontati con dati puntuali. Per questa destinazione l'indagine è stata condotta in prevalenza sulle zone costiere, dove sono state individuate, oltre al capoluogo, tre macro-aree: la costa ovest (Arbus, Buggerru, Carloforte, ecc.), la costa sud-ovest (da Teulada a Pula), la zona sud-est (da Capitana a Muravera).

Va precisato che i valori ottenuti per le destinazioni commerciale e turistico-ricettiva sono riferiti a indici di fabbricabilità ordinari, per la prima di $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, indice usualmente utilizzato nelle zone "D" dei piani urbanistici, e per la seconda, compresi tra $0,5$ e $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, ordinariamente rilevati nella fascia costiera per la destinazione turistico-ricettiva. Nel caso di aree con densità edilizia effettivamente realizzata sensibilmente differente dagli indici utilizzati sarà necessario tenerne conto nella determinazione del valore delle aree.

Nel presente prezzario i costi delle opere sono in genere di tipo parametrico, cioè riferiti all'unità di opera compiuta, m , m^2 , m^3 oppure a corpo.

Comunemente i parametri più utilizzati per determinare i valori di costo unitario sono i seguenti:

- il volume, generalmente si considera quello fuori terra valutato "vuoto per pieno", con misure a filo esterno delle murature escludendo i piani interrati non abitabili;*

- la superficie lorda di piano, ovvero la superficie lorda misurata ai fili esterni delle murature perimetrali di tutti i piani abitabili; eventuali piani interrati di servizio possono essere computati con opportuni coefficienti di ragguaglio;
- la superficie utile, ossia la somma delle superfici utili dei singoli piani (superficie utile dei pavimenti).

Ai fini di questa trattazione per il calcolo della consistenza dei fabbricati ci si deve riferire all'allegato 5 del Manuale della banca dati quotazioni osservatorio del mercato immobiliare e al MOSI (Manuale Operativo Stime Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate.

Gli importi indicati rappresentano i costi di produzione medi dei manufatti al biennio 1988/1989, e pertanto ad essi andranno sommati il costo del terreno e gli oneri connessi, e il profitto del promotore, mentre sono comprensivi delle spese tecniche (progettazione, direzione lavori e collaudi), degli oneri concessori e di urbanizzazione e degli oneri finanziari.

Nella determinazione dei costi si sono individuate sei macro-categorie: capannoni e edifici industriali, immobili a destinazione commerciale, alberghi e strutture sanitarie, impianti sportivi, costruzioni per l'agricoltura, opere esterne e strutture all'aperto. (...) Le prime due tipologie sono presenti in numero ridotto nella provincia e i valori riportati nel prezzo sono ricavati come media dei costi utilizzati in precedenti verifiche dell'Ufficio o dichiarazioni di parte congruite. (...) I valori di riferimento per gli immobili a destinazione alberghiera sono ricavati dall'elaborazione delle valutazioni eseguite dall'Ufficio, fatte col metodo a costo di riproduzione deprezzato e utilizzando costi parametrici al metro quadro di superficie ragguagliata. I costi sono stati tabellati in funzione della qualità dell'immobile che sinteticamente può essere rappresentata dal numero di stelle.

Per i complessi sportivi i costi parametrici sono riferiti alle loro diverse componenti, fabbricati, impianti e strutture calcolati per unità di superficie o di volume, oppure ad altri parametri caratteristici dell'opera.

Il listino delle costruzioni per l'agricoltura individua due macro categorie: edifici per il ricovero animali e altre strutture. I valori sono ricavati elaborando precedenti valutazioni dell'Ufficio per gli immobili censiti in categoria D10, considerando i casi più ricorrenti per gli edifici. (...) Infine, si evidenzia che il costo di costruzione è influenzato in maniera rilevante dalla localizzazione dell'immobile (raggiungibilità e giacitura del lotto, portanza del terreno, etc.), dalla variabilità dei costi unitari dei fattori di capitale (macchinari, attrezzature, manufatti, energia, eccetera) e lavoro (nelle varie qualifiche) impiegati nel processo di costruzione.

Pertanto, i costi parametrici calcolati per le diverse tipologie di immobili devono considerarsi riguardanti situazioni "medie" ordinariamente riscontrabili nella provincia e nel caso di unità immobiliari complesse o in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche non ordinarie si dovrà ricorrere a elementi economici più specifici o apportare i necessari correttivi ai costi parametrici riportati nel presente listino".

