

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento. N. 4/2021

**Relazione di Consulenza Tecnica immobili ad uso
deposito facenti parte del compendio sito in W. Pasella,
frazione di Li Punti, Sassari.**

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Curatori: Dott.ssa Giulia Casula
Dott.ssa Elena Catelan
Dott. Paolo Sotgiu

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

Premessa	5
Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
Caratteristiche urbanistiche	7
Identificazione dei beni	26
Esistenza di formalità e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile	27
Descrizione del complesso edilizio generale	38
Stato di possesso degli immobili	39
Presenza di gravami	40
Vincoli di natura condominiale	40
Storia amministrativa e urbanistica del complesso immobiliare	41
Valutazioni immobiliari	41
Immobile 01	44
Descrizione dell'immobile 01	44
Abusi Edilizi immobile 01	47
Consistenza dell'immobile 01	49
Stima dell'immobile 01	51
Immobile 02	64
Descrizione dell'immobile 02	64
Abusi Edilizi immobile 02	66
Consistenza dell'immobile 02	68
Stima dell'immobile 02	71
Conclusioni	84

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Gaetano Savona, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Dei Conversi n°1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Consulente Tecnico delle attività mobiliari e immobiliari del fallimento n. 4/2021 con Decreto del Giudice Delegato del 11/11/2021, a seguito di formale informativa d'incarico da parte dei Curatori Dott.ssa Giulia Casula, Dott.ssa Elena Catelan e Dott. Paolo Sotgiu in pari data.

Nel proseguo della trattazione lo scrivente provvederà a valutare i due immobili, di proprietà della ditta fallita, sede legale in Sassari (SS), C.F. 01405930908, facenti parte del compendio edilizio ubicato nella via Walter Pasella a Li Punti, frazione del Comune di Sassari.

La presente relazione di perizia, ordinata dalla Curatela, risulta far parte del più ampio incarico svolto finora per la Procedura Fallimentare. Questa riguarda due immobili di ridotte dimensioni, ubicati nello stesso complesso edilizio dove è ubicato anche il P.V. di via Pasella, con funzioni di servizio ad uso diretto ed indiretto per l'attività commerciale svolta nel citato P.V. che, nei tempi passati, risultava di proprietà della ditta fallita e, antecedentemente alla data di fallimento, fu ceduta a soggetto terzo.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 04/07/2023, presso il mio studio professionale in via Dei Conversi n°1 a Cagliari. La presente relazione di perizia risulta far parte del più ampio procedimento Fallimentare già redatto dallo scrivente inerente al fallimento n° 4/2021. A partire da tale data, lo scrivente ha provveduto a studiare la documentazione già in proprio possesso ed utilizzata in precedenza per la procedura prefallimentare (di cui lo scrivente fu C.T.) e per le valutazioni svolte a carattere mobiliare. Nelle settimane successive sono state svolte le opportune visure catastali e le ispezioni ipotecarie relativamente agli immobili oggetto della presente relazione di perizia. In data 06/07/2023, invece, lo scrivente, previo accordo con i Curatori Fallimentari, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di eseguire il rilievo metrico e il rilievo fotografico necessari per la stesura della presente relazione di perizia e degli allegati di supporto.

Al fine di svolgere detto sopralluogo lo scrivente ha ricevuto adeguato supporto da parte del personale presente della ditta affittuaria ed attuale esercente. All'interno del sopralluogo svolto sono stati acquisiti tutti gli elementi necessari al raggiungimento degli obiettivi a monte prefissati.

Lo scrivente, al fine di redigere la presente relazione di perizia, non ha effettuato un accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Sassari. Tale procedura avrebbe imposto tempistiche di redazione peritale incompatibili con l'urgenza imposta dalle scadenze imminenti e, comunque, non è stata ritenuta economicamente vantaggiosa per via della scarsa consistenza degli immobili oggetto degli approfondimenti presenti. Il reperimento dei progetti approvati avrebbe portato unicamente ad una maggiore completezza documentale senza, comunque, fornire elementi imprescindibili ai fini valutativi. A tale proposito lo scrivente ha ritenuto economicamente più vantaggioso utilizzare un criterio di cautela nelle valutazioni relative agli abusi edilizi presenti negli immobili, utile comunque a raggiungere il risultato atteso senza scostamenti sostanziali.

Caratteristiche urbanistiche

Le due unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima fanno parte del più ampio fabbricato ad uso promiscuo, edificato nell'isolato all'angolo tra la via Walter Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti a Sassari. 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 sono soggette le unità immobiliari. Queste risultano essere inserite all'interno di un complesso immobiliare interamente incluso in un'unica zona urbanistica omogenea. 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 di Sassari, il maggiore fabbricato all'interno del quale sono inserite le due unità immobiliari oggetto della presente relazione di perizia, ricade nella Zona urbanistica omogenea C e nella relativa Sottozona C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE, come possibile verificare nella Tavola 1.2 inserita all'interno del più ampio Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo, al 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. Dalle informazioni reperibili on-line nelle pagine WEB del Comune di Sassari, si è appreso come il P.U.C. del Comune di Sassari sia stato approvato mediante Delibera del C.C. n° 43 del 26/07/2012 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n° 58 del 11/12/2014.

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

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del maggiore fabbricato. Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Normativa Urbanistica locale:

1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sassari

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di perizia risultano essere interamente ricomprese all'interno della Zona urbanistica omogenea C e nella relativa Sottozona C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE, come possibile verificare nella Tavola 1.2 inserita all'interno del più ampio Allegato B - Planimetrie degli immobili come da rilievo, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea C e la sottozona C1 viene trattata all'interno degli articoli 28 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. che di seguito viene riportata.

Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Il PUC distingue le zone C nelle sottozone C1 e C3:

- *C1: sono le espansioni già previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986;*

- *C3: sono le espansioni di nuova programmazione su parti di territorio inedificate – o parzialmente inedificate ma nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di superficie richiesti per le zone B – nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale.*

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

Art. 29 SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Descrizione:

Le zone omogenee C1 riguardano le espansioni recenti che, all'atto di adozione del PUC, hanno concluso il proprio iter attuativo con la stipula della convenzione di lottizzazione.

Modalità di attuazione:

Per tali sottozone le modalità di attuazione, le destinazioni ammesse, le categorie d'intervento e i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti nel piano attuativo o nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986 all'atto della sua approvazione e sono riportati nell'allegato Fascicolo 4.12.2.

Per quanto concerne le aree S che hanno partecipato ai Piani di Lottizzazione col sistema perequativo previsto dall' Art. 523 del PRGC, esse mantengono la loro classificazione di aree per Standard; pertanto, sono normate secondo le prescrizioni dei successivi Artt. 78, 79, 80, 81, 82 delle presenti NTA e partecipano al computo della verifica degli standard.

Piani Sovraordinati:

1) Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

➤ Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, viene trattata all'interno degli Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 del Piano. 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 sottordinata, 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 nordoccidentale*
- 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:*
 - a. nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere*

- rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*
- b. oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*
- 3. Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*
- 4. Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*
- 5. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli*

interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

- 6. Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*
- 7. Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*
- 8. Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

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:*
- a. *individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
 - b. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 - c. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 - d. *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*
 - e. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
 - f. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
 - g. *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*
1. *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*

2. *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
 3. *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
 4. *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*
4. *I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché 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.*

➤ Espansioni recenti

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 63, 64, 65, 70, 71 e 72 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 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

- 1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:*
- a. 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;*
 - b. prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*
 - c. ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*
 - d. conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*
 - e. 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;*
 - f. evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;*
 - g. 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:*
- a. 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;*
 - b. 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;*
 - c. 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;*

- d. 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;*
- e. 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;*
- f. 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.*

Articolo: 70 - Espansioni recenti. Definizione

- 1. Si definiscono espansioni recenti quelle porzioni dell'edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.*

Articolo: 71 - Espansioni recenti. Prescrizioni

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:*
 - a. *l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente;*
 - b. *deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.*

Articolo: 72 - Espansioni recenti. Indirizzi

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:*
 - a. *gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;*
 - b. *gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;*
 - c. *gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana.*

2) Aree interessate da chiroterro fauna

Area di attenzione per chiroterrofauna.(Norma CHIR01)

**3) Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) -
Rev. 2022**

L'immobile ricade nella perimetrazione dell'area Hg0 definita come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali".

