

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D.08.04 – STIMA IMMOBILE N. 08

ALLEGATO D.08.04 – STIMA IMMOBILE N. 08

PROCEDIMENTO PREFALLIMENTARE N°81/2019
TRIBUNALE DI SASSARI

AGOSTO 2020

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D.08.04 – STIMA IMMOBILE N. 08

PROCEDIMENTO PREFALLIMENTARE N°81/2019
TRIBUNALE DI SASSARI

AGOSTO 2020

1

indice

1. Premessa	3
2. Caratteristiche urbanistiche	5
3. Immobile n.08	29
3.1. Descrizione dell'immobile n.08	29
3.3. Eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità	36
3.4. Individuazione del bene mediante i confini catastali	37
3.5. Consistenza dell'immobile n.08	37
3.6. Stima dell'immobile n.08	41

1. Premessa

Il presente Allegato D.08.04 contiene la stima immobiliare di uno dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare nella disponibilità della ditta xxxx S.r.l.". Tale allegato deve intendersi inserito all'interno della più ampia perizia tecnica estimativa finalizzata all'identificazione del valore economico dell'intero patrimonio così come da specifici quesiti posti alla base del mandato conferito allo scrivente da parte del C.T.U.. Per tale ragione il presente allegato deve essere inteso come inserito in un ampio sistema immobiliare. L'immobile oggetto della presente stima viene nel seguito identificato:

- Immobile n. 8: unità immobiliare posta in un più ampio fabbricato ad uso commerciale situata in Sassari, frazione Ottava, via Melchiorre Murenu n.10, al piano terreno secondo gli estremi delle seguenti particelle:

Foglio 9 Mappale 1124 Subalterno 34.

Nel seguito verrà dato ampio spazio alle descrizioni tecniche ed alle giustificazioni che comporteranno la formazione dei prezzi che verranno ottenuti in sintesi. Lo scrivente precisa, per meglio comprendere i ragionamenti effettuati nel seguito, che il valore economico che verrà ricavato possiede un margine di errore trascurabile se rapportato all'ipotesi di una continuità nella destinazione d'uso in ordine alla vita del bene da stimare. La presente relazione di stima deve essere intesa, cioè, come una sorta di fotografia eseguita in questo preciso momento storico sull'immobile. La valutazione viene quindi effettuata in riferimento all'attualità. Questo equivale a dire che le destinazioni d'uso attualmente in essere siano destinate nei tempi futuri alla prosecuzione senza soluzione di continuità. Nel sopralluogo effettuato e svolto all'interno dell'immobile di cui sopra sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di sviluppare, nel seguito delle operazioni peritali svolte, tutte le elaborazioni grafiche e fotografiche finalizzate ad una compiuta ed esaustiva formulazione dello schema scientifico costruito per ottenere il prezzo di mercato del bene posto alla base della presente relazione di perizia.

In diverse occasioni lo scrivente si è recato inoltre negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Sassari, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio di Sassari per reperire documentazione e certificazioni dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia. La documentazione reperita tramite accesso agli atti viene riportata all'interno dell'Allegato D.08.02 – Documentazione amministrativa immobile n. 08, mentre la documentazione catastale acquisita viene riportata all'interno dell'Allegato D.08.03 – Documentazione catastale immobile n. 08. A tali allegati si rimanda per ogni doveroso approfondimento dovesse rendersi necessario.

2. Caratteristiche urbanistiche

Il complesso edilizio oggetto di stima risulta ubicato in una frazione del comune di Sassari, denominata "Ottava", più precisamente nella via Murenu. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il complesso immobiliare. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere 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.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, sottozona B1.10, come possibile verificare nella Tavola D.08.04 degli elaborati grafici alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

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
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.58 Parte III dell'11/12/2014

Il Piano Urbanistico della città di Sassari fu pubblicato nel B.U.R.A.S n° 58 Parte III del 11 dicembre 2014 a seguito di verifica di coerenza sancita con Determ. Dir. Gen. N. 3280 del 02/12/2014 conseguente alla Del. C.C. N. 43 del 26/07/2012.

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico omogeneo formato da un'unica sottozona. Questa risulta essere esattamente la Zona B – Ambiti di completamento, conferma, rigenerazione urbana, sottozona B1.10: ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Le zone B sono definite come le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture e in gran parte edificato. La zona B1.10 ricomprende esattamente l'immobile oggetto di relazione (si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano). Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona B e per la sottozona B1.10.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona B – Ambiti di completamento, conferma, rigenerazione urbana, Sottozona B1.10: ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento viene trattata all'interno degli Articoli 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

All'interno dell'ART. 20 - AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA "B" viene riportato quanto segue:

“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.”

All'interno dell'ART. 21 - SOTTOZONA B1 viene riportato quanto segue:

“Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozone dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

*Modalità di attuazione
Titolo abilitativi diretto
Destinazioni ammesse*

d0 – d1 – d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) – d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 – d9 – d10 – d11 – d12 – d13 – d14”.

All'interno dell'Art. 10 vengono precisate le superiori destinazioni d'uso ammesse:

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. E1: 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; d3.5 Strutture ricettive extralberghiere ad esclusione di 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);

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 socio-assistenziali, 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 sovra urbano”.

Prosegue successivamente l'Art. 21 delle N.T.A. del P.U.C.:

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

All'interno dell'Art. 9 delle N.T.A. del P.U.C. vengono individuate le categorie d'intervento:

"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. 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).