La medesima pubblicazione procede successivamente ad individuare i costi di costruzione parametrici delle tipologie edilizie di riferimento utili alla presente trattazione. Al paragrafo "3.2.3 ALBERGHI E STRUTTURE SANITARIE" viene riportato:

"In questo paragrafo sono esposti i valori a metro quadro di superficie lorda di pavimento per gli immobili a destinazione alberghiera o sanitaria.

3.2.3.1 Alberghi

Nella tabella sono riportati i valori unitari in funzione della categoria.

Alberghi		
Costruzioni per alberghi, aventi struttura in c.a. o acciaio o mista, in funzione della categoria definita secondo la classificazione in stelle.		
Categoria	Unità	Costo unitario
Una o due stelle	€/m ²	450,00
Tre stelle	€/m ²	600,00
Quattro stelle	€/m ²	720,00
Cinque stelle	€/m ²	950,00

3.2.3.1 Edifici a destinazione sanitaria

Costruzioni a destinazione sanitaria		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Case di cura, cliniche, centri diagnostici o di riabilitazione e simili; caratterizzati generalmente da un grado di rifinitura elevato e significativa dotazione di impianti.	€/m ²	750,00

Lo scrivente, alla luce delle indicazioni fornite da parte dell'Agenzia delle Entrate, non ritiene opportuno applicare tali indici unitari di costo. Questi, infatti, risultano di difficile elaborazione alla luce dell'enorme mole di elementi e di dati che lo scrivente ha raccolto all'interno delle operazioni peritali.

Al fine di meglio fornire un quadro quanto più dettagliato ed elaborato si utilizzerà un differente punto di partenza relativo ai costi di costruzione parametrici, così come verrà nel dettaglio descritto all'interno del paragrafo successivo.

13.3.2. Costo di costruzione superfici coperte fuori terra (CSCFT)

Come anticipato in precedenza, non essendo presenti in letteratura specialistica dei costi di costruzione riferiti esattamente alla tipologia costruttiva dell'opera in oggetto, lo scrivente si ritiene opportuno effettuare la comparazione con un intervento di edilizia terziaria, ritenuto assimilabile, riportato nella pubblicazione "Tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2024" pari a 1.633,00 €/mq e 457,00 €/mc (scheda D2 – edilizia terziaria – fabbricato uffici a blocchi), per determinare il costo di costruzione k_c unitario per la realizzazione a nuovo dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente precisa come lo scostamento tra la data di riferimento della pubblicazione sopra citata (2024) e la data di valutazione della stima (2026) risulti del tutto trascurabile ai fini dei risultati economici da raggiungere.

Il costo di costruzione delle opere fuori terra dell'immobile in oggetto è stato ricavato a partire dalla tipologia edilizia sopra indicata, D/2 "Fabbricato uffici a blocchi", detraendo dal costo di costruzione l'incidenza delle voci tipologiche assenti o realizzate in maniera più modesta, in maniera tale da ottenere un costo di realizzazione rappresentativo del fabbricato in esame.

Il ragionamento offerto nel seguito verrà strutturato in maniera tale da offrire infine un vero e proprio computo metrico estimativo parametrico delle opere per la realizzazione dell'immobile in oggetto.

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.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive dei calcoli sopra analizzati, relative alla tipologia edilizia sopra citata, e alle percentuali di decurtazione da adottare.

La tabella 1 corrisponde con quella presente nella pubblicazione, riguardante l'edificazione a nuovo di un "fabbricato uffici a blocchi", del tutto assimilabile con il fabbricato oggetto di stima nonostante la differente destinazione d'uso. Come più volte sottolineato, non sono presenti nella letteratura specialistica appositi costi di costruzione riferiti esattamente alla tipologia costruttiva dell'opera in oggetto.

Il progetto di riferimento prevede un costo complessivo di realizzazione dell'opera pari a 28.675.061,00 € per una superficie edificata pari a 17.558,00 mq, dai quali scaturisce un importo unitario per metro quadro pari a 1.633,00 €.

La tabella 2, invece, riporta le stesse lavorazioni e la medesima tipologia edilizia della prima, ma risulta riparametrata in base ai mq commerciali dell'immobile oggetto di stima precedentemente determinati, pari a 2.997,62 mq. Con tale riparametrazione, il costo totale dell'opera si riduce a 4.895.591,84 €, dal quale scaturisce il medesimo importo unitario per metro quadro pari a 1.633,00 €.