Identificazione dei beni

Le due unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, di proprietà della ditta fallita S.R.L., sede legale in Sassari (SS), C.F. , fanno parte del più ampio fabbricato ad uso promiscuo, edificato nell'isolato all'angolo tra la via Walter Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti a Sassari.

- **Immobile 01**: catastalmente identificato come box auto, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67 - Particella 637 - Subalterno 162, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33,00 mq, superficie catastale totale 36,00 mq, rendita catastale € 146,57. L'immobile è ubicato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato.
- **Immobile 02**: catastalmente identificato come box auto, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67 - Particella 637 - Subalterno 182, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20,00 mq, superficie catastale totale 23,00 mq, rendita catastale € 88,83. L'immobile è ubicato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato.

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, dell'Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo e dell'Allegato C – Documentazione catastale.

Esistenza di formalità e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile

Attraverso opportune ricerche e ispezioni ipotecarie operate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, Ufficio dei registri Immobiliari di Sassari, lo scrivente ha potuto ricostruire l'exkursus ipotecario degli immobili oggetto di perizia, il quale verrà riportato dettagliatamente nel seguito della trattazione. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Ispezioni ipotecarie.

Lo scrivente sottolinea, inoltre, che a livello catastale gli immobili oggetto del presente studio e di proprietà della ditta fallita, con sede legale in Sassari (SS), C.F. non sono stati oggetto di variazioni catastali successive alla prima costituzione, avvenuta in data 13/04/1993, in atti dal 13/07/1993 (n. 535/1993). Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia hanno dunque avuto una storia catastale lineare dalla sua prima costituzione. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale.

Doverosamente, lo scrivente premette il fatto che il patrimonio in capo alla Procedura risulta assai più consistente rispetto ai due immobili di cui alle presenti pagine. Nelle note di seguito riportate si farà dunque riferimento anche ad ulteriori immobili non ricompresi nelle valutazioni della presente relazione. Come sopra anticipato, nel proseguo, lo scrivente provvederà a ricostruire l'exkursus ipotecario degli immobili oggetto di perizia:

Immobile 01

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 01, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari, Foglio 67, Particella 637, sub. 162. L'immobile è ubicato nella via Walter Pasella, nella frazione di Li Punti a Sassari.

1 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 30 del 16/12/1996 - Reg. Part. n° 9637, Reg. Gen. n° 13570.

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI – PERMUTA”, Rogito Notaio Dott. Maniga Giovanni in Sassari (SS), del 21/12/2006, repertorio n°135244 del 11/12/1996.

Immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 3 (C/1);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 86 (C/6);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 87 (C/6);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 162 (C/6);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 92 (C/6);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 111 (C/6);

A favore:., sede legale in Sassari (SS), C.F.

0. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ., sede legale in Sassari (SS), C.F.

. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

., sede legale in Sassari (SS), C.F. . Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: Le cessioni sono state fatte a corpo, con ogni inerente diritto, azione e ragione, compresa la rispettiva proporzionale quota di comproprietà su tutti gli elementi del fabbricato che per legge o per destinazione costituiscono oggetto di condominio, precisandoci: che dalle parti condominiali sono esclusi i vani autorimessa, i posti macchina scoperti e le cantine, che i locali al piano sottotetto ed i terrazzi di copertura sono annessi in proprietà esclusiva, come dalle risultanze catastali, a specifiche unità al secondo piano; che le aree coperte e scoperte di proprietà condominiale sono esclusivamente quelle identificate dai subalterni 1 (piano terra) e 157 (piano sottostrada) quale “bene comune non censibile”; che il fabbricato è dotato di due impianti a gas con relativo bombolone, ciascuno a servizio di ognuno dei suoi corpi principali in cui lo stesso è strutturato. Il rappresentante della Società “S.r.l.” ha dichiarato ed il rappresentante della Società “” ha preso atto che, giusta le risultanze progettuali: il

bombolone del gas a servizio del corpo di fabbricato disimpegnato dalle scale “I”, “L”, “M”, ed “N”, ubicato nel cortile a livello del piano sottostrada, confinante con il fabbricato della Cooperativa Oliveto, serve anche il fabbricato ora detto, al quale è allacciato; i due passi carrai sulla via P.R.G. ai lati del preesistente fabbricato della Cooperativa Oliveto, servono di accesso pedonale e veicolare, come ad oggi praticato, anche a talune unità ai piani terreno e seminterrato di tale fabbricato, altrimenti prive di accesso dalla pubblica via: il tutto consacrato in valido titolo costitutivo. Il rappresentante della Società “ ha dichiarato di avere perfetta conoscenza di quanto sopra esposto dal rappresentante della Società “xx .”, di non avere alcuna eccezione da sollevare al riguardo volendo considerare le denunciate servitù come fondate, sin dall’origine, su titolo giuridicamente idonea, con obbligo per se ed aventi causa a non impedirne o limitarne l’esercizio e con la rinuncia sin d’ora ad ogni futura contestazione o pretesa; lo stesso Signor Carta, nella detta sua qualità dichiara, inoltre, di voler conferire, come conferisce, mandato irrevocabile alla Società “.” perché, ove occorra, compia tutti gli atti necessari alla sistemazione legale del rapporto con la predetta Cooperativa. Le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza del REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, con le relative tabelle millesimali, depositato presso il notaio Antonello Simone Scanu, allegato sotto la lettera “B” all’atto ricevuto il 22/12/1993, rep. n. 184016, registrato a Sassari il 07/01/1994 al n. 117, e trascritto pure a Sassari il 23/12/1993, cas. 15188, art. 10324, ed espressamente si sono obbligati ad osservarlo ed a farlo osservare da chiunque si dovesse trovare per qualunque titolo, nel godimento delle porzioni rispettivamente cedute. Le parti hanno garantito che quanto rispettivamente alienato è di loro piena ed esclusiva proprietà, libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per: a) il vincolo di destinazione costituito a favore del Comune di Sassari con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari il 23/04/1993, cas. 5030, art. 3379, e b) l’ipoteca iscritta a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di Sardegna in data 27/07/1991, cas. 10340, art. 1599, a garanzia del mutuo.

2 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 8 del 09/12/2019 - Reg. Part. n° 2403, Reg. Gen. n° 18088.

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”, Tribunale di Sassari (SS), repertorio n°311 del 02/04/2019.

Immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 104 - Particella 1230;
- Foglio 109 - Particella 3958 – Subalterno 98 e 99;
- Foglio 109 - Particella 3958 – Subalterno 145;
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 182;
- Foglio 125 - Particella 698 – Subalterno 85;
- Foglio 9 - Particella 1124 – Subalterno 34;
- Foglio 9 - Particella 1124 – Subalterno 4;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 115;
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 162;

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 104 - Particella 1231;
- Foglio 104 - Particella 1235;
- Foglio 104 - Particella 844;

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 119;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 114;

A favore., sede legale in

Contro:

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA GIUDIZIALE E' DI EURO 756.023,53 OLTRE SPESE PER EURO 5.831,87 INTERESSI PER EURO 18.144,60 ED ACCESSORI PER UN TOTALE DI EURO 780.000,00 TUTTI DI CUI ALL'ATTO DI DECRETO INGIUNTIVO N.311/2019 DEL 02/04/2019 RG N.495/2019 REPERT.N .604/2019 DEL 02/04/2019.

3 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 2 del 03/07/2020 - Reg. Part. n° 5713, Reg. Gen. n° 7568.

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, Tribunale di Sassari (SS), repertorio n°797/2020 del 16/06/2020.