Nell'immobile oggetto della presente relazione di perizia non sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:

I. 10 “Ristrutturazione urbanistica”, I. 11 “Nuova urbanizzazione”.

Prosegue successivamente l'Art. 21 delle N.T.A. del P.U.C.:

Parametri urbanistici ed edilizi

Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC

ZTO	If (m ³ /m ²)	H(metri)	RC (%)	SAL max Per mq. di lotto edificabile
B1.1	6	16,5	40	1,74
B1.2	5	10,5	40	1,45
B1.2.1	5	10,5	50	1,45
B1.3	6	13,5	50	1,74
B1.4	5	13,5	50	1,45
B1.5	6	18	50	1,74
B1.6	2,1	10,5	25	0,61
B1.7	1,2	7,5	25	0,35
B1.8	1,5	7,5	25	0,43
B1.9	1,8	9	50	0,52
B1.10	3	9	50	0,87
B1.11	0,3	7,5	50	0,09
B1.12	0,15	7,5	20	0,04
B1.13	2,4	7,5	20	0,70
B1.14	4,5	10,5	50	1,30

B1.15	0,6	7,5	20	0,17
B1.16	0,45	7,5	20	0,13
B1.17	3,6	9	50	1,04
B1.18	3	13,5	50	0,87
B1.19	0,9	7,5	20	0,26
B1.20	0,3	4,5	10	0,09
B1.21	0,6	4,5	20	0,17
B1.22	0,9	4,5	20	0,26
B1.23	1,2	4,5	25	0,35
B1.24	1,5	4,5	25	0,43
B1.25	1,8	4,5	35	0,52
B1.26	1,8	7,5	25	0,52
B1.27	2,1	4,5	45	0,61
B1.28	2,4	4,5	50	0,70

Prescrizioni particolari

Il nuovo intervento è possibile solo allineandosi ai fili fissi degli edifici attigui, se gli stessi presentano un allineamento uniforme, oppure rispettando la minima distanza di arretramento nel caso di edifici preesistenti con allineamenti non uniformi.

Il fronte strada disponibile per il nuovo intervento, escluse le distanze regolamentari, dovrà essere non inferiore a 9 m.”

Piani Sovraordinati:

1) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia non ricada all'interno della perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico (rischio idraulico e rischio frana) così come definite dal P.A.I. vigente all'interno del territorio della Regione Sardegna.

2) Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia ricada all'interno della perimetrazione delle Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

3) Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia non ricada all'interno della perimetrazione delle fasce fluviali così come definite dal P.S.F.F. vigente all'interno del territorio della Regione Sardegna.

4) Aree interessate da chiroterro fauna

Secondo le verifiche effettuate è stato constatato che l'immobile oggetto della presente perizia ricada all'interno della classificazione CHIR01 delle aree interessate da chiroterro fauna.

1) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 63, 64, 65, 76, 77, 78, 107 e 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come "Edificato urbano diffuso". Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 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.*

Articolo: 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.*

Articolo: 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.*

Articolo: 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.*

Articolo: 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:*
 1. *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;*

2. *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. 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

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

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

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

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

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

- 1. La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a: - migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola; - riqualificare i paesaggi agrari; - ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica; - mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

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

Art. 63 - Edificato urbano. Definizione

1. *L'edificato urbano è costituito da:*

- a. Centri di antica e prima formazione;*
- b. Espansioni fino agli anni cinquanta;*
- c. Espansioni recenti;*
- d. Espansioni in programma;*
- e. Edificato urbano diffuso.*

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

2. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:*

- f. ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;*
- g. prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*
- h. ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*
- i. conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*
- j. dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;*

- k. evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;*
- l. prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.*

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

- 1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:*

- m. il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;*
- n. gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;*
- o. tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;*

- p. i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;*
- q. il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;*
- r. la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.*

“Art. 76 - Edificato urbano diffuso. Definizione

- 1. L'edificato urbano diffuso comprende le parti del territorio su cui insiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente del tipo residenziale monofamiliare, localizzate negli ambiti agricoli limitrofi alle espansioni recenti dei centri maggiori.”*

“Art. 77 - Edificato urbano diffuso. Prescrizioni

- 1. I Comuni fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:*
 - a) gli interventi di edificazione, sia di ristrutturazione che di nuova edificazione, sono subordinati alla predisposizione di azioni di recupero e di riqualificazione di cui al comma 8 dell'art.10, mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata o interventi singoli convenzionati con il comune;*

- b) fino alla predisposizione dei piani di cui alla lettera precedente non possono essere rilasciate concessioni edilizie ad uso residenziale;*
- 2. 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.*
- 3. Le prescrizioni di cui alla lettera a) del comma 1 devono essere recepite nell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali."*

"Art. 78 - Edificato urbano diffuso. Indirizzi

- 1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:*
- a) le aree interessate dalla dispersione insediativa sono considerate aree critiche da sottoporre a programmi di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo;*
 - b) l'obiettivo prevalente della pianificazione comunale è rivolto alla salvaguardia dei suoli aventi potenzialità agricole ed al mantenimento delle attività produttive in atto, nonché alla salvaguardia degli elementi di naturalità del paesaggio;*
 - c) gli interventi di riqualificazione devono essere orientati alla riconfigurazione paesaggistica delle aree interessate, a partire dalle matrici ambientali e dalle persistenze e preesistenze storiche del paesaggio rurale;*
 - d) previa puntuale restituzione cartografica dello stato di fatto e documentata valutazione delle condizioni d'uso, devono essere identificate le modalità insediative compatibili e le norme urbanistiche per controllare e arrestare il processo dispersivo;*
 - e) deve essere effettuato un puntuale censimento degli edifici privi di concessione."*

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 3. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 4. *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;*
 5. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
 6. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*

7. *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.*

Articolo: 112 - Impianti energetici

1. *Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.*
2. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.*

3. Immobile n.08

L'immobile oggetto di perizia, nella disponibilità della ditta "xxx.", risulta censito al Catasto Fabbricati con le particelle di cui al Foglio 9, Particella 1124, Subalterno 34.

Tale immobile attualmente ospita una rivendita al dettaglio di prodotti alimentari e si sviluppa su un solo livello al piano terra del maggiore fabbricato nella quale ha accesso dal medesimo piano terra. L'immobile presenta una superficie complessiva interna di circa 393,86 mq mentre il livello seminterrato di 129,33 mq.

