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

ALLEGATO D.05.04 – STIMA IMMOBILE N. 05

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

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

indice

1. Premessa 3
2. Caratteristiche urbanistiche 5
3. Immobile n.05 25
3.1. Descrizione dell'immobile n.05 25
3.5. Consistenza dell'immobile n.05 33
3.6. Stima dell'immobile n.05 36

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

1. Premessa

Il presente Allegato D.05.04 contiene la stima immobiliare di uno dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare nella disponibilità xxxxxxxxxxxxx

L'immobile oggetto della presente stima viene nel seguito identificato:

- Immobile n. 5: fabbricato isolato ad uso deposito situato in Sassari, zona industriale Predda Niedda, strada 43, secondo gli estremi delle seguenti particelle:

  N.C.E.U. Foglio 104 Mappale 1230 (fabbricato).

Nel seguito verrà dato ampio spazio alle descrizioni tecniche ed alle giustificazioni che comporteranno la formazione dei prezzi che verranno ottenuti in sintesi. Lo scrivente precisa, per meglio comprendere i ragionamenti effettuati nel seguito, che il valore economico che verrà ricavato possiede un margine di errore trascurabile se rapportato all'ipotesi di una continuità nella destinazione d'uso in ordine alla vita del bene da stimare. La presente relazione di stima deve essere intesa, cioè, come una sorta di fotografia eseguita in questo preciso momento storico sull'immobile. La valutazione viene quindi effettuata in riferimento all'attualità. Questo equivale a dire che le destinazioni d'uso attualmente in essere siano destinate nei tempi futuri alla prosecuzione senza soluzione di continuità. Nel sopralluogo effettuato e svolto all'interno dell'immobile di cui sopra sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di sviluppare, nel seguito delle operazioni peritali svolte, tutte le elaborazioni grafiche e fotografiche finalizzate ad una compiuta ed esaustiva formulazione dello schema scientifico costruito per ottenere il prezzo di mercato del bene posto alla base della presente relazione di perizia.
In diverse occasioni lo scrivente si è recato inoltre negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Sassari, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio di Sassari per reperire documentazione e certificazioni dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia. La documentazione reperita tramite accesso agli atti viene riportata all'interno dell'Allegato D.05.02 – Documentazione amministrativa immobile n. 05, mentre la documentazione catastale acquisita viene riportata all'interno dell'Allegato D.05.03 – Documentazione catastale immobile n. 05. A tali allegati si rimanda per ogni doveroso approfondimento dovesse rendersi necessario.

2. Caratteristiche urbanistiche

Il complesso edilizio oggetto di stima risulta ubicato nella zona industriale della città di Sassari, nell'area denominata Predda Niedda, lungo la strada 43. 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 comparto industriale. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il complesso immobiliare. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.
All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, sottozona D2.1, come possibile verificare nella tavola D.05.04 degli elaborati grafici alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.
A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.
A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.
A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come ad esempio quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.
Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Normativa Urbanistica locale:

1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sassari
   Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.58 Parte III dell'11/12/2014

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

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone. La zona di riferimento risulta essere esattamente la Zona D – AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO, Sottozona D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA. Le zone D sono definite come le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive. La zona D2.1 ricomprende le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico e che pertanto sono compatibili con la residenza. Questa ricomprende esattamente l'immobile oggetto di relazione (si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano nella Tavola D.05.04). Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona D e per la sottozona D2.1.
La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona D – AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO, Sottozona D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, viene trattata all'interno degli Articoli 36 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.

All'interno dell'ART. 36 - AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D" viene riportato quanto segue:

"Definizione e rapporti con il PPR
Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive".

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone
Per le aree industriali il PUC prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche corridoi verdi per meglio separare gli impianti produttivi dalle realtà territoriali circostanti. Per l'ubicazione di nuove aree produttive si è confermata localizzazione di Truncu Reale.

Il PUC identifica le seguenti sottozone:

- *D1 Grandi aree industriali e artigianali;*
- *D2.1 Insediamenti produttivi compatibili con la residenza;*
- *D2.2 Insediamenti produttivi e artigianali;*
- *D2.3 Insediamenti produttivi e artigianali agro-industriali;*
- *D3 Grandi centri commerciali esistenti;*
- *D4 Aree estrattive di prima e seconda categoria.*

Ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, il P.A., dove prescritto, dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.
Per i nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio.
Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA."

All'interno dell'ART. 38 - ZONA D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA viene riportato quanto segue:

"*Descrizione*
Solo le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico e che pertanto sono compatibili con la residenza.

Modalità di attuazione
Titolo abilitativo diretto
Destinazioni ammesse

- *d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E3 Piano del Commercio;*
- *d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;*
- *d2.3 commercio all'ingrosso;*
- *d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;*
- *d5.1 con esclusione di industrie delle materie plastiche;*
- *d5.3 con esclusione di industrie di lavorazione dei minerali non metalliferi;*
- *d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre similari;*
- *d6 depositi.*

Categorie d'intervento
I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12".