Immobili: N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 104 - Particella 844;
- Foglio 104 - Particella 1231;
- Foglio 104 - Particella 1235;
- Foglio 104 - Particella 1232;

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 9 - Particella 1124 – Subalterno 4;
- Foglio 9 - Particella 1124 – Subalterno 34;
- Foglio 104 - Particella 1230;
- Foglio 109 - Particella 3958 – Subalterno 98 e 99;
- Foglio 109 - Particella 3958 – Subalterno 145;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 114;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 115;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 119;
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 162;
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 182;
- Foglio 125 - Particella 698 – Subalterno 85;

A favore:F.

. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

C.F.. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, si può pertanto identificare

l'atto di provenienza con il quale la ditta fallita ” è entrata in

possesso dell'immobile 01 oggetto della presente relazione, di seguito riportato

in forma sintetica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto

riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla

consultazione dell'Allegato D – Ispezioni ipotecarie.

1 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 30 del 16/12/1996 - Reg. Part. n° 9637, Reg. Gen. n° 13570.

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI – PERMUTA”, Rogito Notaio Dott. Maniga Giovanni in Sassari (SS), del 21/12/2006, repertorio n°135244 del 11/12/1996.

Immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 3 (C/1);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 86 (C/6);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 87 (C/6);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 162 (C/6);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 92 (C/6);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 111 (C/6);

A favore:., sede legale in Sassari (SS), C.F.

. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

., sede legale in Sassari (SS), C.F. . Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ., sede legale in Sassari (SS), C.F.

. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

., sede legale in Sassari (SS), C.F. . Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell’immobile 01, riportate in forma sintetica, sono le seguenti (per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell’Allegato D – Ispezioni ipotecarie):

2 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 8 del 09/12/2019 - Reg. Part. n° 2403, Reg. Gen. n° 18088.

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”, Tribunale di Sassari (SS), repertorio n°311 del 02/04/2019.

3 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 2 del 03/07/2020 - Reg. Part. n° 5713, Reg. Gen. n° 7568.

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, Tribunale di Sassari (SS), repertorio n°797/2020 del 16/06/2020.

Immobile 02

A seguito di accurate verifiche effettuate all’Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l’immobile 02, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari, Foglio 67, Particella 637, sub. 182. L’immobile è ubicato nella via Walter Pasella, nella frazione di Li Punti a Sassari.

1 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 54 del 20/07/1993 - Reg. Part. n° 6221, Reg. Gen. n° 9266.

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Scanu Antonello Simone in Sassari (SS), repertorio n°181840 del 15/07/1993.

Immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 29 (A/3);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 182 (C/6);
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 90 (C/6);

A favore: G nata a Sassari il C.F.

. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 33 del 17/10/2003 - Reg. Part. n° 15965, Reg. Gen. n° 20833.

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Maniga Giovanni in Sassari (SS), repertorio n°218506/16808 del 09/10/2003.

Immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 182 (C/6);

A favore:

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: a Sassari il C.F.

. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: LA VENDITA E' STATA FATTA A CORPO, CON OGNI INERENTE DIRITTO, AZIONE ERAGIONE, COMPRESA UNA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' SU TUTTI GLI ELEMENTI DEL FABBRICATO CHE PER LEGGE O PER DESTINAZIONE COSTITUISCON O OGGETTO DI CONDOMINIO E SOTTO L'OSSERVANZA DEI PATTI, DEGLI OBBLIGHI, DELLE ESCLUSIONI, DELLE SERVITU', DEI REGOLAMENTI E DI QUANTO ALTRO CONTENUTO E RIPORTATO NEL CITATO ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO ANTONELLO SIMONE SCANU IN DATA 15 LUGLIO 1993: ATTO CHE LA PARTE ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA DI BEN CONOSCERE E DI ACCETTARE IN OGNI SUA PARTE. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO CHE QUANTO ALIENATO È DISUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', LIBERO DA PESI, VINCOLI, IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FATTA ECCEZIONE PER IL VINCOLO DI DESTINAZIONE TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SASSARI IN DATA 23 APRILE 1993, CASELLA 5030, ARTICOLO 3379.

3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 8 del 09/12/2019 - Reg. Part. n° 2403, Reg. Gen. n° 18088.

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”, Tribunale di Sassari (SS), repertorio n°311 del 02/04/2019.

Immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 104 - Particella 1230;
- Foglio 109 - Particella 3958 – Subalterno 98 e 99;
- Foglio 109 - Particella 3958 – Subalterno 145;
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 182;
- Foglio 125 - Particella 698 – Subalterno 85;
- Foglio 9 - Particella 1124 – Subalterno 34;
- Foglio 9 - Particella 1124 – Subalterno 4;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 115;
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 162;

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 104 - Particella 1231;
- Foglio 104 - Particella 1235;
- Foglio 104 - Particella 844;

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 119;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 114;

A favore: ., sede legale in

, C.F.. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ., sede legale in Sassari (SS), C.F.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA GIUDIZIALE È DI EURO 756.023,53 OLTRE SPESE PER EURO 5.831,87 INTERESSI PER EURO 18.144,60 ED ACCESSORI PER UN TOTALE DI EURO 780.000,00 TUTTI DI CUI ALL'ATTO DI DECRETO INGIUNTIVO N.311/2019 DEL 02/04/2019 RG N.495/2019 REPERT.N .604/2019 DEL 02/04/2019.

4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 2 del 03/07/2020 - Reg. Part. n° 5713, Reg. Gen. n° 7568.

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, Tribunale di Sassari (SS), repertorio n°797/2020 del 16/06/2020.

Immobili: N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 104 - Particella 844;
- Foglio 104 - Particella 1231;
- Foglio 104 - Particella 1235;
- Foglio 104 - Particella 1232;

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 9 - Particella 1124 – Subalterno 4;
- Foglio 9 - Particella 1124 – Subalterno 34;
- Foglio 104 - Particella 1230;
- Foglio 109 - Particella 3958 – Subalterno 98 e 99;
- Foglio 109 - Particella 3958 – Subalterno 145;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 114;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 115;
- Foglio 87 - Particella 1616 – Subalterno 119;
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 162;
- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 182;
- Foglio 125 - Particella 698 – Subalterno 85;

A favore: C.F.

. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

C.F. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, si può pertanto identificare

l'atto di provenienza con il quale la ditta fallita “” è entrata in

possesso dell'immobile 02 oggetto della presente relazione, di seguito riportato

in forma sintetica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto

riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla

consultazione dell'Allegato D – Ispezioni ipotecarie.

2 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 33 del 17/10/2003 - Reg. Part. n° 15965, Reg. Gen. n° 20833.

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Maniga Giovanni in Sassari (SS), repertorio n°218506/16808 del 09/10/2003.

Immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 67 - Particella 637 – Subalterno 182 (C/6);

A favore: sede legale in Sassari (SS), C.F.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: a Sassari il C.F.

. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell’immobile 02, riportate in forma sintetica, sono le seguenti (per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell’Allegato D – Ispezioni ipotecarie):

3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 8 del 09/12/2019 - Reg. Part. n° 2403, Reg. Gen. n° 18088.

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”, Tribunale di Sassari (SS), repertorio n°311 del 02/04/2019.

4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 2 del 03/07/2020 - Reg. Part. n° 5713, Reg. Gen. n° 7568.

Tipo di atto: “ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, Tribunale di Sassari (SS), repertorio n°797/2020 del 16/06/2020.

Descrizione del complesso edilizio generale

L'immobile 01 e l'immobile 02 sono ubicati all'interno del più ampio complesso edilizio con destinazione d'uso residenziale e commerciale, edificato nell'isolato all'angolo tra la via Walter Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti, a Sassari.

Tali immobili si trovano al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato e, il loro accesso, avviene direttamente dal cancello carrabile installato nella via Flavio Busonera. Lo scrivente precisa il fatto che gli immobili oggetto della presente relazione di perizia risultano essere identificati catastalmente con la categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro) ma attualmente risultano avere entrambi un utilizzo differente, come meglio illustrato ed analizzato nelle pagine successive. Questi, infatti, risultano dei locali tecnici con alloggiamento di una parte degli impianti asserviti al funzionamento del supermercato presente al piano terra. Si precisa ulteriormente che l'immobile 01 e l'immobile 02 oggetto della presente relazione di perizia, non potranno essere alienati singolarmente, bensì solo ed esclusivamente in maniera accorpata al supermercato ubicato al di sopra dei suddetti immobili in oggetto, in quanto al loro interno sono presenti degli impianti al servizio del supermercato, strettamente necessari al fine del corretto svolgimento dell'attività commerciale esistente. Senza tali impianti il supermercato non potrebbe operare, mentre, al fine dell'alienazione singola dei due immobili, dovranno comunque smontarsi gli impianti in essi presenti. Ulteriormente dovranno realizzarsi alcune opere edilizie al fine di ripristinare l'indipendenza degli immobili attualmente parzialmente fusi con altre proprietà facenti parte dell'esercizio commerciale sopra individuato.