Per l'immobile in oggetto verranno riportati i sotto paragrafi riguardanti:

- una descrizione dell'immobile comprensiva dell'analisi dello stato conservativo degli ambienti, degli impianti e delle finiture;
- un sotto paragrafo in cui si analizzano le eventuali divergenze tra lo stato reale rilevato, l'ultimo progetto approvato, e quello catastale attualmente depositato;
- un sotto paragrafo in cui verrà fornita una compiuta individuazione dell'immobile attraverso i suoi confini catastali;
- un sotto paragrafo in cui verrà definito il calcolo della superficie commerciale;
- un sotto paragrafo in cui verrà effettuata la stima del valore dell'immobile ai prezzi vigenti di mercato comprensiva del metodo e delle analisi adottate per tale scopo.

3.1. Descrizione dell'immobile n.08

L'immobile oggetto della presente relazione peritale è situato nella zona periferica dell'abitato di Sassari (SS), nello specifico nella Frazione denominata Ottava, in via Melchiorre Murenu. Tale via risulta perpendicolare alla via Rosilde Berlotti e alla via Riccardo Bacchelli, quest'ultima si configura come la più prossima all'immobile oggetto di perizia. L'area in cui ricade l'immobile è posizionata nei pressi del Campo Sportivo Ottava e, nelle immediate vicinanze, circondata da abitazioni ed esercizi commerciali di diverso genere.

Il fabbricato che ospita l'immobile ha una conformazione geometrica da un punto di vista planimetrico regolare, con configurazione ad L andando ad occupare l'angolo stradale. Il lato corto della configurazione, che si rivolge verso Nord-Est, si affaccia su una strada sterrata al servizio dell'immobile e dei residenti che abitano nelle case circostanti.

Il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di perizia, è composto da tre livelli fuori terra e da un livello seminterrato. Nello specifico, la parte di immobile ospitante il punto vendita commerciale è sito al piano terra, mentre al piano seminterrato sono presenti i magazzini e gli impianti. I piani superiori sono esterni alla presente valutazione e sono adibiti a civili abitazioni.

L'ingresso principale è posizionato sul prospetto dell'edificio che si affaccia sulla via sterrata (che risulta essere una traversa della via Murenu) come si può evincere dalla foto n° 005 dell'allegato fotografico D.08.01 al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Nella zona di ingresso, collocata all'angolo del fabbricato, sono posizionate le casse, mentre il corpo centrale, denominato "Reparto Vendita", occupa l'area dell'immobile che si estende verso Nord e verso Sud-Est. Nella parte di edificio che si affaccia su via Murenu è posizionato il reparto "Macelleria" come si evince dalle foto n° 016 e 017 che riportano i banchi frigo in cui sono esposte le carni, e le foto n° 018, 019 e 020 che riportano la parte interna del reparto macelleria destinata al personale. Spostandosi lungo questa direzione si giunge alla zona identificata planimetricamente come "Area surgelati" nella quale sono posizionati i banchi frigo e freezer per la conservazione delle merci come si può visualizzare nella foto n° 025 del suddetto allegato fotografico. Da quest'area si può accedere ad un'area destinata allo stoccaggio della merce identificata come "Magazzino 1" nella Tavola D.08.05 alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento sulla disposizione degli ambienti.

Il "Magazzino 1", dalla forma in pianta rettangolare, possiede inoltre un ingresso secondario che si affaccia sulla via Murenu. Spostandosi dall'area in cui sono installate le casse e proseguendo verso Nord, ossia verso il lato che costeggia la strada sterrata, si ritrovano gli scaffali che ospitano le merci di vario genere. Proseguendo lungo questa direzione, si incontra il reparto "Ortofrutta" presso il quale è posizionata una rampa di scale che conduce al piano seminterrato. Ancora più a Nord dell'edificio, come si può verificare nella Tavola D.08.05 si trova il reparto "Salumeria" visionabile nelle foto n° 011 e 012 dell'allegato fotografico D.08.01. In quest'area è presente un ulteriore accesso secondario che conduce verso l'esterno dell'immobile.

Dalla rampa di scale che si trova nelle vicinanze del reparto "Ortofrutta" si accede, come accennato in precedenza, al piano seminterrato. Tale rampa conduce ad uno spazio aperto identificato nella planimetria funzionale come "Spazio polifunzionale" posto centralmente rispetto ai diversi locali accessori presenti in tale piano.

Nella zona prossima alla rampa di scale sono inoltre posizionati gli ambienti identificati come “Spogliatoi” e “Servizi”. Frontalmente rispetto a questi ultimi ambienti, sono localizzati gli ingressi che conducono al “Locale compressori” e al “Magazzino 2”. In prossimità di tali locali è presente anche una cella frigo. Per ogni ulteriore approfondimento in merito si rimanda, come già detto in precedenza, alle planimetrie funzionali dell’immobile riportate rispettivamente alla Tavola D.08.05 per quanto riguarda il piano terra e alla Tavola D.08.08 per quanto riguarda il piano seminterrato, oltre che alla documentazione fotografica riportata all’allegato D.08.01.

FINITURE INTERNE: L’immobile oggetto di perizia si presenta in buono stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi che per lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L’ingresso all’immobile è realizzato tramite infissi composti da una struttura metallica portante completata da ampi vetri con meccanismo di apertura di tipo automatico a scorrimento orizzontale. L’immobile è accessibile da ingressi secondari che risultano essere realizzati con infissi in struttura metallica completata da vetri ricoperti da pellicole adesive riportanti l’insegna del locale commerciale. L’immobile, lungo i muri perimetrali, risulta dotato di ampi infissi dello stesso materiale e struttura degli infissi degli ingressi secondari.

Al piano terra la macelleria è separata dal corpo centrale da un infisso realizzato con una struttura metallica portante in cui sono fissati ampi vetri trasparenti che permettono la libera visione dell’ambiente lavorativo.