Infine, nella tabella 3 verranno applicate le decurtazioni ritenute congrue a compensare le differenze delle lavorazioni e del pregio, riscontrate tra l'opera proposta nella pubblicazione e il bene da stimare, nel seguito meglio analizzate. Tali decurtazioni riducono ulteriormente il costo totale di realizzazione dell'opera, il quale ammonta a 3.059.744,47 €, dal quale scaturisce l'importo unitario per metro quadro pari a 1.020,72 €.

TABELLA 1 – Valori riferiti ad un immobile con superficie pari a 17.558,00 mq

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA - D2 - EDILIZIA
TERZIARIA - FABBRICATO UFFICI A BLOCCHI (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE
DELL'ANNO 2024)**

Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Scavi e rinterri	€ 264 562,00	0,92%
2	Opere in C.A.	€ 5 640 691,00	19,67%
3	Prefabbricati in cls non strutturati	€ 750 857,00	2,62%
4	Vespai sottofondi e massetti	€ 502 052,00	1,75%
5	Pavimenti e rivestimenti	€ 2 301 605,00	8,03%
6	Isolamento e impermeabilizzazioni	€ 748 261,00	2,61%
7	Murature e tavolati	€ 868 398,00	3,03%
8	Muratura F.V.	€ 367 549,00	1,28%
9	Intonaci	€ 234 527,00	0,82%
10	Canne e fognature	€ 248 804,00	0,87%
11	Pareti mobili	€ 1 264 498,00	4,41%
12	Controsoffitti	€ 1 532 488,00	5,34%
13	Opere in ferro	€ 246 856,00	0,86%
14	Opere da pittore	€ 305 998,00	1,07%
15	Serramenti	€ 2 234 215,00	7,79%
16	Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 5 579 047,00	19,46%
17	Impianto elettrico	€ 4 434 593,00	15,47%
18	Gabbia di Faraday	€ 105 860,00	0,37%
19	Impianti elevatori	€ 1 044 155,00	3,64%
	Costo totale	€ 28 675 016,00	100,00%

TABELLA 2 – Valori riparametrati con la superficie dell'immobile in oggetto pari a 2.997,62 mq

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA - D2 - EDILIZIA
TERZIARIA - FABBRICATO UFFICI A BLOCCHI (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE
DELL'ANNO 2024)**

Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Scavi e rinterri	€ 45 167,81	0,92%
2	Opere in C.A.	€ 963 016,75	19,67%
3	Prefabbricati in cls non strutturati	€ 128 191,36	2,62%
4	Vespai sottofondi e massetti	€ 85 713,70	1,75%
5	Pavimenti e rivestimenti	€ 392 945,51	8,03%
6	Isolamento e impermeabilizzazioni	€ 127 748,16	2,61%
7	Murature e tavolati	€ 148 258,75	3,03%
8	Muratura F.V.	€ 62 750,44	1,28%
9	Intonaci	€ 40 040,03	0,82%
10	Canne e fognature	€ 42 477,49	0,87%
11	Pareti mobili	€ 215 883,61	4,41%
12	Controsoffitti	€ 261 636,67	5,34%
13	Opere in ferro	€ 42 144,92	0,86%
14	Opere da pittore	€ 52 242,04	1,07%
15	Serramenti	€ 381 440,23	7,79%
16	Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 952 492,47	19,46%
17	Impianto elettrico	€ 757 103,58	15,47%
18	Gabbia di Faraday	€ 18 073,13	0,37%
19	Impianti elevatori	€ 178 265,17	3,64%
	Costo totale	€ 4 895 591,84	100,00%

Di seguito si riportano le analisi riguardanti le percentuali da decurtare relative alle voci tipologiche assenti o realizzate in maniera più modesta, rispetto alla pubblicazione di riferimento, in maniera tale da ottenere un costo di realizzazione rappresentativo del fabbricato in esame.