Il maggiore fabbricato, come precedentemente anticipato, ha una destinazione d'uso promiscua, in quanto al piano terra sono presenti svariate attività commerciali, tra cui il supermercato sopra menzionato, al piano seminterrato 1 sono presenti cantine e posti auto di pertinenza delle varie unità immobiliari dislocate all'interno dell'intero complesso edilizio e, i piani primo e secondo, sono destinati alle unità immobiliari con destinazione residenziale.

Li Punti è una frazione del Comune di Sassari che si estende nella periferia Nord/Ovest della città, raggiungibile attraverso il viale Porto Torres, che collega il centro cittadino di Sassari con la città di Porto Torres, passando per la zona Industriale di Predda Niedda. Tale frazione, con destinazione urbanistica omogenea prevalente residenziale, conta quasi seimila abitanti, è interamente integrata all'agglomerato urbano di Sassari, e risulta ben servita dai principali servizi collettivi e da svariate strutture cittadine, come ad esempio centri commerciali, parchi e trasporto pubblico locale.

Il maggiore fabbricato si trova nella zona Est della frazione di Li Punti, in prossimità della periferia.

Nel seguito della trattazione lo scrivente provvederà a fornire adeguata analisi e descrizione dello stato interno dei due immobili oggetto della presente relazione di perizia. Con quanto finora descritto lo scrivente intende aver fornito una descrizione di massima del maggiore fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili in oggetto, nonché l'individuazione, l'ubicazione e il suo posizionamento a livello geografico, all'interno del Comune di Sassari.

Per ogni doveroso approfondimento circa tali tematiche lo scrivente rimanda a quanto contenuto nell'Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo, all'interno del quale sono presenti i diversi inquadramenti cartografici.

Stato di possesso degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero l'immobile 01 e l'immobile 02, secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, risultano essere nel pieno possesso della procedura fallimentare che ne detiene la proprietà. Si precisa il fatto che tali immobili, allo stato attuale, risultano utilizzati al servizio del supermercato presente al piano terra, ovvero al di sopra degli immobili stessi. Al loro interno, infatti, sono presenti degli impianti che risultano a tutti gli effetti considerabili ad uso esclusivo del supermercato, strettamente necessari al fine del corretto svolgimento dell'attività commerciale esistente, pertanto, gli immobili in oggetto, non potranno essere alienati singolarmente, bensì solo ed esclusivamente accorpati al supermercato ubicato al piano terra.

Attualmente l'immobile che ospita l'attività di supermercato, compresi gli immobili 01 e 02 oggetto della presente relazione di perizia, risultano ricompresi in un contratto d'affitto di ramo d'azienda. Per tale ragione l'immobile 01 e l'immobile 02 devono essere intesi occupati con disciplina del rilascio sancita dal contratto di affitto di ramo d'azienda sopra menzionato.

Presenza di gravami

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito gli immobili non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico. Tali gravami non sono stati affrancati in quanto mai esistiti sugli immobili anche in passato.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento.

La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza degli immobili di cui alla presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico a causa dell'assenza stessa degli elenchi.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato E – Documentazione Usi Civici all'interno del quale vengono riportati i documenti così come estratti dalle banche dati consultate e analizzate.

Vincoli di natura condominiale

Lo scrivente non ha reperito, all'interno delle operazioni peritali, le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di vincoli o oneri condominiali gravanti negli immobili oggetto della presente relazione di perizia. La documentazione necessaria a stabilire l'eventuale presenza di vincoli o oneri condominiali gravanti negli immobili in oggetto, risulta essere in possesso della Curatela, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento in merito.

Gli immobili risultano inseriti all'interno di un complesso edilizio presumibilmente inserito in un condominio. Tale circostanza costituisce un vincolo per gli immobili in quanto deriva una partita degli immobili nei confronti del condominio. I dati relativi alla potenziale ed ipotetica esposizione degli immobili nei confronti del condominio risultano in possesso della Curatela.

Storia amministrativa e urbanistica del complesso immobiliare

Lo scrivente ha ritenuto opportuno e vantaggioso nei confronti della Procedura, non effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, volto alla verifica della liceità degli immobili oggetto della presente relazione di perizia nei confronti dei progetti approvati. Tale scelta è dettata principalmente dalla tipologia degli immobili oggetto di stima, nonché alle loro piccole dimensioni. Nonostante ciò, in via cautelativa, lo scrivente provvederà a quantificare in fase di stima gli oneri necessari per l'eventuale sanabilità di piccole difformità nell'ipotesi che queste venissero riscontrate.

Valutazioni immobiliari

Nel seguito del presente paragrafo verranno analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari dell'immobile 01 e dell'immobile 02, di proprietà della ditta fallita _____ con sede legale in Sassari (SS), C.F. _____, attualmente nella disponibilità del patrimonio della procedura, che concorrono a formarne il valore ai prezzi vigenti di mercato. Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dalle analisi documentali e dai rilievi metrici e fotografici svolti "in situ". Tali rilievi si sono tradotti in opportune planimetrie elaborate e digitalizzate dallo scrivente. Si riporta per ogni doveroso approfondimento la restituzione grafica in formato CAD delle planimetrie elaborate e allegate alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Si descrive di seguito quanto analizzato e rilevato sui luoghi circa gli immobili in oggetto e si riporterà puntualmente secondo lo schema rigoroso impostato nel presente elaborato. Verranno strutturati dunque due capitoli, uno per l'immobile 01 e uno per l'immobile 02, entrambi oggetto della presente perizia, ubicati all'interno del più ampio fabbricato sito in via W. Pasella, nella frazione di Li Punti a Sassari, all'interno dei quali verranno, in conclusione, individuati i valori di mercato attraverso lo schema scientifico di seguito descritto.

Si precisa che all'interno della descrizione di ogni singolo immobile, non si provvederà a descrivere il maggiore fabbricato condominiale generale, in quanto lo scrivente ritiene sufficiente la descrizione già fornita alle pagine precedenti alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Ulteriormente per tali immobili non verrà proposto un inquadramento urbanistico. Da tale punto di vista, come già puntualizzato per ciò che concerne le descrizioni generali, è stata riportata un'analisi esaustiva dal punto di vista urbanistico relativa all'intero complesso edilizio.

Le caratteristiche urbanistiche restano le medesime e per tale ragione non risulta necessario ripetere le medesime valutazioni avendole già riportate alle pagine precedenti.

Nel primo paragrafo riguardante ciascuno dei due immobili, verrà riportata dunque una breve premessa tesa all'individuazione dell'immobile stesso. Il paragrafo successivo riporterà dunque una descrizione del singolo immobile fatto salvo quanto già descritto in caratteri generali alle pagine precedenti.

Al paragrafo successivo lo scrivente riporterà un'analisi degli abusi presenti all'interno dell'immobile, prevalentemente dal punto di vista catastale. Pertanto, da tale punto di vista si anticipa il fatto che, come sottolineato in precedenza, a livello urbanistico, lo scrivente, ha ritenuto opportuno e vantaggioso nei confronti della procedura, non effettuare l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, per la verifica della liceità degli immobili oggetto della presente relazione di perizia nei confronti dei progetti approvati. Tale scelta è dettata principalmente dalla tipologia degli immobili oggetto di stima, nonché alle loro piccole dimensioni.