La pavimentazione del piano terra del locale è diversificata per i vari ambienti. Nello specifico, in corrispondenza dell’area “Surgelati” è realizzata con piastrelle in gres ad alta resistenza di forma rettangolare. Da quest’area la pavimentazione cambia, come si nota nella foto n° 027 dell’allegato fotografico D.08.01, e risulta realizzata in piastrelle di gres di forma quadrata.

Al piano seminterrato si accede tramite una scala in metallo con pedate antiscivolo. Anche in tale piano la pavimentazione è realizzata con la stessa tipologia di piastrelle citate in precedenza. La pavimentazione del “Locale tecnico” è invece realizzata in battuto di cemento per tutta l’estensione di tale area. Le pareti del locale commerciale al piano terra sono in parte sostituite da ampi infissi e per la parte restante rivestite da uno strato di intonaco e tinteggiate di bianco.

Per quanto riguarda le pareti verticali dei servizi, si precisa come queste siano rivestite con piastrelle in gres porcellanato di colore bianco con delle file di piastrelle di colore rosa all'altezza di circa 1,50 m dal pavimento. Allo stesso modo risultano essere rivestite le pareti del reparto macelleria, mentre le pareti del "Magazzino 1" sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato di color bianco e celeste di dimensioni di circa 15x15 cm.

Il soffitto è in parte a vista e in parte, in corrispondenza degli scaffali perimetrali, ricoperto da un controsoffitto realizzato con una struttura portante metallica completata da pannelli in materiale alleggerito. Per ogni eventuale e doveroso approfondimento si può fare riferimento all'allegato fotografico D.08.01.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente relazione comprendono un impianto elettrico di controllo e alimentazione luci con predisposizione di un regolatore di potenza passiva disposto a valle del contattore dell'ente gestore della fornitura elettrica. La rete di cavi elettrici è installata entro cavidotti in PVC murati e parzialmente con cavidotti in PVC e canalette metalliche ancorate alla muratura attraverso adeguate staffe e tasselli. Tale rete alimenta la linea di illuminazione interna e i punti presa dislocati tra i diversi ambienti dell'immobile.

L'immobile è dotato di un impianto antincendio composto da estintori portatili ad anidride carbonica e un sistema di rilevamento di fumi.

L'impianto di condizionamento presente nell'immobile è costituito da pompe di calore aria-aria mono-split installate a parete. È presente un impianto di rete dati e telefonico e un sistema di diffusione sonora.

Lo spazio espositivo è dotato di un impianto di allontanamento dei fumi del forno per le attività di panetteria. In corrispondenza del reparto salumeria e macelleria sono presenti le celle frigo e banchi frigo per la conservazione delle merci alimentari deperibili. L'approvvigionamento idrico è fornito da un impianto di adduzione centralizzato composto da un serbatoio di accumulo e un gruppo di pressurizzazione. Al piano terra l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico, alimentante unicamente il reparto adibito alla macelleria. Al piano seminterrato invece l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico che la distribuisce agli utilizzatori dei servizi. Gli scarichi delle acque bianche e nere vengono convogliati all'impianto di smaltimento delle acque reflue di tipo condominiale che successivamente sversa nella rete fognaria cittadina. Nel cortile esterno all'edificio è presente un gruppo elettrogeno di riserva alimentato a gasolio.

Per ogni eventuale e doveroso approfondimento relativo alle caratteristiche costruttive e prestazionali dei diversi impianti sopra elencati si rimanda alla trattazione esposta nella relazione generale e più precisamente al quesito n.10.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in buono stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione, le pareti e gli impianti. Non vi sono oltretutto da segnalare grossi vizi estetici o strutturali, sulla base di quanto raccolto da una sommaria analisi visiva svolta sul posto. Lo stato delle finiture superficiali e degli elementi architettonici generali dell'immobile è buono e non presenta necessità di manutenzione straordinaria, risulta compatibile con un utilizzo continuativo dell'attività commerciale dell'immobile. Lo stato generale dei locali, la tipologia edilizia, le dimensioni e le dotazioni impiantistiche consentono una variazione del settore commerciale con facilità e con investimenti economici legati ai costi di trasformazione assai limitati.

L'immobile oggetto di perizia risulta nella disponibilità della ditta COBEC S.r.l. che ne detiene il possesso ed esercita, al momento attuale, al suo interno l'attività commerciale di punto vendita di prodotti alimentari. I locali descritti alle pagine precedenti sono dunque allo stato attuale occupati e con un'attività commerciale in pieno svolgimento. La ditta esercente l'attività, COBEC S.r.l., risulta essere proprietaria dell'immobile oggetto di perizia. La proprietà deriva dagli atti di provenienza meglio descritti all'interno della relazione generale, in risposta ai quesiti appositi.

Allo stato attuale l'immobile presenta una serie di gravami di carattere urbanistico ed ipotecario. Per ciò che riguarda la presenza di vincoli di tipo urbanistico si segnala la presenza di un vincolo su una parte delle superfici per la presenza dei parcheggi necessari al normale svolgimento delle attività commerciali. Da tale punto di vista si rimanda all'apposito quesito della relazione generale per ogni approfondimento in merito. Per ciò che riguarda la presenza di trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile si segnala la presenza di un pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II.. Ulteriormente si sottolinea il fatto che l'immobile oggetto di perizia risulta essere inserito all'interno di un più ampio fabbricato. Per maggiori approfondimenti in merito si rimanda alla relazione generale alla sezione nella quale vengono analizzate le ispezioni ipotecarie raccolte ed analizzate.

All'interno delle ispezioni svolte sui luoghi lo scrivente non è stato in grado di verificare la presenza o meno di un'amministrazione condominiale pro tempore dello stabile. Al fine di fornire al C.T.U. ed al G.I. un quadro quanto mai completo della posizione dell'immobile lo scrivente ha dunque richiesto alla ditta xxxx delucidazioni circa la situazione condominiale e, soprattutto, circa l'eventuale situazione debitoria o creditizia dell'immobile nei confronti del Condominio. Allo stato attuale, nonostante i solleciti, lo scrivente non ha ricevuto riscontro in merito. Da tale ultimo punto di vista lo scrivente resta sin d'ora a disposizione del C.T.U. e del G.I. al fine di integrare in una fase successiva della procedura tale documentazione mancante, una volta raccolta.