1. *Scavi e rinterrati* – La voce verrà considerata al 60%, quindi subirà una decurtazione pari al 40 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'immobile in oggetto, rispetto a quello presente nella pubblicazione di riferimento, è privo del piano interrato e quindi si presuppone una lavorazione più contenuta.
2. *Opere in C.A.* – La voce verrà considerata al 60%, quindi subirà una decurtazione pari al 40 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'immobile in oggetto, rispetto a quello presente nella pubblicazione di riferimento, è privo del piano interrato e quindi si presuppone una lavorazione più contenuta.
3. *Prefabbricati in cls non strutturati* – La voce verrà considerata al 80%, quindi subirà una decurtazione pari al 20 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'opera in oggetto è di minor pregio rispetto alla pubblicazione di riferimento.
4. *Vespai sottofondi e massetti* – La voce verrà considerata al 80%, quindi subirà una decurtazione pari al 20 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'opera in oggetto è priva del piano interrato e quindi si presuppone una lavorazione più contenuta, oltre che di minor pregio, rispetto alla pubblicazione di riferimento.
5. *Pavimenti e rivestimenti* – La voce verrà considerata al 80%, quindi subirà una decurtazione pari al 20 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'opera in oggetto è di minor pregio rispetto alla pubblicazione di riferimento.
6. *Isolamento e impermeabilizzazioni* – La voce verrà considerata al 60%, quindi subirà una decurtazione pari al 40 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'immobile oggetto di stima, considerata la datazione dell'edificazione originale, risulta privo di isolamento.

7. *Murature e tavolati* – La voce verrà considerata al 80%, quindi subirà una decurtazione pari al 20 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'opera in oggetto è di minor pregio rispetto alla pubblicazione di riferimento.
8. *Muratura F.V.* – Si precisa che tale voce non verrà considerata in quanto nell'immobile oggetto di stima non è presente alcuna muratura faccia a vista.
9. *Intonaci* – La voce verrà considerata al 80%, quindi subirà una decurtazione pari al 20 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'opera in oggetto è di minor pregio rispetto alla pubblicazione di riferimento.
10. *Canne e fognature* – La voce verrà considerata al 70%, quindi subirà una decurtazione pari al 30 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'opera in oggetto è di minor pregio rispetto alla pubblicazione di riferimento, oltre al fatto che nell'immobile oggetto di valutazione non sono presenti canne fumarie.
11. *Pareti mobili* – Si precisa che tale voce non verrà considerata in quanto nell'immobile oggetto di stima non sono presenti pareti mobili.
12. *Controsoffitti* – La voce verrà considerata al 60%, quindi subirà una decurtazione pari al 40 %. Tale scelta è dettata dal fatto che nell'immobile oggetto di stima, le zone dotate di controsoffitti sono in misura minore rispetto alla pubblicazione di riferimento.
13. *Opere in ferro* – La voce verrà considerata al 80%, quindi subirà una decurtazione pari al 20 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'opera in oggetto è di minor pregio rispetto alla pubblicazione di riferimento.
14. *Opere da pittore* – La voce verrà considerata al 80%, quindi subirà una decurtazione pari al 20 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'opera in oggetto è di minor pregio rispetto alla pubblicazione di riferimento.
15. *Serramenti* – La voce verrà considerata al 70%, quindi subirà una decurtazione pari al 30 %. Tale scelta è dettata dal fatto che i serramenti rilevati nell'immobile oggetto di stima sono di minor pregio rispetto a quelli previsti nel fabbricato presente nella pubblicazione di riferimento.

16. *Impianto idrotermosanitario e condizionamento* – La voce verrà considerata al 60%, quindi subirà una decurtazione pari al 40 %. Tale scelta è dettata dal fatto che nell'immobile oggetto di stima, non tutti gli ambienti dislocati nei vari piani sono dotati di impianto di condizionamento.

17. *Impianto elettrico* – La voce verrà considerata al 80%, quindi subirà una decurtazione pari al 20 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'impianto elettrico rilevato in situ nell'immobile in oggetto è datato e di minor pregio rispetto alla pubblicazione di riferimento.

18. *Gabbia di Faraday* – Si precisa che tale voce non verrà considerata in quanto nell'immobile oggetto di stima non è presente la gabbia di Faraday.

19. *Impianti elevatori* – La voce verrà considerata al 20%, quindi subirà una decurtazione pari al 80 %. Tale scelta è dettata dal fatto che l'immobile presente nella pubblicazione di riferimento è dotato di n° 6 ascensori, mentre, nell'immobile in oggetto, è stato rilevato un solo ascensore.

Di seguito si riporta la Tabella 3 aggiornata a seguito delle decurtazioni precedentemente analizzate.