Nonostante ciò, in via cautelativa, lo scrivente provvederà a quantificare in fase di stima gli oneri necessari per l'eventuale sanabilità di piccole difformità nell'ipotesi che queste venissero riscontrate. All'interno del paragrafo successivo verrà inserito il calcolo della consistenza dell'immobile attraverso lo sviluppo di ben precise metodologie di calcolo e secondo l'individuazione normativa delle stesse.

In conclusione, verranno elaborati i dati ricavati al fine di raggiungere il valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

In tale fase si provvederà ad individuare la metodologia di valutazione, ad illustrare le fonti dalle quali i dati di riferimento vengono estratti, all'elaborazione della metodologia stessa.

Si precisa ulteriormente che l'immobile 01 e l'immobile 02 oggetto della presente relazione di perizia, non potranno essere alienati singolarmente, bensì solo ed esclusivamente accorpati al supermercato ubicato al di sopra dei suddetti immobili in oggetto, in quanto al loro interno sono presenti degli impianti al servizio del supermercato, strettamente necessari al fine del corretto svolgimento dell'attività commerciale esistente.

Immobile 01

L'immobile 01 oggetto di perizia, di proprietà della ditta fallita , risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 637, Sub. 162. Tale immobile è situato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato ad uso promiscuo nel quale è ricompreso, e presenta una superficie complessiva interna di circa 32,00 mq.

Per l'immobile in oggetto verranno nel seguito 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 e quello catastale attualmente depositato;
- 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.

Descrizione dell'immobile 01

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 637, Sub. 162, così come è emerso dalle visure catastali condotte dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. La categoria catastale associata all'immobile 01 è C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro), ma per via della larghezza decisamente ridotta (2,38 metri) che non consentirebbe l'ingresso agevole di un'automobile, lo scrivente ritiene opportuno stimare il valore dell'immobile 01 valutandolo come un deposito/magazzino.

L'immobile 01 è sito in Sassari, più precisamente è ubicato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato ad uso promiscuo, edificato all'angolo tra la via W. Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti.

L'accesso all'immobile 01 avviene in primo luogo dai due cancelli carrabili condominiali installati nella via Flavio Busonera, i quali consentono il transito nel cortile condominiale per poi scendere al piano seminterrato 1 mediante una rampa carrabile, utile al superamento del piccolo dislivello presente all'interno del lotto dovuto alla differenza di quota tra le due strade sul quale si affaccia l'intero complesso edilizio. L'ingresso effettivo all'interno dell'immobile 01, invece, avviene mediante due cancelli metallici, con apertura a battente verso l'esterno, uno di piccola dimensione e l'altro con una dimensione maggiore rispetto al precedente. I suddetti cancelli, insieme, occupano tutta la larghezza del prospetto frontale di proprietà dell'immobile in oggetto. Questi sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 004 dell'Allegato A.01 presente all'interno del più ampio Allegato A – Documentazione fotografica, al quale si rimanda per qualsivoglia doveroso approfondimento.

Dal cancello più grande si accede al locale denominato deposito 1, il quale possiede una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 13,00 mq. Nella parete orientata a Ovest – Nord/Ovest del deposito 1, è presente un varco di collegamento con il Sub. 229, escluso dalla presente procedura.

Dal cancello più piccolo, invece, si accede al deposito 2, il quale risulta formato da un lungo e stretto corridoio che consente di arrivare alla zona di fondo dell'immobile 01 dove è installata la riserva idrica facente parte dell'impianto antincendio del supermercato ubicato al di sopra dell'immobile in oggetto. Tale deposito 2, compreso della parte descritta come corridoio, ha una superficie totale pari a circa 19,00 mq, ed è visibile nelle immagini comprese tra la n° 006 e la n° 012 del sopra citato Allegato A.01.

Il deposito 1 e il deposito 2 sono inoltre collegati tra loro internamente, mediante una porta a battente con maniglia antipanico, inquadrata nell'immagine n° 005 dell'Allegato A.01.

Per un maggiore approfondimento circa la disposizione e la dimensione degli ambienti, si rimanda alla consultazione della Tavola 2.1 ricompresa all'interno del più ampio Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto di perizia si presenta in sufficiente stato di conservazione generale. L'accesso alla proprietà avviene mediante due cancelli metallici, con apertura a battente verso l'esterno, uno di piccola dimensione e l'altro con una dimensione maggiore rispetto al precedente. Tali infissi risultano funzionanti ed attualmente efficienti. L'immobile, essendo ubicato al piano seminterrato 1, non è dotato di alcuna finestra.

La pavimentazione risulta uniforme ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate, di colore chiaro, con dimensioni pari a circa 20x20 cm, posate in parallelo rispetto alla direzione delle pareti.

Le pareti e i soffitti dell'immobile risultano tutti intonacati e tinteggiati di colore bianco. È inoltre presente una porta interna di separazione tra il deposito 1 e il deposito 2, del tipo a battente e con maniglia antipanico.

Lo stato delle finiture risulta in generale sufficiente, lo scrivente ha osservato qualche minimo fenomeno di umidità o di degrado delle superfici.

IMPIANTI: Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile sono l'impianto elettrico con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra, realizzato esterno alla muratura con apposite canaline. Per quanto concerne l'impianto di illuminazione, realizzato con plafoniere installate a soffitto, lo scrivente, in occasione del sopralluogo, non ha avuto modo di effettuare le dovute verifiche per valutarne il corretto funzionamento.

Nella zona di fondo dell'immobile 01 è presente una riserva idrica, la quale viene alimentata dall'impianto idrico di adduzione, realizzato esternamente alla muratura. Tale riserva idrica alimenta a sua volta l'impianto antincendio posto al servizio del supermercato ubicato al di sopra dell'immobile 01. Gli impianti del presente immobile risultano completamente fusi con quelli dell'immobile in cui è ubicato il supermercato.

Si sottolinea ulteriormente come all'interno delle operazioni peritali non è stato verificato il funzionamento dei suddetti impianti, pertanto, non si esclude la possibilità di dover operare una manutenzione anche straordinaria sugli stessi.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un discreto stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi che la pavimentazione. Gli impianti quali quello elettrico e idrico, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata come locale di sgombero e alloggio per l'impianto antincendio sopra descritto ed è parzialmente sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Nonostante ciò, gli anni di utilizzo del presente immobile, hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione delle componenti architettoniche. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

Abusi Edilizi immobile 01

L'immobile 01 è ubicato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato ad uso promiscuo, edificato all'angolo tra la via W. Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti a Sassari, e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 637, Sub. 162 Lo scrivente, tramite l'opportuna visura catastale, ha reperito la planimetria dell'immobile che risulta riportata all'interno dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

Dalle analisi svolte sulla planimetria catastale depositata si osserva come questa non sia rispondente alla situazione rilevata in loco durante il sopralluogo svolto nelle operazioni peritali. Le difformità riscontrate in loco, infatti, risultano essere legate esclusivamente alla presenza di due tramezzi interni che creano la suddivisione interna dell'immobile in due ambienti separati, oltre al varco di collegamento con il Sub. 229, quest'ultimo escluso dalla presente procedura, presente nella parete di confine orientata a Ovest – Nord/Ovest del deposito 1. Quanto sopra descritto risulta puntualmente rappresentato nella tavola 2.1 dell'Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo, la quale consente di eseguire il raffronto tra la situazione reale e la planimetria catastale depositata.

A livello di sagoma esterna, invece, non sono state rilevate difformità.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro), ma non coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso degli ambienti, in quanto allo stato attuale vengono utilizzati come deposito/magazzino.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, comprensivo della variazione della categoria catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto concerne il raffronto tra la situazione reale e lo stato progettuale approvato, invece, come anticipato nelle pagine precedenti, lo scrivente ha ritenuto opportuno e vantaggioso nei confronti della procedura, non effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, volto alla verifica della liceità degli immobili oggetto della presente relazione di perizia nei confronti dei progetti approvati. Tale scelta è dettata principalmente dalla tipologia degli immobili oggetto di stima, nonché alle loro piccole dimensioni. Nonostante ciò, in via cautelativa, lo scrivente ritiene opportuno quantificare gli oneri necessari per l'eventuale sanabilità di piccole difformità nell'ipotesi che queste venissero riscontrate, nella misura pari a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), derivanti dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le eventuali incongruenze rilevate.