3.2. Storia amministrativa dell'immobile n.02

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi, analizzarne l'eventuale sanabilità. In prima istanza l'ufficio preposto ha richiesto maggiori informazioni circa le pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Lo scrivente infatti in sede di istanza non è stato in grado di fornire adeguati riferimenti per facilitare le ricerche d'archivio agli istruttori comunali. Gli elementi disponibili negli atti di causa forniti non risultavano infatti in grado di completare esaurientemente il quadro di riferimento. In tal senso è stato richiesto supporto alla ditta xxx S.r.l. che, nonostante i solleciti, non ha ancora fornito riscontro. Al fine di riuscire comunque a fornire risposta al quesito lo scrivente ha provveduto a svolgere adeguata ricerca autonoma delle pratiche edilizie e commerciali. Queste sono state identificate in prima battuta e ne è stata richiesta estrazione all'Ufficio preposto del Comune di Sassari. Quanto sopra sia per le pratiche riguardanti l'Ufficio Edilizia Privata e sia per le pratiche riguardanti lo Sportello Unico per le Attività Produttive. Tutta la documentazione raccolta viene presentata direttamente in apposito allegato al quale si rimanda per ogni approfondimento del caso.

In data 04/09/2020 lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti sia per le pratiche edilizie che per le pratiche commerciali. Il quadro ricostruito risulta essere complessivamente esaustivo e oggettivamente chiaro. Le pratiche individuate compongono comunque un sistema frammentario da ricollegare ad ulteriori analisi da svolgersi sulle pratiche antecedenti l'acquisizione dell'immobile da parte della ditta ..

Al fine di completare l'indagine sarebbe infatti necessario estrarre dalle pratiche raccolte gli estremi degli atti più vecchi ed effettuare un nuovo accesso agli atti. Ovviamente la tempistica di tale ulteriore accesso agli atti risulta essere incompatibile con la tempistica della presente procedura. Lo scrivente rimane comunque sin d'ora a disposizione del C.T.U. e del G.I. qualora intendano approfondire qualsiasi tematica in merito potendo questa parte integrarsi in fase successiva della presente procedura.

Lo scrivente sottolinea comunque come il quadro amministrativo costruito risulti essere affidabile ed oggettivo. Nel seguito vengono comunque riportate tutte le istanze e relative concessioni per l'immobile in questione reperite durante le indagini compiute e parzialmente acquisite attraverso gli accessi agli atti eseguiti. Il progetto originario del complesso edilizio che ospita il punto vendita non è stato reperito da parte del Comune di Sassari.

Alla luce degli elementi forniti da parte dello scrivente il Comune di Sassari non è riuscito a porre nella disponibilità alcuna pratica per ciò che riguarda il Settore Edilizia Privata. La comunicazione relativa all'esito negativo della ricerca fornita da parte del Comune viene riportata in allegato.

L'unica pratica individuata risulta essere una pratica S.U.A.P. che nel seguito si riporta.

Il 27/12/2001 la ditta avente titolo "xxxr.l." presentò comunicazione di inizio attività per l'installazione di n.8 insegne pubblicitarie a palo su strade comunali in regione ottava. Lo sportello interpellato fece seguire alla domanda il provvedimento N/2002/99 in data 13/05/2002.

Il 16/05/2012 venne inoltre presentata domanda relativa all'avvio attività di rivendita non esclusiva di quotidiani e periodici.

Per ogni doveroso approfondimento circa le pratiche reperite presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Settore Edilizia Privata e presso gli archivi dello Sportello Attività Produttive si rimanda all'apposito allegato. All'interno dello stesso allegato viene riportato ulteriormente uno schema sintetico delle pratiche edilizie individuate da parte dello scrivente all'interno delle indagini svolte durante le operazioni peritali. Tale elenco sintetico è stato successivamente trasmesso al Servizio Tecnico del Comune di Sassari al fine di poter provvedere alla ricerca delle pratiche relative.

3.3. Eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità

Le planimetrie catastali dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia sono riportate all'interno dell'Allegato D.08.03 – Documentazione catastale - ricompreso all'interno del più ampio Allegato D – Stima degli immobili - al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente e conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi e le planimetrie catastali della particella individuata al foglio 9, particella 1124, subalterno 34, si evince come le due planimetrie risultino sostanzialmente coincidenti.

Le uniche difformità che si riscontrano, per quanto riguarda il piano terra, sono rappresentate da un'errata rappresentazione degli spazi interni con la presenza di compartimentazioni non presenti nella realtà così come verificato sui luoghi e contenuto nella tavola D.08.05 alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Sulla base delle analisi effettuate sulla documentazione catastale, lo scrivente sottolinea la necessità di procedere con un nuovo deposito della planimetria catastale che recepisca lo stato reale dell'immobile. A tale proposito lo scrivente individua per il disbrigo di tali adempimenti catastali un onere forfettario di 1.000,00 € (a cui sommare l'IVA di legge) comprensivo degli oneri per l'effettuazione del rilievo metrico, per la presentazione della documentazione presso gli uffici competenti, per il pagamento di eventuali bolli e tassazioni, per il pagamento del compenso professionale ad un tecnico abilitato.

Il confronto tra la situazione reale e quella autorizzata come da progetto non risulta effettuabile in quanto nella documentazione reperita tramite accesso agli atti non è presente una planimetria complessiva del punto vendita. Le uniche planimetrie contenute fanno riferimento ad una porzione del fabbricato interessata dalla predisposizione di insegne luminose. In ragione di tale mancanza documentale lo scrivente ritiene di valutare comunque un onere cautelativo forfettario di 3000 € (al netto dell'IVA di legge) utile alla predisposizione di eventuali pratiche di accertamento di conformità e di bonifica amministrativa da produrre tramite tecnico incaricato.