TABELLA 3 – Valori riparametrati con la superficie dell’immobile in oggetto pari a 2.997,62 mq, oltre alle decurtazioni applicate			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA - D2 - EDILIZIA TERZIARIA - FABBRICATO UFFICI A BLOCCHI (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2024)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Scavi e rinterri	€ 27 100,68	0,89%
2	Opere in C.A.	€ 577 810,05	18,88%
3	Prefabbricati in cls non strutturati	€ 102 553,09	3,35%
4	Vespai sottofondi e massetti	€ 68 570,96	2,24%
5	Pavimenti e rivestimenti	€ 314 356,40	10,27%
6	Isolamento e impermeabilizzazioni	€ 76 648,89	2,51%
7	Murature e tavolati	€ 118 607,00	3,88%
8	Muratura F.V.	€ 0,00	0,00%
9	Intonaci	€ 32 032,02	1,05%
10	Canne e fognature	€ 29 734,25	0,97%
11	Pareti mobili	€ 0,00	0,00%
12	Controsoffitti	€ 156 982,00	5,13%
13	Opere in ferro	€ 33 715,93	1,10%
14	Opere da pittore	€ 41 793,63	1,37%
15	Serramenti	€ 267 008,16	8,73%
16	Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 571 495,48	18,68%
17	Impianto elettrico	€ 605 682,86	19,80%
18	Gabbia di Faraday	€ 0,00	0,00%
19	Impianti elevatori	€ 35 653,03	1,17%
	Costo totale	€ 3 059 744,47	100,00%

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento *****

Fallimento N.7/2023

In conclusione, lo scrivente sottolinea che i calcoli e i ragionamenti sopra sviluppati hanno determinato un costo di costruzione totale dell'immobile in oggetto pari a **3.059.744,47 €**, dal quale scaturisce l'importo unitario per metro quadro pari a **1.020,72 €**. Quest'ultimo verrà utilizzato nella stima a valore di riproduzione deprezzato nel seguito elaborata, e tiene debitamente conto delle detrazioni apportate alle voci tipologiche assenti o realizzate in maniera più modesta, in maniera tale da ottenere un costo di realizzazione rappresentativo del fabbricato in esame.



13.3.3. 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, tali costi si ritengono già compresi nel costo di costruzione delle superfici coperte fuori terra, e quindi non si ritiene opportuno valutare alcun costo relativo alla sistemazione delle superfici esterne (CSE).

13.3.4. 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 2% sul costo di costruzione delle superfici coperte fuori terra CSCFT.

Si ritiene che la conformazione del luogo non abbia imposto opere invasive di movimento terra. La natura dei terreni risulta principalmente a carattere argilloso e sabbioso. Dagli elementi raccolti all'interno delle operazioni peritali non sono emerse preesistenze tali da giustificare delle operazioni di demolizione su fabbricati e manufatti esistenti. Il declivio all'interno del quale risulta inserito il complesso edilizio non comporta delle pendenze o delle differenze di quota tali da costituire opere a carattere invasivo dal punto di vista degli scavi e dei terrazzamenti.

La conformazione stessa del complesso edilizio mostra come, nella realizzazione dei diversi fabbricati, sia stata fintanto sfruttata la pendenza del poggio collinare. Per tale ragione lo scrivente ritiene poco consistenti le opere di idoneizzazione dei terreni costituenti il lotto e compatibili con importi pari al 2% del costo di costruzione delle superfici fuori terra. Si precisa ulteriormente come ulteriori costi di scavi e rinterri sono inoltre presenti anche nella voce n° 1 della tabella reperita nella pubblicazione di riferimento.

13.3.5. Oneri di urbanizzazione (OUPS)

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 G, sono complessivamente pari a € 17,93. Nello specifico, € 6,96 sono relativi alle urbanizzazioni primarie e € 10,97 sono relativi alle urbanizzazioni secondarie.

I valori relativi agli oneri di costruzione Oucc, invece, sono stati conteggiati forfettariamente nella misura del 2% del costo di costruzione totale delle superfici coperte fuori terra.

13.3.6. Oneri professionali per i consulenti tecnici (OP)

In questi oneri sono ricompresi i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudo ed accatastamento. Stante la complessità dell'intervento che prevede anche la redazione di prestazioni specialistiche si ritiene di assumere la percentuale del 7% sul costo tecnico di costruzione CTC. Tale percentuale si ritiene allineata con gli andamenti di mercato attuali e ben proporzionata rispetto all'entità dei lavori, alla tipologia di lavoro da eseguire, al fatto che il lavoro da svolgersi risulta un lavoro privato.

13.3.7. Spese generali e di amministrazione (SG)

Si ritiene di assumere la percentuale del 2% sulla somma del costo tecnico di costruzione CTC.

13.3.8. Spese di commercializzazione (SC)

Si assumono pari a zero in quanto l'immobile non fu venduto ma utilizzato direttamente dalla ***** attualmente fallita.