Lo scrivente ritiene inoltre opportuno quantificare gli oneri relativi ai lavori edili per la demolizione dei due tramezzi realizzati in difformità dalla planimetria catastale depositata, e per il rifacimento del muro laterale in cui attualmente è presente il varco di collegamento con altra unità immobiliare. Tali oneri ammontano a circa 1.500,00 € (IVA di legge esclusa).

Un ulteriore onere da tenere in considerazione è quello legato allo sgombero dell'immobile 01 con annessa rimozione dell'impianto antincendio sopra citato, e tale onere ammonta a circa 500,00 €.

Consistenza dell'immobile 01

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

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle Unità immobiliari ordinarie, categoria T/2 – Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali. Per la valutazione delle superfici commerciali, 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.*
[...]

Criteria per i gruppi "T"

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

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali ubicati al piano seminterrato 1, destinati ad ospitare l'attività di deposito/magazzino. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nella Tavola 2.1 ricompresa nel più ampio Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

<i>Immobile 01</i>			
Superfici interne			
Deposito 1	12,53	1,00	12,53
Deposito 2	19,23	1,00	19,23
Totale superficie netta di pavimento	31,76		31,76
Incremento tamponature e tramezzi (14,29%)			4,54
Totale superficie lorda			36,30
Totale superficie commerciale immobile 01			36,30

Stima dell'immobile 01

L'immobile 01 oggetto di stima, attualmente adibito a deposito, è ubicato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato ad uso promiscuo, edificato all'angolo tra la via W. Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti a Sassari, e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari come di seguito indicato:

- Foglio 67 - Particella 637 - Subalterno 162, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33,00 mq, superficie catastale totale 36,00 mq, rendita catastale € 146,57.

Per ogni maggiore approfondimento si rimanda all'Allegato C – Documentazione catastale, nel quale è riportata la visura catastale storica per l'immobile e la relativa planimetria. La proprietà dell'immobile risulta essere riconducibile alla ditta fallita “”, con sede legale in Sassari, C.F. (proprietà con quota di 1/1).

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

- Visure catastali;
- Visure ipotecarie;
- Stralcio planimetrico catasto fabbricati del Comune di Sassari per Foglio 67 - Particella 637 - Subalterno 162, reperito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Sassari;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale di Sassari;
- Immagini satellitari dell'area in esame;

È stato poi eseguito il rilievo dell'immobile attraverso il sopralluogo avvenuto in data 06/07/2023.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

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

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

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

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda l'unità immobiliare, 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 deposito/magazzino nella frazione di Li Punti a Sassari. Risulta evidente il fatto che all'interno dell'area geografica di riferimento è presente e risulta apprezzabile un vero e proprio mercato immobiliare di riferimento per la destinazione d'uso deposito/magazzino. Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del secondo semestre 2023, i mq indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.

In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 29 mq commerciali, locale ad uso deposito o laboratorio, ubicato in via Edmondo Crovetti, Li Punti, Sassari. Oggetto di vendita a 448,00 €/mq;
2. 70 mq commerciali, locale ad uso magazzino, ubicato in via Giovanni Bruno, Li Punti, Sassari. Oggetto di vendita a 357,00 €/mq;

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

Da queste e da altre rilevazioni effettuate il prezzo per metro quadro commerciale per immobile adibito a deposito/magazzino, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 402,50 €/mq ottenuti come media dei valori unitari derivanti dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse. Lo scrivente precisa, inoltre, di aver riportato esclusivamente queste due comparazioni dirette in quanto rappresentano gli unici immobili simili in termini di stato d'uso e rifiniture interne, all'immobile oggetto di stima, rilevati nelle ispezioni svolte.

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

Sono state esaminate le valutazioni riportate da centri di studio come l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al secondo semestre 2022).

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 predetto centro studio, per mq di immobili con destinazione "Commerciale" e tipologia "Magazzini" con stato conservativo "normale" per la "Fascia/Zona: Suburbana/LI PUNTI", sono i seguenti:

- Agenzia del Territorio: min. €/mq 600,00 max. €/mq 900,00.

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 commerciale ubicati in “zona periferica LI PUNTI - tipologia magazzini”:

- Borsino Immobiliare: min. €/mq 374,00, medio 535,00 €/mq; max 690,00 €/mq.

Alla luce delle peculiari caratteristiche dell’immobile oggetto di valutazione lo scrivente ritiene corretto considerare il valore medio tra i valori minimi ottenuti attraverso le rilevazioni dei due Osservatori sopra riportati, e pari a €/mq 487,00.

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

- l'ubicazione dell'immobile al piano seminterrato 1;
- la dimensione dell'immobile;
- la zona in cui sorge il maggiore fabbricato.

Di seguito verranno applicati i coefficienti correttivi, per tenere conto della particolarità dell'immobile stimato, a partire da un prezzo unitario corrispondente a 487,00 €/mq pari al valore calcolato sulla base degli osservatori sopra elencati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE (COEFFICIENTI DI MERITO)

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

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

Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

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

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

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

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

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

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

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi al microintorno:

PARAMETRI DEL MICROINTORNO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Qualificazione ambientale		
Pregio	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Degradato	0,98	
Prossimità ai parcheggi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	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 tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Caratteristiche tipologiche e strutturali		
Villa	1,04	
Villino	1,02	
Edificio di tipo non intensivo	1,00	1,00
Edificio di tipo intensivo	0,98	

In alternativa nei grandi centri urbani		
Palazzina (3-8 alloggi)	1,02	
Palazzina (9-15 alloggi)	1,01	
Palazzina (15-30 alloggi)	1,00	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 del fabbricato		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	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 tabella 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	
Scadente	0,85	0,85
Degradato	0,75	
Qualità delle finiture		
Elevato	1,03	
Normale	1,00	
Economico	0,97	0,97
Dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori		
Elevato	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
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	
Scarso	0,94	0,94
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Scarso	0,98	0,98
Pessimo	0,97	
Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	0,85
Terreno	0,90	
Primo	0,95	
Secondo	1,00	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)		0,951
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		0,951

Il valore unitario precedentemente calcolato in 487,00 €/mq può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

$$\text{€/mq } 487,00 \times K = \text{€/mq } 487,00 \times 0,951 = \text{€/mq } 463,14$$

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni dirette si è ottenuto un valore minimo di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 402,50 €/mq. Andando a mediare tale valore con quello medio ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 463,14 €/mq si ricava un valore finale di €/mq 432,82 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

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 432,82.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 422,96€/mq, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 432,82 \times S = \text{€/mq } 432,82 \times 36,30 \text{ mq} = \text{€ } 15.711,37$$

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

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni testé effettuate, si può considerare il più probabile valore di mercato per l'immobile in analisi pari a € 15.711,37 corrispondente a 432,82 €/mq commerciale, scaturito dai calcoli condotti con il metodo di comparazione diretta condotto dal sottoscritto professionista nelle condizioni in cui l'immobile debba essere venduto senza ulteriori decurtazioni dovute ad altri vincoli di qualsivoglia natura.

A tale valore ricavato dovranno essere decurtati gli oneri individuati nei paragrafi precedenti dovuti dalla bonifica catastale relativa alle difformità riscontrate pari a circa 1.000,00 €, agli oneri dovuti dall'ipotetica bonifica amministrativa pari a circa 2.000,00 €, agli oneri dovuti dai lavori edilizi per le demolizioni e i ripristini necessari pari a circa 1.500,00 €, nonché agli oneri dovuti per lo sgombero del locale, compresa la rimozione dell'impianto antincendio pari a circa 500,00. Gli oneri sopra menzionati si intendono tutti IVA di legge e Cassa Professionale, ove necessario, esclusi.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate, di tutti i costi di bonifica necessari ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia.