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

"I. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria" Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

I. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria" Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

I. 3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo" Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia" Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

I. 5 "Ricostruzione edilizia" Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

I. 6 "Sopraelevazione" Sono gli interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

I. 7 "Ampliamento" Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

I. 8 "Interventi di nuova costruzione" Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti, riferiti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti.

I. 9 " Demolizione totale o parziale" Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

I. 12 "Opere interne" Sono gli interventi realizzati nelle costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il REP. vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate come "A", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 della L.R. 23/'85).

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

I. 10 "Ristrutturazione urbanistica", I. 11 " Nuova urbanizzazione", I. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera".

Prosegue successivamente l'Art. 38 delle N.T.A. del P.U.C.:

"Parametri urbanistici ed edilizi
Lotto minimo: mq 500 per altezze inferiori a m. 12.00.
Lotto minimo: mq 1000 per altezze superiori a m 12.00.
H: dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano. Le altezze massime consentite nelle sottozone D2.1 esterne al perimetro di Predda Niedda sono riportate alla tav. 5.14 che associa ad ogni sottozona D2.1 contraddistinta da un codice identificativo ID la relativa altezza massima.
RC non superiore al 50% salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni
da dal ciglio stradale m. 6.00 dagli altri fabbricati m. 10.00
dc non inferiore a 5 m. (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

Condizioni e prescrizioni particolari
È possibile prevedere l'abitazione del custode solo nei lotti maggiori di 1000 mq. per un volume non superiore a 100 mc.
L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento e, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc.) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.
È obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.
È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta."

2) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico
   Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

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

3) Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna

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

4) Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna

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

5) Aree interessate da chirottero fauna

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

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

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 91, 92, 93, 107 e 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come "Insediamenti produttivi". 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 nord occidentale*
    17. *Gallura costiera nord-orientale*
    18. *Golfo di Olbia*
    19. *Budoni - San Teodoro*
    20. *Monte Albo*
    21. *Baronia*

22. Supramonte di Baunei e Dorgali
23. Ogliastra
24. Salto di Quirra
25. Bassa valle del Flumendosa
26. Castiadas
27. Golfo orientale di Cagliari

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

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

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

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

    1. *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*
    2. *oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*
    3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*
    4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*

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

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

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*

2. In particolare, tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

3. Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie: a. colture arboree specializzate; b. impianti boschivi artificiali; c. colture erbacee specializzate;

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

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

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

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

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

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

"Art. 91 - Insediamenti produttivi. Definizione

3. Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie, come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrate nelle carte di cui all'art. 4:

a) insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale;
b) grande distribuzione commerciale;
c) aree estrattive: cave e miniere."

"Art. 92 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Definizione

1. Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.

2. Le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi.

3. Rientrano negli insediamenti produttivi minori gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali di minori dimensioni e le attività produttive isolate o accorpate in piccoli agglomerati, generalmente non coordinate in un tessuto urbanistico strutturato."

"Art. 93 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi

1. I Comuni e le Province nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. si conformano ai seguenti indirizzi:

a) favorire la delocalizzazione delle attività produttive causanti inquinamento acustico, atmosferico e idrico esistenti all'interno dei centri abitati, verso apposite aree attrezzate;

b) consentire nei centri storici e nei nuclei degradati o in via di abbandono l'inserimento negli edifici esistenti di funzioni artigianali, commerciali compatibili con l'utilizzo residenziale e con le tipologie preesistenti, al fine di favorirne la rivitalizzazione;

c) favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziativa intercomunale esterne ai centri abitati,

d) favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia, e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree e migliorare la qualità della vita negli ambienti di lavoro.

e) favorire la redazione di piani bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico."

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
2. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*
3. *I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R, e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*

    1. *individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*

    2. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*

3. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*

4. *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*

5. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*

6. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*

7. *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

    1. *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*

2. *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
3. *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
4. *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*

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

Articolo: 112 - Impianti energetici

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

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

3. Immobile n.05

L'immobile oggetto di perizia, nella disponibilità xxxxxxxxxxxxxx, risulta censito al Catasto Fabbricati con le particelle di cui al Foglio.104, Particella.1230. Tale immobile attualmente risulta non occupato anche se veniva impiegato come magazzino dall'affittuario precedentemente presente. Il fabbricato si sviluppa su un solo livello al piano terra. L'immobile presenta una superficie complessiva interna di circa 655,47 mq, con annessi 943,20 mq di cortile interno di pertinenza esclusiva dell'immobile.
Per l'immobile in oggetto verranno riportati i sotto paragrafi riguardanti:

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

3.1. Descrizione dell'immobile n.05

L'immobile oggetto della presente relazione peritale è situato nella zona industriale del comune di Sassari, nell'area denominata Predda Niedda, più precisamente nella strada 43. L'immobile si trova nelle vicinanze di vari centri produttivi, di numerosi magazzini e di varie attività commerciali. Ulteriormente si segnala un ottimo collegamento sia interno alla Z.I. che alle principali arterie provinciali di traffico dal punto di vista logistico.
Il fabbricato è composto da un unico livello rialzato rispetto alla quota del cortile esterno. Il rialzo si attesta su un'altezza di circa un metro, tale soluzione si configura come utile ad agevolare le operazioni di carico/scarico merci dei mezzi in arrivo sul cortile frontale. L'edificio presenta una configurazione geometrica in pianta di tipo rettangolare ed è circondato da un cortile di pertinenza esclusiva interamente pavimentato.