13.4. Determinazione degli oneri

13.4.1. Oneri finanziari (OFF)

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:

$$\text{Ofc} = \text{CT} [(1 + r)^n - 1]$$

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 07/01/2026 Tale valore risulta pari a 2,60%, considerando uno spread del +2,11% si ottiene un valore di interesse pari al +4,71%, il quale viene approssimato al 5,00%.

13.4.2. Costo di acquisto dell'area (CAA)

Data la mancanza di un atto di compravendita recente, relativo al terreno in cui ricade l'immobile in oggetto, a cui fare affidamento per individuare il valore del costo di acquisto dell'area, si ricorrerà ad un metodo scientifico riportato di seguito.

La metodologia analitica fornisce un dato approssimativo, ma scientificamente sostenibile da adottare in questa sede valutativa. Il valore di sedime edificabile viene quindi valutato con un metodo sintetico di trasformazione denominato dell'incidenza d'area, secondo la relazione:

$$V_{area} = V_m \times IA$$

Dove:

V_{area} è il valore dell'area

V_m è il valore di mercato del bene realizzato,

IA è il coefficiente di incidenza d'area.

Considerando che il V_m , nel metodo a costo di costruzione risulta essere uguale al costo dell'edificio nuovo sommato al valore di V_{area} . Sostituendo nell'equazione precedente si ottiene:

$$V_{area} = (\text{costo nuovo edificio} + V_{area}) \times IA$$

$$V_{area} = (\text{costo nuovo edificio} \times IA) + (V_{area} \times IA)$$

$$V_{area} - V_{area} \times IA = \text{Costo nuovo edificio} \times IA$$

Quindi si ottiene il valore dell'area in funzione del costo a nuovo dell'edificio e dell'incidenza d'area IA:

$$V_{\text{area}} = (\text{Costo nuovo edificio} \times \text{IA}) / (1 - \text{IA})$$

Stante la zona di ubicazione del complesso edilizio, e la datata acquisizione dei terreni, si assume un valore di incidenza pari al 10% del valore di riproduzione a nuovo, motivata dall'assenza di aree non edificate nella zona in oggetto, ricompresa nel Comune di Sassari.

13.4.3. Oneri sull'acquisto dell'area (OAA)

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, di consulenza, notarili), tutti da considerare erogati, insieme al costo di acquisto dell'area, al tempo dell'operazione immobiliare. Considerata la natura di tali oneri, avuto riguardo alle aliquote medie ed onorari medi, si assume un valore pari al 10% del valore di acquisto dell'area.

13.5. Determinazione degli utili

13.5.1. Utile del promotore (UP)

La determinazione del rendimento dell'operazione secondo il metodo classico avviene commisurando l'utile del promotore ad una percentuale del valore di mercato o della somma dei costi, che rappresenti il rendimento complessivo maturato nel tempo di realizzazione dell'operazione sul capitale investito in essa, compresa la remunerazione del rischio d'impresa. L'approccio classico esprime tale profitto in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato risulta evidente come sia più agevole esprimere tale voce come percentuale dei costi totali da sostenere (costo dell'area, costo di costruzione e oneri indiretti), piuttosto che come percentuale del valore di vendita dell'immobile (che in questo caso risulta essere l'incognita del problema estimativo). Considerando che nel caso in esame trattasi di opera privata con un rischio d'impresa accettabile, si ritiene di assumere la percentuale del 15,00% sui costi ed oneri sostenuti.

13.6. Determinazione del deprezzamento

La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici non nuovi ma nemmeno vetusti avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento:

$$VM = CA + CTF + OF + UP - \Delta$$

Dove:

- VM è il Valore di mercato
CA sono i costi dell'area diretti e indiretti
CTF sono i costi di costruzione diretti e indiretti
OF sono gli oneri finanziari
UF è l'utile del promotore
 Δ è il cosiddetto deprezzamento.

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età dell'edificio, in relazione alla vita media dello stesso e delle eventuali condizioni di scostamento dell'immobile dalle ipotesi di ordinarietà.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$\Delta = \left[\frac{(A_i * 100 + 20)^2}{140} * 2,86 \right] * \gamma_i$$

Dove:

- A_i rappresenta la vita trascorsa divisa per la vita utile,
 γ_i rappresenta l'incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato.

Nel caso in esame la vita utile è ipotizzabile in 100 anni per le strutture, 25 anni per le finiture e 50 anni per gli impianti, per quanto attiene i fabbricati adibiti a strutture sanitarie.