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Sup. coperta netta (mq)</i>	<i>Sup. scoperta (mq)</i>
Deposito	36,30	31,76	0,00
Valore unitario dell'immobile			€/mq 432,82
Valore derivante da stima			€ 15.711,37
A detrarre spese per bonifiche catastali			- € 1.000,00
A detrarre spese per bonifiche amministrative			- € 2.000,00
A detrarre spese per lavori edilizi			- € 1.500,00
A detrarre spese per sgombero immobile			- € 500,00
Valore di mercato dell'immobile 01			€ 10.711,37

Valore di mercato dell'immobile 01:

10.711,37 €

(diconsi euro diecimilasettecentoundici/37)

La valutazione di mercato sopra riportata viene individuata in ipotesi di continuità nella destinazione d'uso attualmente in esercizio, ovvero deposito/magazzino. Questa risulta essere quella, tra le diverse percorribili dal punto di vista urbanistico e sanitario, a maggiore redditività. Per quanto sopra lo scrivente non ritiene vantaggioso calcolare eventuali oneri di trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in quanto quello già presente risulta essere quello maggiormente redditizio.

Si precisa ulteriormente che l'immobile 01 e l'immobile 02 entrambi oggetto della presente relazione di perizia, non potranno essere alienati singolarmente, bensì solo ed esclusivamente accorpati al supermercato ubicato al di sopra dei suddetti immobili in oggetto, in quanto al loro interno sono presenti degli impianti al servizio del supermercato, strettamente necessari al fine del corretto svolgimento dell'attività commerciale esistente.

Immobile 02

L'immobile 02 oggetto di perizia, di proprietà della ditta fallita ., risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 637, Sub. 182. Tale immobile è situato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato ad uso promiscuo nel quale è ricompreso, e presenta una superficie complessiva interna di circa 15,00 mq.

Per l'immobile in oggetto verranno nel seguito 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 e quello catastale attualmente depositato;
- 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.

Descrizione dell'immobile 02

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 637, Sub. 182, così come è emerso dalle visure catastali condotte dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. La categoria catastale associata all'immobile 02 è C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro), e per tale categoria lo scrivente intende valutarlo nel proseguo della trattazione, nonostante nella realtà venga utilizzato come alloggio per un generatore di corrente al servizio del supermercato ubicato al di sopra del presente immobile. L'immobile 02 è sito in Sassari, più precisamente è ubicato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato ad uso promiscuo, edificato all'angolo tra la via W. Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti.

L'accesso all'immobile 02 avviene in primo luogo dai due cancelli carrabili condominiali installati nella via Flavio Busonera, i quali consentono il transito nel cortile condominiale per poi scendere al piano seminterrato 1 mediante una rampa carrabile, utile al superamento del piccolo dislivello presente all'interno del lotto dovuto alla differenza di quota tra le due strade sul quale si affaccia l'intero complesso edilizio. L'ingresso effettivo all'interno dell'immobile 02, invece, avviene mediante una serranda metallica basculante, ampiamente apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 013 e la n° 017 dell'Allegato A.02 presente all'interno del più ampio Allegato A – Documentazione fotografica, al quale si rimanda per qualsivoglia doveroso approfondimento.

L'immobile 02 è composto da un ambiente unico, non è finestrato, ha una forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, e si estende per una superficie pari a circa 15,00 mq. Al suo interno è presente un generatore di corrente al servizio del supermercato ubicato al di sopra di tale immobile.

L'interno del locale e il generatore di corrente alloggiato al suo interno sono visibili nelle immagini comprese tra la n° 018 e la n° 024.

Per un maggiore approfondimento circa la disposizione e la dimensione dell'ambiente, si rimanda alla consultazione della Tavola 2.2 ricompresa all'interno del più ampio Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto di perizia si presenta in sufficiente stato di conservazione generale. L'accesso alla proprietà avviene mediante una serranda metallica basculante. Tale infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente. L'immobile, essendo ubicato al piano seminterrato 1, non è dotato di alcuna finestra.

La pavimentazione risulta uniforme ed è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate, di colore chiaro, con dimensioni pari a circa 20x20 cm, posate in parallelo rispetto alla direzione delle pareti, corredata di zoccolino battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

Le pareti e i soffitti dell'immobile risultano tutti intonacati e tinteggiati di colore bianco

Lo stato delle finiture risulta in generale sufficiente, lo scrivente ha osservato qualche fenomeno di umidità o di degrado delle superfici, in particolare nella parete di fondo dell'immobile, inquadrata nell'immagine n° 018 dell'Allegato A.02.

IMPIANTI: L'unico impianto presente e posto al servizio dell'immobile è l'impianto elettrico con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra, realizzato con tubi corrugati interni alla muratura. Per quanto concerne l'impianto di illuminazione, realizzato con un'unica plafoniera installata a parete, lo scrivente, in occasione del sopralluogo, ha avuto modo di effettuare le dovute verifiche per valutarne il corretto funzionamento.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi che la pavimentazione. L'impianto elettrico è stato solo in parte verificato visivamente e lo scrivente ha verificato il funzionamento dell'unico punto luce presente. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata come locale di sgombero e alloggio per il generatore di corrente sopra descritto ed è parzialmente sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Nonostante ciò, gli anni di utilizzo del presente immobile, hanno comunque progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una ristrutturazione delle componenti architettoniche. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

Abusi Edilizi immobile 02

L'immobile 02 è ubicato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato ad uso promiscuo, edificato all'angolo tra la via W. Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti a Sassari, e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 637, Sub. 182.

Lo scrivente, tramite l'opportuna visura catastale, ha reperito la planimetria dell'immobile che risulta riportata all'interno dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

Dalle analisi svolte sulla planimetria catastale depositata si osserva come questa sia rispondente alla situazione rilevata in loco durante le operazioni peritali, tranne che per una diversa inclinazione della parete di fondo. Nella rappresentazione della planimetria catastale, infatti, l'inclinazione risulta più marcata rispetto alla realtà. Quanto sopra descritto risulta puntualmente rappresentato nella tavola 2.2 dell'Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo, la quale consente di eseguire il raffronto tra la situazione reale e la planimetria catastale depositata.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro), ma non coincide, come detto, con il reale utilizzo degli ambienti, in quanto allo stato attuale vengono utilizzati come deposito e alloggio per il generatore di corrente presente al suo interno, al servizio del supermercato ubicato al di sopra dell'immobile 02.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto concerne il raffronto tra la situazione reale e lo stato progettuale approvato, invece, come anticipato nelle pagine precedenti, lo scrivente ha ritenuto opportuno e vantaggioso nei confronti della procedura, non effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, volto alla verifica della liceità degli immobili oggetto della presente relazione di perizia nei confronti dei progetti approvati. Tale scelta è dettata principalmente dalla tipologia degli immobili oggetto di stima, nonché alle loro piccole dimensioni.

Nonostante ciò, in via cautelativa, lo scrivente ritiene opportuno quantificare gli oneri necessari per l'eventuale sanabilità di piccole difformità nell'ipotesi che queste venissero riscontrate, nella misura pari a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), derivanti dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le eventuali incongruenze rilevate.

Lo scrivente ritiene inoltre opportuno quantificare gli oneri legati allo sgombero dell'immobile 02 con annessa rimozione del generatore di corrente sopra citato, e tale onere ammonta a circa 500,00 €.

Consistenza dell'immobile 02

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

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo R delle Unità immobiliari ordinarie, categoria R/4 – Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

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

“Criteri generali

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

2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*
[...]

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*
 - a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
 - b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*
 - *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - *del 25 per cento qualora non comunicanti;*

- c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*
- *del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
 - *del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per la quota eccedente qualora non comunicanti.*
- d) *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.*

2. *La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.*
3. *Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.”*

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali ubicati al piano seminterrato 1, destinati ad ospitare il box auto. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nella Tavola 2.2 ricompresa nel più ampio Allegato B – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

<i>Immobile 02</i>			
Superfici interne			
Box Auto	15,22	1,00	15,22
Totale superficie netta di pavimento	17,55		17,55
Incremento tamponature e tramezzi (15,31%)			2,33
Totale superficie lorda			17,55
Totale superficie commerciale immobile 02			17,55

Stima dell'immobile 02

L'immobile 02 oggetto di stima, attualmente adibito a deposito e alloggio per il gruppo di continuità, è ubicato al piano seminterrato 1 del maggiore fabbricato ad uso promiscuo, edificato all'angolo tra la via W. Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti a Sassari, e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari come di seguito indicato:

- Foglio 67 - Particella 637 - Subalterno 182, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20,00 mq, superficie catastale totale 23,00 mq, rendita catastale € 88,83.