Esso risulta delimitato da una recinzione perimetrale composta da un muro in calcestruzzo di altezza pari a circa 1,00 metro, sormontato da una recinzione metallica realizzata mediante pannelli in acciaio prefabbricati e zincati di tipologia commerciale. Lo spazio esterno al fabbricato presenta una pavimentazione realizzata mediante un battuto di cemento di tipologia industriale con finitura superficiale a spolvero.
La tipologia edilizia del fabbricato è quella di un capannone prefabbricato "tipico" realizzato con travi e pilastri prefabbricati portanti i tegoli di copertura ed i pannelli di tamponatura. La struttura è completata dai getti necessari alla saldatura delle diverse parti. Il blocco uffici è invece realizzato con tamponature di mattoni e strutture leggere.
L'accesso all'immobile avviene esclusivamente dalla strada 43, su cui si affaccia il cortile esterno del fabbricato con vocazione per deposito merci o, comunque, come spazio utile all'attività logistica di movimentazione delle merci. Da tale cortile si accede all'immobile tramite due ingressi posti nel lato Sud dell'edificio o tramite l'accesso collocato lungo il lato Nord. È possibile accedere al fabbricato anche dal lato Est, in cui sono presenti delle saracinesche che permettono l'immissione allo spazio adibito allo scarico/carico merci. Il fabbricato presenta uno spazio unico di grandi dimensioni dove sono sistemati gli scaffali per il deposito delle merci e lateralmente è realizzato un volume minore per l'assolvimento della funzione amministrativa. Dall'ingresso principale, così come evidenziato nella Tavola D.05.05 alla quale si rimanda, si accede ad un disimpegno che presenta due ingressi agli uffici denominati "Ufficio 1" e "Ufficio 2". Un terzo ingresso conduce al locale adibito a deposito configurato come un ampio spazio rettangolare nel quale sono presenti diversi scaffali di tipo industriale. Lateralmente all'"Ufficio 1" sono presenti i servizi ad uso del personale. Per una vista complessiva degli uffici si rimanda alle immagini comprese tra la n. 012 e la n. 016 dell'Allegato D.05.01, mentre nelle immagini comprese tra la n. 022 e la n. 025 sono riportate delle viste dello spazio principale configurato come deposito.
Nel cortile, in particolare nell'angolo Sud-Ovest del lotto, è presente un locale che ospita le pompe antincendio e sovrastante la riserva idrica, che non verrà conteggiato ai fini della stima immobiliare in quanto non presenta i requisiti minimi di altezza richiesta dal decreto D.P.R. 138/98.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto di perizia si presenta in buono stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi che per lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. La struttura presenta nel prospetto Est, ossia nel lato del fabbricato in cui i mezzi effettuano le operazioni di carico/scarico merci, dei danni conseguenti ad un incendio. Tale incendio ha danneggiato l'estremità in corrispondenza della finestra che appartiene al locale identificato come "Ufficio 2" così come indicato nella tavola D.05.05 alla quale si rimanda per ogni ulteriore chiarimento. Tuttavia, l'entità del danno è lieve e non coinvolge lo strato di intonaco esterno che risulta in buone condizioni. Internamente le finiture e gli infissi appaiono, da un'ispezione visiva, in buone condizioni.
Gli infissi del prospetto Est sono del tipo a saracinesca avvolgibile ad apertura manuale composti da una struttura portante in lamiera d'acciaio zincata e rivestiti da pannelli in pvc. Tali saracinesche sono visionabili nella foto n° 003 riportata nell'allegato fotografico D.05.01 al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.
Nelle pareti perimetrali del fabbricato sono presenti degli infissi, con struttura portante metallica per l'illuminazione naturalmente dell'edificio e posizionati nella parte superiore dei pannelli di tamponatura, a poca distanza dal soffitto.
Gli infissi dei locali accessori sono realizzati in legno tamburato e apertura manuale. Gli uffici sono dotati di finestre realizzate con intelaiatura metallica completata da vetrata trasparente in buone condizioni generali fatta eccezione per quella che dall'"Ufficio 2" si affaccia sul lato Est dell'edificio. Inoltre, gli infissi posizionati più in basso sono provvisti di inferriate antieffrazione. Le pareti dell'immobile sono del tipo prefabbricato realizzate con pannelli alleggeriti multistrato in calcestruzzo e assemblate in situ.
La pavimentazione del locale adibito a deposito è realizzata in battuto di cemento di tipologia industriale con finitura superficiale a spolvero e dotata di opportuni giunti di dilatazione. Il tutto a comporre dei riquadri di forma rettangolare delle dimensioni 1,00 x 2,00 m. La pavimentazione dei locali accessori, quali uffici, servizi e disimpegno è realizzata con piastrelle in gres porcellanato. Il rivestimento dei bagni è realizzato anch'esso con piastrelle in gres porcellanato di colore bianco e di forma rettangolare di dimensione 20 x 30 cm.
L'intradosso del solaio del locale deposito è realizzato con travi a vista in cemento armato del tipo prefabbricato secondo l'organizzazione spaziale di un'unica campata come si può evincere dalla foto n° 022 riportata all'interno dell'allegato fotografico sopra menzionato.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente relazione comprendono un impianto elettrico di controllo e alimentazione luci con predisposizione di un regolatore di potenza passiva disposto a valle del contattore dell'ente gestore della fornitura elettrica. La rete di cavi elettrici è installata entro cavidotti in PVC murati e parzialmente con cavidotti in PVC e canalette metalliche ancorate alla muratura attraverso adeguate staffe e tasselli. Tale rete alimenta la linea di illuminazione interna e i punti presa dislocati tra i diversi ambienti dell'immobile.
L'immobile è dotato di un impianto antincendio di spegnimento fisso composto da idranti (allacciati ad un serbatoio dotato di gruppo di sovrapressione) e da una serie di apprestamenti quali estintori portatili ad anidride carbonica, un sistema di rilevamento di fumi.
L'approvvigionamento idrico è garantito da un impianto di adduzione a rete comprendente un sistema autoclave alimentante i locali interni ed i servizi igienici presenti nel capannone e direttamente allacciato alla rete di distribuzione cittadina. Gli scarichi delle acque bianche e nere vengono convogliati all'impianto di smaltimento delle acque reflue che sversa direttamente nella rete fognaria cittadina. Alla produzione dell'acqua calda sanitaria provvede un boiler elettrico localizzato nei servizi igienici.
Per ogni eventuale e doveroso approfondimento riguardante le caratteristiche costruttive e prestazionale dei diversi impianti sopra elencati si rimanda alla trattazione esposta nella relazione generale e più precisamente al quesito n.10.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in buono stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione, le pareti e gli impianti. Non vi sono oltretutto da segnalare grossi vizi strutturali, sulla base di quanto raccolto da una sommaria analisi visiva sul posto.
Lo stato delle finiture superficiali e degli elementi architettonici generali dell'immobile è buono anche se si presenta la necessità di manutenzione straordinaria finalizzata al ripristino dei danni causati dall'incendio. L'immobile è attualmente libero e non ospita alcun esercizio. Lo stato generale dei locali, la tipologia edilizia, le dimensioni e le dotazioni impiantistiche consentono una variazione del settore commerciale con facilità e con investimenti economici legati ai costi di trasformazione assai limitati.