Il deprezzamento va applicato solo ai costi ed oneri relativi al fabbricato, in quanto il valore dell'area è privato da questa tipologia di svalutazione.

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, non essendo a disposizione un crono programma progettuale dell'intervento, 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	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	18
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	0
Durata totale dell'operazione	$n = n1 + n2 + n3 =$ mesi	24

Nel seguito verrà riportata la tabella di calcolo elaborata per il calcolo del valore di deprezzamento relativo all'immobile di cui sopra, scaturita dalle modifiche alle schede tipologiche estratte da tali manuali. La tabella verrà completata da un quadro riassuntivo dove verranno esposte tutte le valutazioni che hanno portato lo scrivente all'assegnazione ad ogni corpo d'opera della percentuale dovuta alle componenti edilizie non adeguate o ristrutturate utili a descrivere il deprezzamento delle varie parti dell'opera quali le strutture, le finiture e gli impianti.

Per l'immobile in oggetto, al fine di raggiungere un calcolo affidabile del valore di deprezzamento è stata considerata una vita utile di 100 anni per le strutture, di 25 anni per le finiture e di 50 anni per gli impianti.

L'età degli elementi appena citati è stata posta pari a 38 anni, valore che deriva dalla media tra l'edificazione originaria e le ristrutturazioni, se pur minime, avvenute successivamente.

Le voci relative alle strutture, alle finiture e agli impianti contribuiscono in modo differente al valore finale del deprezzamento. Le strutture per tale fabbricato hanno un'incidenza del 13,81%, le finiture del 57,94%, e gli impianti del 28,25%. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa che ha permesso il calcolo del fattore di deprezzamento applicato in seguito al costo di costruzione a nuovo dell'unità immobiliare.

DEPREZZAMENTO		età anni (t)	vita utile anni (n)	A = t/n (%)	incidenza γ (%)	quota deprezzamento δ
quota strutture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	38	100	0,38	13,81%	10,67%
quota finiture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	38	25	1,52	57,64%	44,79%
quota impianti	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	38	50	0,76	28,25%	21,84%
quota totale di deprezzamento δ						77,31%

13.7. Valore di riproduzione deprezzato

Nella tabella seguente verranno riportati nel dettaglio tutti i calcoli scaturenti dall'applicazione dei criteri di cui sopra. Verrà riportato un apposito paragrafo con l'indicazione delle voci relative che concorrono alla costruzione del valore deprezzato dell'immobile.

Per quanto attiene ai costi di idoneizzazione, si rammenta come essi siano stati calcolati pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra, questi ultimi sono stati valutati sulla base di un prezzo unitario pari a 1.020,72 €/mq moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile.

Il costo di sistemazione delle superfici esterne è considerato nullo in quanto l'immobile non è dotato di particolari pertinenze esterne.

Allo stesso modo il costo per la sistemazione delle aree a verde è stato considerato nullo in quanto nell'immobile non sono presenti pertinenze esterne.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati calcolati per un prezzo unitario di 17,93 €/m³ ipotizzati su una volumetria pari a 30.330,00 mc determinando un valore per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a 185.216,90 €.

Gli oneri da corrispondere al professionista per la progettazione sono stati considerati pari al 7% della somma dei costi sostenuti, allo stesso modo le spese generali e di amministrazione sono state valutate pari al 2% di tali costi. Si ricorda come non sono stati valutati dei costi di commercializzazione in quanto l'immobile non fu venduto ma utilizzato direttamente dalla ***** ***** attualmente fallita. Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte per l'ottenimento di tali valori si rimanda al paragrafo – Determinazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono stati valutati sulla base dei costi di cui sopra, ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare pari a 24 mesi con un tasso d'interesse del 5,00%. Per ulteriori approfondimenti riguardanti gli oneri finanziari si rimanda al paragrafo – Determinazione degli oneri. Gli utili del promotore sono stati valutati sulla somma dei costi e degli oneri finanziari nella misura del 15,00%. Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte in tale ambito si rimanda al paragrafo – Determinazione degli utili.

Il deprezzamento complessivo dell'immobile 02 (Sant'Anna) è stato valutato nella misura del 77,31 % calcolato sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio.