3.4. Individuazione del bene mediante i confini catastali

L'immobile oggetto di perizia, sito in via Murenu, Ottava, Sassari (SS), risulta essere individuato catastalmente da una particella come da visure storiche contenute nell'allegato catastale D.02.03 al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Tale particella possiede un classamento appartenente al gruppo D: stabilimenti industriali, alberghi, cinema, teatri, categoria D/8: fabbricati costituiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

La particella che individua l'immobile è censita al N.C.E.U. del Comune di Sassari al F. 9, Part. 1124, sub. 34. La particella è intestata alla ditta "xxx

La particella censita al N.C.E.U. del Comune di Sassari al F. 9, Part. 1124, sub. 34 possiede un classamento con zona censuaria 2, appartenente alla categoria D/8, rendita catastale di 6.540,00 €.

Al N.C.T. L'immobile oggetto di perizia è individuato all'interno del mappale 1124 che ingloba l'intera area di sedime del fabbricato. Questo presenta una forma planimetrica che richiama la lettera L, confina a Nord-Est con la Particella 1618 di forma rettangolare, e a Sud-Ovest con la particella 1619 anch'essa di forma rettangolare. Queste due particelle rappresentano rispettivamente due sedi stradali di proprietà demaniale, di cui la 1619 rappresenta la via Murenu.

3.5. Consistenza dell'immobile n.08

La consistenza dell'immobile è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto. A partire dalle evidenze raccolte sono poi state definite le superfici commerciali coperte e scoperte dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/1998 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle Unità immobiliari a destinazione terziaria, in particolare nella categoria T/1 Negozi e locali assimilabili.

Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98 che indica quanto segue:

“Criteri generali

1. *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*
[...]

Criteri per il gruppo "T"

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:*
 - a) *della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori ad accesso diretto di quelli principali;*
 - b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:*
 - *del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);*
 - *del 25 per cento se non comunicanti;*
 - c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10 per cento;*

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

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

Per calcolare la superficie commerciale dell'immobile n.08 vengono valutati inizialmente gli ambienti adibiti a locali principali, ossia il reparto vendita sito al piano terra. La sua consistenza verrà computata al 100 per cento della superficie reale. Per quanto riguarda il “magazzino 1”, si precisa come esso venga considerato come locale accessorio a servizio diretto comunicante con il locale principale e pertanto secondo il D.P.R. 138/98 la sua superficie viene calcolata al 50 per cento del valore della superficie reale. Le aree esterne ricadono nella categoria delle aree scoperte e pertanto sono calcolate al 20 per cento della superficie reale essendo l'immobile appartenente alla categoria T/1. Per quanto riguarda il piano seminterrato, i locali che ne fanno parte (riportati nella planimetria funzionale D.08.09) sono stati considerati locali accessori a servizio diretto comunicanti con il locale principale e pertanto secondo il D.P.R. 138/98 calcolate al 50 per cento.

Descrizione: Immobile n.08	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Piano Terra			
Superfici interne			
Reparto vendita	193,67	1,00	193,67
Macelleria	46,18	1,00	46,18
Ortofrutta	38,57	1,00	38,57
Area Surgelati	33,90	1,00	33,90
Salumeria	56,18	1,00	56,18
Magazzino 1	25,36	0,50	12,68
Totale superficie netta di pavimento	393,86		381,18

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D.08.04 – STIMA IMMOBILE N. 08

Incremento di tamponature e tramezzi (10%)	46,60	1,00	46,60
Totale superficie interna lorda	440,46		427,78
Superfici esterne			
Area esterna 1	69,45	0,20	13,89
Area esterna 2	5,51	0,20	1,10
Area esterna 3	4,39	0,20	0,88
Totale superficie esterna lorda	79,35	0,20	15,87
Totale superficie commerciale del piano terra			443,65
Piano seminterrato			
Superfici interne			
Spazio polifunzionale	66,14	0,50	33,07
Spogliatoi	5,62	0,50	2,81
Servizi	4,18	0,50	2,09
Magazzino 2	12,28	0,50	6,14
Locale compressori	30,19	0,50	15,10
Celle frigo	10,92	0,50	5,46
Totale superficie netta di pavimento	129,33		64,67
Incremento di tamponature e tramezzi (6 %)	8,07	0,50	4,04
Totale superficie interna lorda	137,40		68,70
Totale superficie commerciale del piano seminterrato			68,70
Totale superficie commerciale dell'immobile n.08			512,35

3.6. Stima dell'immobile n.08

L'immobile n.08 oggetto di stima, adibito a punto vendita ad uso commerciale per alimentari, risulta situato nella frazione di Ottava, nel comune di Sassari, in via Melchiorre Murenu.

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

- Stato progettuale approvato presso il comune di Sassari;
- Visure catastali;
- Visure ipotecarie;
- Stralcio di mappa N.C.T. e Planimetrie del N.C.E.U. per Particella al Foglio 9, Particella 1124, Subalterno 34, sito nel Comune di Sassari;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale del comune di Sassari;
- Immagini satellitari dell'area in esame;
- Immagini su Carta Tecnica Regionale.

È stato poi eseguito il rilievo metrico dell'immobile attraverso i sopralluoghi condotti dallo scrivente in data 22/07/2020.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita). Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq).