L'immobile oggetto di perizia risulta nella disponibilità xxxxxxxxxxxx. che ne detiene il possesso e la custodia. I locali descritti alle pagine precedenti sono dunque allo stato attuale liberi e non occupati senza che al suo interno si svolga alcuna attività di nessun genere. xxxxxxxxxxxxxx risulta essere proprietaria dell'immobile oggetto di perizia. La proprietà deriva dagli atti di provenienza meglio descritti all'interno della relazione generale, in risposta ai quesiti appositi.
Allo stato attuale l'immobile presenta una serie di gravami di carattere ipotecario. Per ciò che riguarda la presenza di trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile si segnala la presenza di un pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II.. Ulteriormente si sottolinea il fatto che l'immobile oggetto di perizia risulta essere un edificio isolato e dunque non inserito all'interno di alcun condominio. Per maggiori approfondimenti in merito si rimanda alla relazione generale alla sezione nella quale vengono analizzate le ispezioni ipotecarie raccolte ed analizzate.

3.2. Storia amministrativa dell'immobile n.05

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi, analizzarne l'eventuale sanabilità. In prima istanza l'ufficio preposto ha richiesto maggiori informazioni circa le pratiche edilizie riguardanti l'immobile.
Lo scrivente infatti in sede di istanza non è stato in grado di fornire adeguati riferimenti per facilitare le ricerche d'archivio agli istruttori comunali. Gli elementi disponibili negli atti di causa forniti non risultavano infatti in grado di completare esaurientemente il quadro di riferimento. In tal senso è stato richiesto supporto xxxxx che, nonostante i solleciti, non ha ancora fornito riscontro. Al fine di riuscire comunque a fornire risposta al quesito lo scrivente ha provveduto a svolgere adeguata ricerca autonoma delle pratiche edilizie e commerciali. Queste sono state identificate in prima battuta e ne è stata richiesta estrazione all'Ufficio preposto del Comune di Sassari. Quanto sopra sia per le pratiche riguardanti l'Ufficio Edilizia Privata e sia per le pratiche riguardanti lo Sportello Unico per le Attività Produttive. Tutta la documentazione raccolta viene presentata direttamente in apposito allegato al quale si rimanda per ogni approfondimento del caso.