Per ogni maggiore approfondimento si rimanda all'Allegato C – Documentazione catastale, nel quale è riportata la visura catastale storica per l'immobile e la relativa planimetria. La proprietà dell'immobile risulta essere riconducibile alla ditta, Ditta fallita “”, con sede legale in Sassari, C.F. (proprietà con quota di 1/1).

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

- Visure catastali;

- Visure ipotecarie;
- Stralcio planimetrico catasto fabbricati del Comune di Sassari per Foglio 67 - Particella 637 - Subalterno 182, reperito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Sassari;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale di Sassari;
- Immagini satellitari dell'area in esame;

È stato poi eseguito il rilievo dell'immobile attraverso il sopralluogo avvenuto in data 06/07/2023.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

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

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

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

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda l'unità immobiliare, 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 box auto nella frazione di Li Punti a Sassari. Risulta evidente il fatto che all'interno dell'area geografica di riferimento non è presente e non risulti apprezzabile un vero e proprio mercato immobiliare di riferimento per la destinazione box auto. Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del secondo semestre 2023, i mq indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.

In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 15 mq commerciali, box auto ubicato in via Domenico Millelire, Li Punti, Sassari. Oggetto di vendita a 800,00 €/mq;
2. 30 mq commerciali, box auto ubicato in via Vittorio Era, Li Punti, Sassari. Oggetto di vendita a 800,00 €/mq;

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

Da queste e da altre rilevazioni effettuate il prezzo per metro quadro commerciale per immobile adibito deposito/magazzino, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 800,00 €/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 secondo semestre 2022).

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 predetto centro studio, per mq di immobili con destinazione "Residenziale" e tipologia "Box" con stato conservativo "normale" per la "Fascia/Zona: Suburbana/LI PUNTI", sono i seguenti:

- Agenzia del Territorio: min. €/mq 500,00 max. €/mq 700,00.

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 residenziale ubicati in “zona periferica LI PUNTI - tipologia box auto”:

- Borsino Immobiliare: min. €/mq 448,00, medio 512,00 €/mq; max 576,00 €/mq.

Alla luce delle peculiari caratteristiche dell’immobile oggetto di valutazione lo scrivente ritiene corretto considerare il valore medio tra i valori medi ottenuti attraverso le rilevazioni dei due Osservatori sopra riportati, e pari a €/mq 556,00.

Tale scelta risulta giustificata in relazione alle intrinseche caratteristiche di pregio dell’immobile quali:

- l’ubicazione dell’immobile al piano seminterrato 1;
- la dimensione dell’immobile;
- la zona in cui sorge il maggiore fabbricato.

Di seguito verranno applicati i coefficienti correttivi, per tenere conto della particolarità dell'immobile stimato, a partire da un prezzo unitario corrispondente a 556,00 €/mq pari al valore calcolato sulla base degli osservatori sopra elencati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE (COEFFICIENTI DI MERITO)

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

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

Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

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

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

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

- caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni;
- qualità degli elementi comuni.

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

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

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

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi al microintorno:

PARAMETRI DEL MICROINTORNO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Qualificazione ambientale		
Pregio	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Degradato	0,98	
Prossimità ai parcheggi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	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 tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Caratteristiche tipologiche e strutturali		
Villa	1,04	
Villino	1,02	
Edificio di tipo non intensivo	1,00	1,00
Edificio di tipo intensivo	0,98	
In alternativa nei grandi centri urbani		
Palazzina (3-8 alloggi)	1,02	
Palazzina (9-15 alloggi)	1,01	
Palazzina (15-30 alloggi)	1,00	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 del fabbricato		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	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 tabella 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	
Scadente	0,85	0,85
Degradato	0,75	
Qualità delle finiture		
Elevato	1,03	
Normale	1,00	

Economico	0,97	0,97
Dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori		
Elevato	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
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	
Scarso	0,94	0,94
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Scarso	0,98	0,98
Pessimo	0,97	
Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	0,85
Terreno	0,90	
Primo	0,95	
Secondo	1,00	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	

COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)	0,951
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)	0,951

Il valore unitario precedentemente calcolato in 556,00 €/mq può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

$$\text{€/mq } 556,00 \times K = \text{€/mq } 556,00 \times 0,951 = \text{€/mq } 528,76$$

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni dirette si è ottenuto un valore minimo di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 800,00 €/mq. Andando a mediare tale valore con quello medio ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 528,76 €/mq si ricava un valore finale di €/mq 664,38 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

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 664,38.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 664,38 €/mq, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 664,38 \times S = \text{€/mq } 664,38 \times 17,55 \text{ mq} = \text{€ } 11.659,87$$

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

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni testé effettuate, si può considerare il più probabile valore di mercato per l'immobile in analisi pari a € 11.659,87 corrispondente a 664,38 €/mq commerciale, scaturito dai calcoli condotti con il metodo di comparazione diretta condotto dal sottoscritto professionista nelle condizioni in cui l'immobile debba essere venduto senza ulteriori decurtazioni dovute ad altri vincoli di qualsivoglia natura.

A tale valore ricavato dovranno essere decurtati gli oneri individuati nei paragrafi precedenti dovuti dalla bonifica catastale relativa alle difformità riscontrate pari a circa 1.000,00 €, agli oneri dovuti dall'ipotetica bonifica amministrativa pari a circa 2.000,00 €, nonché agli oneri dovuti per lo sgombero del locale, compresa la rimozione del generatore di corrente pari a circa 500,00.

Gli oneri sopra menzionati si intendono tutti IVA di legge e Cassa Professionale, ove necessario, esclusi.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate, di tutti i costi di bonifica necessari ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia.

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Sup. coperta netta (mq)</i>	<i>Sup. scoperta (mq)</i>
Box auto	17,55	15,22	0,00
Valore unitario dell'immobile			€/mq 664,38
Valore derivante da stima			€ 11.659,87
A detrarre spese per bonifiche catastali			- € 1.000,00
A detrarre spese per bonifiche amministrative			- € 2.000,00
A detrarre spese per sgombero immobile			- € 500,00
Valore di mercato dell'immobile 02			€ 8.159,87

Valore di mercato dell'immobile 02:

8.159,87 €

(diconsi euro ottomilacentocinquantanove/87)

La valutazione di mercato sopra riportata viene individuata in ipotesi di continuità nella destinazione d'uso attualmente identificata, ovvero box auto. Questa risulta essere quella, tra le diverse percorribili dal punto di vista urbanistico e sanitario, a maggiore redditività. Per quanto sopra lo scrivente non ritiene vantaggioso calcolare eventuale oneri di trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in quanto quello già presente risulta essere quello maggiormente redditizio.

Si precisa ulteriormente che l'immobile 01 e l'immobile 02 entrambi oggetto della presente relazione di perizia, non potranno essere alienati singolarmente, bensì solo ed esclusivamente accorpati al supermercato ubicato al di sopra dei suddetti immobili in oggetto, in quanto al loro interno sono presenti degli impianti al servizio del supermercato, strettamente necessari al fine del corretto svolgimento dell'attività commerciale esistente.

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi per l'immobile 01 e l'immobile 02, entrambi inclusi nel maggiore fabbricato ad uso promiscuo, edificato nell'isolato all'angolo tra la via Walter Pasella e la via Pala di Carru, nella frazione di Li Punti a Sassari, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente relazione di perizia riguarda i soli due immobili sopra individuati di proprietà della ditta fallita.

Cagliari li 31/07/2023

In Fede,
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Gianmarco Pilo

Allegati:

Allegato A - Documentazione fotografica;

Allegato B - Planimetrie degli immobili come da rilievo;

Allegato C - Documentazione catastale;

Allegato D - Ispezioni ipotecarie;

Allegato E - Documentazione Usi Civici.