Per maggiori dettagli in merito a tutti i calcoli prodotti per ottenere tale valore di deprezzamento complessivo si rimanda al precedente paragrafo.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costo acquisto area Caa	10%		€		€ 445 347,35
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	10%		€	€ 445 347,35	€ 44 534,73
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)						€ 489 882,08
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi	2%				€ 61 194,61
	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft		€ 1 020,72	mq	2997,62	€ 3 059 730,69
	costo sistemazione superfici esterne Cse - marciapiedi		€ 0,00	mq	0	€ 0,00

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento *****

Fallimento N.7/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

	costo sistemazione superfici esterne Cse - verde	€ 0,00	mq	0	€ 0,00
	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups	€ 17,93	m3	10330	€ 185 216,90
	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	2%	297,55	2997,62	61 194,61 €
ONERI	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%	€	€ 3 120 925,30	€ 218 464,77
	spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou)	2%	€	€ 3 120 925,30	€ 62 418,51
	spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm	€ 0,00	€	€ 0,00	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)					€ 3 648 220,09
ONERI FINANZIARI		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d
oneri finanziari area	Ofa = (Ca) d [(1 + r) ⁿ - 1]	€ 489 882,08	5,00%	24	60%
oneri finanziari fabbricato	Off = (Ctf) d [(1 + r) ⁿ - 1]	€ 3 648 220,09	5,00%	24	60%
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)					€ 254 493,28
UTILE DEL PROMOTORE		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %
sul costo area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	€ 489 882,08	€ 30 127,75	€ 520 009,83	15,00%
sul costo fabbricato e relativi oneri	Upf = p (Ctf + Otf)	€ 3 648 220,09	€ 224 365,54	€ 3 872 585,63	15,00%
utile del promotore (Up = Upa + Upf)					€ 658 889,32

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare
Fallimento *****
Fallimento N.7/2023

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO ($V_n = C_a + C_{tf} + O_f + U_p$)							€ 5 051 484,77
DEPREZZAMENTO		vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza Y	percentuale d	valori €
quota deprezzamento	$ds = [(As + 20) / 2 - 140] - 2,86] Y_s$					77,31%	
valore di riproduzione area	$V_a = (C_a + O_{fa} + U_{pa})$						€ 598 011,30
valore di riproduzione a nuovo	$V_{nf} = (C_{tf} + O_{ff} + I_f + U_{pf})$						€ 4 453 473,47
deprezzamento complessivo	$\Delta df = d_{tot} \times V_{nf}$						€ 3 442 929,44
valore di riproduzione deprezzato ($V_d = V_a + V_{nf} - \Delta$)							€ 1 608 555,33
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T.							€ 1 608 555,33

13.8. Valore immobiliare finale

Come sottolineato nel corso della presente trattazione, lo scrivente ribadisce ulteriormente che lo stato in cui versa attualmente l'immobile 02 (Sant'Anna), non consente un suo immediato utilizzo. È evidente che l'immobile allo stato attuale è carente sia dal punto di vista impiantistico, che dal punto di vista igienico sanitario, oltre che per quanto concerne la normativa antincendio. Lo scrivente ha ritenuto congrui i valori minimi determinati approssimativamente dalla Dott.ssa. Notarangelo, nell'apposita relazione, per quanto concerne il risanamento e l'adeguamento dello stabile alle attuali norme vigenti, i quali ammontano complessivamente a non meno di 570.000,00 €.

Inoltre, nelle pagine precedenti lo scrivente ha determinato gli oneri per le bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano complessivamente a 24.000,00 €.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato precedentemente calcolato mediante il metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Pertanto, un futuro e ipotetico aggiudicatario dell'immobile, oltre alla somma relativa all'acquisto dello stabile, nel seguito determinata, dovrà tenere debitamente conto di tutti gli interventi di cui necessita l'immobile, al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie al suo regolare utilizzo e alla relativa messa in esercizio dell'attività.

Quanto sopra indicato è da intendersi del tutto sommario e indicativo. Qualsiasi intervento dovrà necessariamente essere condiviso con gli organi competenti e corredato di apposito progetto esecutivo dotato di relativo computo metrico estimativo.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni testé effettuate, si può considerare il più probabile valore di mercato in ipotesi di continuità aziendale, ovvero in ipotesi di complesso immobiliare con destinazione di residenza sanitaria per anziani, scaturito dai calcoli condotti con il metodo di riproduzione deprezzato, pari a:

€ 1.608 555,33 – € 594.000,00 = € 1.014.555,33

Valore di mercato dell'immobile 02 (Sant'Anna):

€ 1.014.555,33

(diconsi euro un milione quattordicimilacinquecentocinquantacinque/33)