In data 04/09/2020 lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti sia per le pratiche edilizie che per le pratiche commerciali. Il quadro ricostruito risulta essere complessivamente esaustivo e oggettivamente chiaro. Le pratiche individuate compongono comunque un sistema frammentario da ricollegare ad ulteriori analisi da svolgersi sulle pratiche antecedenti l'acquisizione dell'immobile da xxxxxxxxxxxxxxxxxx. Al fine di completare l'indagine sarebbe infatti necessario estrarre dalle pratiche raccolte gli estremi degli atti più vecchi ed effettuare un nuovo accesso agli atti. Ovviamente la tempistica di tale ulteriore accesso agli atti risulta essere incompatibile con la tempistica della presente procedura. Lo scrivente rimane comunque sin d'ora a disposizione del C.T.U. e del G.I. qualora intendano approfondire qualsiasi tematica in merito potendo questa parte integrarsi in fase successiva della presente procedura.
Lo scrivente sottolinea comunque come il quadro amministrativo costruito risulti essere affidabile ed oggettivo. Nel seguito vengono comunque riportate tutte le istanze e relative concessioni per l'immobile in questione reperite durante le indagini compiute e parzialmente acquisite attraverso gli accessi agli atti eseguiti. Il progetto originario del complesso edilizio che ospita il punto vendita non è stato reperito da parte del Comune di Sassari.
Il 21/11/95 viene richiesto daxxxxxxxxxxxx, in qualità di locatario, il permesso di eseguire i lavori relativi alla costruzione del capannone per deposito alimentari sito in reg. Predda Niedda. Con la concessione edilizia n. xxxxxx rilasciata il xxxxx il comune accorda alla ditta xxxxxx" il permesso di eseguire i lavori nel lotto n. 162 sull'area individuata catastalmente al Cat. Terreni, Sez.: A, Foglio: 104, Mappa:209-210-361.
L'inizio dei lavori per la realizzazione della struttura avviene nel 06/04/1998 e la fine prevista per il 06/04/2001. Tale fine dei lavori viene prorogata tramite richiesta di proroga del 03/04/2001. Fino a tale data si precisa una realizzazione dell'edificato pari al 70 %. L'ultimazione dei lavori avviene in data 25/05/2001.
Il 29/06/2001 la società "xxxxxxx", in qualità di locatore, presenta domanda (n. 01/943) per ottenere la concessione edificatoria relativa ad opere da realizzare nel suddetto capannone industriale. Successivamente, il dirigente del settore sviluppo economico ed attività produttive servizio edilizia privata tramite la concessione edilizia n. xxxx concede alla società la sanatoria delle opere da realizzarsi in reg. Pressa Niedda in data 23.05.2002.
Il 09/04/2003 viene rilasciato il certificato di agibilità n. xxxx.
Il 10/04/2001 la ditta presenta domanda (xxxx) in relazione al rinnovo della concessione n.xxxxx relativa alla costruzione di una pensilina del capannone sito in reg. Predda Niedda.

Da tale ricostruzione della storia amministrava risulta come l'ultima concessione edilizia sia la n. xxxxx risalente alla data 29/06/2001.
Per ogni doveroso approfondimento circa le pratiche reperite presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Settore Edilizia Privata e presso gli archivi dello Sportello Attività Produttive si rimanda all'apposito allegato. All'interno dello stesso allegato viene riportato ulteriormente uno schema sintetico delle pratiche edilizie individuate da parte dello scrivente all'interno delle indagini svolte durante le operazioni peritali. Tale elenco sintetico è stato successivamente trasmesso al Servizio Tecnico del Comune di Sassari al fine di poter provvedere alla ricerca delle pratiche relative.

3.3. Eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità

Le planimetrie catastali dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia sono riportate all'interno dell'Allegato D.05.03 – Documentazione catastale immobile n.05 - ricompreso all'interno del più ampio Allegato D – Stima degli immobili - al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.
Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente e conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi e le planimetrie catastali sono emerse delle difformità che nel seguito vengono indicate. La particella individuata al foglio 104, particella 1230, presenta una planimetria all'interno della quale vi sono alcune difformità in merito alla mancata rappresentazione di alcune aperture sulle pareti esterne in corrispondenza dei servizi presenti nella realtà come verificato sui luoghi e contenuto nella tavola D.05.05 alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Come si nota dal medesimo elaborato grafico, nella rappresentazione catastale sono presenti dei pilastri in corrispondenza delle pareti perimetrali esposta ad Ovest e ad Est, Si può notare come vi sia inoltre una difformità nel posizionamento delle porte del servizio adiacente il locale "Uffici", che risultano differenti dallo stato reale.
Sulla base delle analisi effettuate sulla documentazione catastale, lo scrivente sottolinea la necessità di procedere con un nuovo deposito della planimetria catastale che recepisca lo stato reale dell'immobile. A tale proposito lo scrivente individua per il disbrigo di tali adempimenti catastali un onere forfettario di 1.000,00 € (a cui sommare l'IVA di legge) comprensivo degli oneri per l'effettuazione del rilievo metrico, per la presentazione della documentazione presso gli uffici competenti, per il pagamento di eventuali bolli e tassazioni, per il pagamento del compenso professionale ad un tecnico abilitato.