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

Sulla base di quanto precedentemente affermato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda l'immobile ad uso commerciale, per il quale è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

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

L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

CONFRONTO DIRETTO CON GLI OPERATORI DI MERCATO

Al fine di garantire un alto grado di accuratezza e oggettività all'indagine da svolgere, relativamente alla determinazione dei prezzi unitari di vendita di immobili simili a quello oggetto di perizia, sono stati esaminati alcuni casi particolari di compravendita recente. Oltre a valutazioni di carattere generale sui livelli di prezzo di immobili ad uso commerciale nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia. Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del primo semestre 2020, i mq indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili. In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 1.060,00 mq commerciali, locale sito nell'area di Ottava (SS), oggetto di vendita a 660,38 €/mq.
2. 100,00 mq commerciali, locale sito nell'area di Ottava (SS), oggetto di vendita a 700,00 €/mq.
3. 200,00 mq commerciali, locale sito in via Napoli, a Sassari, oggetto di vendita a 1.150,00 €/mq.
4. 220,00 mq commerciali, locale sito in via Pascoli, a Sassari, oggetto di vendita a 840,91 €/mq.

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

Da queste e da altre rilevazioni effettuate il prezzo per metro quadro commerciale per immobile adibito ad ufficio, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 837,82 €/mq ottenuti come media dei valori unitari derivanti dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse.

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

Sono state esaminate le valutazioni riportate da centri di studio come l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al 2° semestre 2019).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale per tutti i settori di applicazione e per tutte le tipologie di operatore.

I dati riportati dal già menzionato centro studio, per mq di immobili di destinazione a tipo "Commerciale" ad uso "Negozio" con stato conservativo "normale" per la "Fascia/Zona: Periferica/ Periferia abitato", sono i seguenti:

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

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

Il portale Internet "Borsino Immobiliare" è gestito dalla Borsino Service S.r.l. con sede a Roma in via Grazia Deledda 38, contiene diversi strumenti di calcolo utili alle valutazioni immobiliari. I valori pubblicati nel portale risultano "statistici" e vengono di continuo aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale. I dati vengono reperiti dai principali portali immobiliari nazionali, la rete di referenti locali, l'Agenzia delle Entrate OMI, l'Istat e la Banca d'Italia. Nel portale ogni territorio comunale è stato suddiviso in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

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

L'ultimo listino pubblicato fornisce i seguenti valori unitari massimi (prima fascia, ubicazione di maggiore pregio), medio e minimi (seconda fascia, ubicazione di minor pregio) di vendita relativi ad immobili ad uso ufficio ubicati in "Ottava, frazione della città di Sassari", - tipologia negozi":

B. Borsino Immobiliare: min. €/mq 730,00, medio 920,00 €/mq, max 1.110,00 €/mq.

Alla luce delle peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione lo scrivente ritiene che in valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si attestino come non perfettamente aderenti con il caso di specie, fornendo dei valori inferiori rispetto al reale valore dell'immobile. Pertanto, nella presente stima, basata sull'applicazione della metodologia indiretta, si ritiene corretto considerare il valore medio fornito dal Borsino Immobiliare e pari rispettivamente a 920,00 €. Tale scelta risulta giustificata in relazione alle intrinseche caratteristiche di pregio dell'immobile quali:

- la posizione centrale rispetto all'abitato della frazione di Ottava. L'immobile infatti è prossimo a tutti i servizi pubblici quali: scuole, aree verdi e di svago. È inoltre ben servito dai mezzi pubblici e collegato alla viabilità urbana ed extra-urbana verso la città di Sassari;
- la buona dotazione di parcheggi pubblici nei pressi dello stabile.

Pertanto, il calcolo sarà impostato a partire dal valore minimo di 730,00 €/mq fornito dagli operatori indiretti del mercato immobiliare. Di seguito verranno applicati i coefficienti correttivi, per tenere conto della particolarità dell'immobile stimato, a partire da un prezzo unitario corrispondente a 920,00 €/mq.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE (COEFFICIENTI DI MERITO)

Si ritiene opportuno adeguare tale valutazione con un parametro correttivo ottenuto da coefficienti di merito associati ai principali fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'immobile in oggetto. Questo perché i valori riportati dagli osservatori si riferiscono ad immobili con caratteristiche superficiali, di localizzazione, di panoramicità non perfettamente aderenti a quelle dell'immobile oggetto di perizia.

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

Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

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

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

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

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

- taglio
- stato conservativo
- qualità delle finiture
- dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori
- parcheggi esclusivi
- affaccio
- panoramicità

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D.08.04 – STIMA IMMOBILE N. 08

- luminosità
- qualità distributiva e funzionalità ambienti
- coefficienti di piano.

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

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi al microintorno:

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

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

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

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D.08.04 – STIMA IMMOBILE N. 08

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

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

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

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D.08.04 – STIMA IMMOBILE N. 08

Parcheggi esclusivi		
Elevato	1,05	
Normale	1,00	
Carente	0,95	0,95
Affaccio		
Pregio	1,05	
Ottimo	1,03	
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Scadente	0,95	0,95
Degradato	0,90	
Panoramicità		
Elevato	1,05	
Buono	1,02	
Assente	1,00	1,00
Luminosità		
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,94	
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scarso	0,98	
Pessimo	0,97	
Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	
Terreno	0,90	0,90
Primo	0,95	
Secondo	1,00	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)		0,982

COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)	0,982
---	-------

Il valore unitario precedentemente calcolato in 920,00 €/mq può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

$$\text{€/mq } 920,00 \times K = \text{€/mq } 920,00 \times 0,982 = \text{€/mq } 903,44.$$

Si può quindi definire un prezzo unitario di mercato dell'immobile, che tiene conto dei fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dello stesso, pari a €/mq 903,44.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni dirette si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 837,82 €/mq. Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 903,44 €/mq si ricava un valore finale di €/mq 870,63 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 870,63, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 870,63 \times S = \text{€/mq } 870,63 \times 512,35 \text{ mq} = \text{€ } 446.067,28$$

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

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri derivanti dalla predisposizione della pratica urbanistica per l'eliminazione degli abusi riscontrati e per l'aggiornamento catastale, gli aggiornamenti della pratica di prevenzione incendi, la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Lo scrivente valuta gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche, sanzioni eventuali ed al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. In maniera simile valuta gli oneri per l'aggiornamento catastale nell'ordine di 1.000,00 € (al netto dell'IVA di legge). Si valutano inoltre degli oneri forfettari dell'ordine di 1.000,00 € (al netto dell'IVA di legge) per tenere conto dell'eventuale disbrigo di pratiche di adeguamento della documentazione a carattere antincendio relativa all'immobile in questione.