Sulla base delle analisi effettuate dallo scrivente sulla documentazione progettuale, si nota come in riferimento all'ultimo stato progettuale approvato del 29/06/2001, non si evidenziano difformità radicali tra lo stato reale e lo stato progettuale ricostruito dallo scrivente durante le operazioni peritali. Per una dovuta ed approfondita analisi in tal merito si rimanda all'allegato planimetrico e all'allegato fotografico e alla documentazione amministrativo presente nell'allegato D.05.02. Il confronto tra l'attuale situazione e quella autorizzata come da progetto ha messo in luce alcune piccole difformità che lo scrivente ritiene di valutare con un onere forfettario di 3.000,00 € (al netto dell'IVA di legge) utile alla predisposizione di eventuali pratiche di accertamento di conformità e di bonifica amministrativa da produrre tramite tecnico incaricato.

3.4. Individuazione del bene mediante i confini catastali

L'immobile oggetto di perizia, sito nell'area industriale Predda Niedda nella città di Sassari, risulta essere individuato catastalmente da una particella come da visure storiche contenute nell'allegato catastale D.05.03 al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Tale particella possiede un classamento appartenente al gruppo C – Attività commerciali o artigianali che appartengono a privati - in particolare alla categoria C2: Magazzini e locali di deposito.
La particella che individua l'immobile è censita al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 104 Particella 1230. La particella è intestata xxxxxxxx
, con proprietà per 1/1.
La particella censita al N.C.E.U. del Comune di Sassari al F. 104, Part. 1230 possiede un classamento con zona censuaria 2, appartenente alla categoria C/2, classe 3, possiede una consistenza pari a 642 mq, superficie catastale 669 mq, rendita catastale di 3.580,90 € secondo i dati derivanti da Tipo Mappale del 03/04/2002 protocollo n. SS0224483 in atti dal 21/09/2010 istanza N.220826/2010 (n. 1672.1/1972).
Al Catasto Terreni l'immobile risulta censito alle particelle 1230 (area di sedime del fabbricato – Ente Urbano), 1231 (cortile), 1232 (cortile – area della cabina antincendio), 1235 (cortile), 844 (cortile) che compongono l'intera estensione del cortile ad uso esclusivo del fabbricato.
Secondo quanto emerso dalle visure catastali le particelle sopra menzionate risultano attualmente intestate axxxxxxxxxx" ad eccezione della
Particella di cui al N.C.T. F. 104 P. 1232 che risulta tuttora intestata alla "xxxxxxxxx.". Lo scrivente segnala al riguardo come tale anomalia sia dovuta presumibilmente alla mancata voltura all'atto del riscatto dell'immobile da parte di xxxxxx

Tale circostanza viene confortata dal fatto che anche le uteriori particelle presentano una precedente intestazione alla "xxxxxxx." dalla data del 03/04/2002 fino alla data del 03/09/2010 quando vennero riscattate dalla ditta "xxxxxx" in seguito all'estinzione del contratto di locazione finanziaria.
A partire da tale data la ditta in questione è diventata proprietaria di tutte le particelle sopra elencate, tra cui anche la Particella 1232 censita al Catasto Terreni. Per quanto attiene tale specifica particella si ritiene pertanto che nella documentazione catastale vi sia l'assenza della registrazione della più recente trascrizione, ovvero l'atto di compravendita (n. xxxxxx) con il quale la proprietà passò dalla "xxxxx" a favore di xxxxxx per l'intero gruppo di immobili in questione.
All'interno della documentazione catastale riportata all'allegato D.05.03 sono riportati alcuni ingrandimenti dello stralcio di mappa catastale al N.C.T. utile a visualizzare il posizionamento in mappa delle particelle sopra menzionate. Per la consultazione si rimanda nello specifico alla pagina 6 di tale allegato.

3.5. Consistenza dell'immobile n.05

La consistenza è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto. A partire dalle evidenze raccolte sono poi state definite le superfici commerciali coperte e scoperte dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96.
In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle Unità immobiliari a destinazione terziaria, in particolare nella categoria T/2 Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.
Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98 che indica quanto segue:

"Criteri generali

1. *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*
   […]

Criteri per il gruppo "T"

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

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

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

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile n.05 vengono valutati gli ambienti adibiti a locali principali, ossia il locale adibito a Deposito. La sua consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. Per quanto riguarda i disimpegni, i servizi e gli uffici, essi sono considerati locali accessori a servizio diretto comunicanti con il locale principale e pertanto secondo il D.P.R. 138/98 le loro superfici sono calcolate al 50 per cento del valore della superficie reale. I cortili ricadono nella categoria delle aree scoperte e pertanto sono calcolati al 10 per cento della superficie reale essendo l'immobile appartenente alla categoria T/2.

Descrizione: Immobile n.05	***Superficie***	***Coefficiente Ambiente***	***Sup. complessiva***
	[mq]	**[-]**	**[mq]**
Piano Terra			
Superfici interne			
Deposito	612,87	1,00	612,87
Servizi	11,93	0,50	5,97
Ufficio 1	12,29	0,50	6,15
Ufficio 2	13,45	0,50	6,73
Disimpegno	4,93	0,50	2,47
Totale superficie netta di pavimento	**655,47**		**634,17**
Incremento di tamponature e tramezzi (6%)	40,82	1,00	40,82
Totale superficie interna lorda	**696,29**		**674,99**
Superfici esterne			
Cortile	943,20	0,10	94,32
Totale superficie esterna lorda	**943,20**	0,10	**94,32**
Totale superficie commerciale dell'immobile n.05			**769,31**

3.6. Stima dell'immobile n.05

L'immobile n.05 oggetto di stima, adibito ad uso magazzino, è situato nel comune di Sassari, precisamente nella zona industriale di Predda Niedda, strada 43. Per l'espletamento della presente perizia, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Stato progettuale approvato presso il comune di Sassari;
- Visure catastali;
- Stralcio di mappa N.C.T. e Planimetrie del N.C.E.U. per Particella al Foglio 104, P. 1230 sito nel Comune di Sassari,
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale del comune di Sassari;
- Immagini satellitari dell'area in esame;
- Immagini su Carta Tecnica Regionale.

È stato poi eseguito il rilievo metrico dell'immobile attraverso i sopralluoghi condotti dallo scrivente in data 21/07/2020.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

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

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

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

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

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

1. 200 mq commerciali, locale commerciale con laboratorio situato in via Predda Niedda Sassari, oggetto di vendita a 650,00 €/mq;
2. 600 mq commerciali, locale commerciale con laboratorio sviluppato su due livelli, situato a Sassari, oggetto di vendita a 817,00 €/mq;
3. 430 mq commerciali, capannone situato in località Predda Niedda a Sassari, oggetto di vendita a 616,00 €/mq;
4. 325 mq commerciali, capannone dotato di servizi igienici situato in zona industriale a Sassari, oggetto di vendita 917,00 €/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 sul territorio locale.
Da queste e da altre rilevazioni effettuate il prezzo per metro quadro commerciale per immobile adibito a magazzino, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 750,00 €/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 2° semestre 2019).

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

I dati riportati dal già menzionato centro studio, per mq di immobili di destinazione a tipo "Produttiva" ad uso "Capannone industriale" con stato conservativo "normale" per la "Fascia/Zona: Suburbana/Zona Industriale Predda Niedda", sono i seguenti:

A. 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 industriale ubicati in "zona industriale Predda Niedda - tipologia capannoni produttivi":

B. Borsino Immobiliare: min. €/mq 554,00, medio 787,00 €/mq, max 1.020,00 €/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 riportate, e pari a €/mq 768,50. Tale scelta risulta giustificata in relazione alle intrinseche caratteristiche di pregio dell'immobile quali:

- la presenza di un piazzale di manovra largo sul lato est dell'immobile;
- la vicinanza con la SS 127 bis che si immette poco dopo nella E25;
- la presenza di uffici e servizi interni al fabbricato.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, andando a mediare i valori ottenuti tramite le osservazioni indirette, pari a 750,00 €/mq e 787,00 €/mq, si ricava un valore medio di €/mq 768,50 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori indiretti del mercato immobiliare. Di seguito verranno applicati i coefficienti correttivi, per tenere conto della particolarità dell'immobile stimato, a partire da un prezzo unitario corrispondente a 768,50 €/mq.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE (COEFFICIENTI DI MERITO)

Si ritiene opportuno adeguare tale valutazione con un parametro correttivo ottenuto da coefficienti di merito associati ai principali fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'immobile in oggetto. Questo perché i valori riportati dagli osservatori si riferiscono ad immobili con caratteristiche superficiali, di localizzazione, di panoramicità non perfettamente aderenti a quelle dell'immobile oggetto di perizia.
È pertanto possibile standardizzare talune caratteristiche di questi fattori che influenzano maggiormente il valore dell'immobile e che individuano il microintorno, l'edificio e l'unità immobiliare stessa.
Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

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

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

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

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

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

- 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	
Carente	0,99	0,99
Prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1)		0,996

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

PARAMETRI DELL'EDIFICIO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Caratteristiche tipologiche e strutturali		
Villa	1,04	
Villino	1,02	
Edificio di tipo non intensivo	1,00	1,00
Edificio di tipo intensivo	0,98	
In alternativa nei grandi centri urbani		
Palazzina (3-8 alloggi)	1,02	
Palazzina (9-15 alloggi)	1,01	
Palazzina (15-30 alloggi)	1,00	
Palazzina (oltre 30 alloggi)	0,98	
Qualità tipologica		
Edificio di lusso	1,02	
Edificio signorile	1,01	
Edificio civile	1,00	
Edificio economico	0,98	0,98
Stato conservativo		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	
Scadente	0,98	0,98
Degradato	0,93	
Dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	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)		0,990