Ulteriormente si valutano in € 500,00 gli oneri per la redazione dell'A.P.E. (al netto di IVA e cassa professionale). A tale ultimo proposito lo scrivente precisa di aver richiesto alla ditta xxxl. riscontro circa la presenza degli A.P.E.

per gli immobili oggetto della presente relazione di perizia. In data 07/09/2020 la ditta interpellata ha trasmesso gli A.P.E. richiesti. Da tale punto di vista lo scrivente ritiene di dover raccomandare la predisposizione di nuovi A.P.E. in quanto quelli trasmessi risultano privi di attestazione di deposito e privi delle certificazioni impiantistiche, laddove necessarie. I valori economici sopra riportati non includono eventuali opere a carattere edilizio di ripristino o demolizione di opere abusive da computarsi a parte.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore scaturente dai calcoli alle pagine precedenti si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla (vedasi impianti strutturali) e funzionali allo svolgimento dell'attività commerciale attualmente in essere. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività commerciali differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Commerciale, negozio	512,35	523,19	79,35
Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 870,63		
Valore derivante da stima	€ 446.067,28		
A detrarre oneri per eliminazione abusi edilizi	- € 3.000,00		
A detrarre oneri per aggiornamento catastale	- € 1.000,00		
A detrarre oneri per aggiornamento documentazione antincendio	- € 1.000,00		
A detrarre oneri per redazione A.P.E.	- € 500,00		
Valore di mercato dell'immobile	€ 440.567,28		

Valore di mercato dell'immobile n°08:

440.567,28 €

(diconsi euro quattrocentoquarantamilacinquecentosessantasette/28)

La valutazione economica immobiliare sopra prodotta e scaturente dai calcoli sviluppati tiene conto degli oneri necessari alla regolarizzazione della liceità urbanistica e catastale. Tali oneri sono solo parzialmente valutabili in tale fase di studio in quanto lo scrivente ha avuto la possibilità di ricostruire un quadro complessivo completo ma ancora parziale della documentazione relativa all'immobile. L'emergenza sanitaria nazionale, negli strascichi successivi al lockdown, ha imposto una continuazione prolungata dello smart working nell'attività dei funzionari degli enti pubblici depositari dei documenti utili alla ricostruzione degli elementi essenziali all'attività in questa sede svolta. Giocoforza le diverse procedure di accesso agli atti svolte da parte dello scrivente nell'ambito delle operazioni peritali hanno subito un grave rallentamento causato da tali problematiche che impongono un tempo eccessivo nell'estinzione delle procedure da parte degli enti pubblici. Le tempistiche imposte dalle dinamiche sopra descritte risultano essere incompatibili con le tempistiche della presente procedura. Cosciente comunque sin da subito di tali problematiche lo scrivente ha significato quanto sopra sia al C.T.U. che all'xxx.

Nonostante la richiesta di supporto alla ditta, nonostante il sostegno del C.T.U. e nonostante i ripetuti solleciti lo scrivente risulta essere tuttora in attesa di riscontro.

A tale proposito si precisa come il quadro ricostruito sia in grado di ben rappresentare con il dovuto livello di oggettività le tematiche trattate. Quanto tuttora mancante dal punto di vista documentale potrà comunque essere prodotto in integrazione da parte dello scrivente in fase successiva o in successiva fase della presente procedura. Si resta sin d'ora a disposizione del C.T.U. e del G.I. per qualsiasi approfondimento in merito. Si sottolinea comunque come qualsiasi integrazione documentale come sopra descritta non andrà a sostanziare alcun tipo di variazione nelle valutazioni economiche a carattere radicale o comunque di rilevanza. Le valutazioni economiche elaborate nella presente relazione di perizia tengono conto di eventuali problematiche emergenti in completamento documentale.

La presente valutazione economica immobiliare non tiene conto di eventuali oneri di trasformazione dell'immobile che debbono necessariamente computarsi a parte. Da tale punto di vista si precisa quanto segue. La redditività offerta da parte dell'attività commerciale attualmente in esercizio nell'immobile risulta essere la massima raggiungibile. La posizione dei locali all'interno dell'abitato di Sassari e le dinamiche commerciali cittadine, la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche stesse consigliano un mantenimento nel settore commerciale. Qualsiasi tipologia di esercizio tecnicamente realizzabile nell'immobile riporterebbe infatti una redditività minore rispetto a quella attualmente in esercizio. Cambiare la destinazione d'uso dei locali andando a realizzare un'attività diversa da quella attuale presupporrebbe dei costi di trasformazione rilevanti a tal punto da compromettere la fattibilità dell'opera.

Una potenziale trasformazione edilizia nella destinazione d'uso commerciale sarebbe ipoteticamente quella legata alla ristorazione per la quale si ha una buona richiesta nella zona di riferimento. Da tale punto di vista si sottolinea come questa presupporrebbe comunque ingenti costi di trasformazione quali: realizzazione cucine, rifacimento completo delle finiture, rifacimento degli impianti, realizzazione dei servizi igienici. Tali costi non risultano essere in questa sede calcolati per via del fatto che andrebbero a gravare sul valore di mercato sopra calcolato e dunque ne abbasserebbero l'ammontare. Per tale ragione la destinazione d'uso legata al settore commerciale attualmente in esercizio risulta essere quella a maggiore redditività anche dal punto di vista del valore immobiliare intrinseco.

In ipotesi di continuità aziendale con esercizio del medesimo settore commerciale infatti non sarebbero da sostenersi i costi di trasformazione. A tale proposito lo scrivente valuta in approssimativamente € 80.000,00 i costi di trasformazione per passare dalla destinazione d'uso "supermercato" al settore "ristorazione".

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D.08.04 – STIMA IMMOBILE N. 08