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

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

Parcheggi esclusivi		
Elevato	1,05	1,05
Normale	1,00	
Carente	0,95	
Affaccio		
Pregio	1,05	
Ottimo	1,03	
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Scadente	0,95	0,95
Degradato	0,90	
Panoramicità		
Elevato	1,05	
Buono	1,02	
Assente	1,00	1,00
Luminosità		
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,94	
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scarso	0,98	
Pessimo	0,97	
Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	
Terreno	0,90	0,90
Primo	0,95	
Secondo	1,00	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)		0,988

COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)	0,974

Il valore unitario precedentemente calcolato in 768,50 €/mq può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

€/mq 768,50 x K= €/mq 768,50 x 0,974 = €/mq 748,52

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 748,52.
Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni dirette si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 750,00 €/mq. Andando a mediare tale valore con quello medio ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 748,52 €/mq si ricava un valore finale di €/mq 749,26 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.
Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 749,26 prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

€/mq 749,26 x S = €/mq 749,26 x 769,31 mq = € 576.413,21

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

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri derivanti dalla predisposizione della pratica urbanistica per l'eliminazione degli abusi riscontrati e per l'aggiornamento catastale, gli aggiornamenti della pratica di prevenzione incendi, la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Lo scrivente valuta gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € omnicomprensivi di spese tecniche, sanzioni eventuali ed al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. In maniera simile valuta gli oneri per l'aggiornamento catastale nell'ordine di 1.000,00 € (al netto dell'IVA di legge). Si valutano inoltre degli oneri forfettari dell'ordine di 1.000,00 € (al netto dell'IVA di legge) per tenere conto dell'eventuale disbrigo di pratiche di adeguamento della documentazione a carattere antincendio relativa all'immobile in questione.
Ulteriormente si valutano in € 500,00 gli oneri per la redazione dell'A.P.E. (al netto di IVA e cassa professionale). A tale ultimo proposito lo scrivente precisa di aver richiesto alla xxxxxxxxl. riscontro circa la presenza degli A.P.E. per gli immobili oggetto della presente relazione di perizia. In data 07/09/2020 la ditta interpellata ha trasmesso gli A.P.E. richiesti. Da tale punto di vista lo scrivente ritiene di dover raccomandare la predisposizione di nuovi A.P.E. in quanto quelli trasmessi risultano privi di attestazione di deposito e privi delle certificazioni impiantistiche, laddove necessarie. I valori economici sopra riportati non includono eventuali opere a carattere edilizio di ripristino o demolizione di opere abusive da computarsi a parte.
Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore scaturente dai calcoli alle pagine precedenti si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla (vedasi impianti strutturali) e funzionali allo svolgimento dell'attività commerciale attualmente in essere. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività commerciali differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Descrizione	*Superficie commerciale complessiva (mq)*	*Superficie coperta netta (mq)*	*Superficie scoperta (mq)*
Commerciale, negozio	769,31	696,29	943,20
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			**€ 749,26**
Valore derivante da stima			**€ 576.413,21**
A detrarre oneri per eliminazione abusi edilizi			**- € 3.000,00**
A detrarre oneri per aggiornamento catastale			**- € 1.000,00**
A detrarre oneri per aggiornamento documentazione antincendio			**- € 1.000,00**
A detrarre oneri per redazione A.P.E.			**- € 500,00**
Valore di mercato dell'immobile			**€ 570.913,21**

Valore di mercato dell'immobile n°05:
570.913,21 €

(diconsi euro cinquecentosettantamilanovecentotredici/21)

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

Nonostante la richiesta di supporto alla ditta, nonostante il sostegno del C.T.U. e nonostante i ripetuti solleciti lo scrivente risulta essere tuttora in attesa di riscontro.
A tale proposito si precisa come il quadro ricostruito sia in grado di ben rappresentare con il dovuto livello di oggettività le tematiche trattate. Quanto tuttora mancante dal punto di vista documentale potrà comunque essere prodotto in integrazione da parte dello scrivente in fase successiva o in successiva fase della presente procedura. Si resta sin d'ora a disposizione del C.T.U. e del G.I. per qualsiasi approfondimento in merito. Si sottolinea comunque come qualsiasi integrazione documentale come sopra descritta non andrà a sostanziare alcun tipo di variazione nelle valutazioni economiche a carattere radicale o comunque di rilevanza. Le valutazioni economiche elaborate nella presente relazione di perizia tengono conto di eventuali problematiche emergenti in completamento documentale.
La presente valutazione economica immobiliare non tiene conto di eventuali oneri di trasformazione dell'immobile che debbono necessariamente computarsi a parte. Da tale punto di vista si precisa quanto segue. La redditività offerta da parte della destinazione d'uso attualmente in essere nell'immobile risulta essere la massima raggiungibile. La posizione dei locali all'interno dell'agglomerato urbano di Sassari e le dinamiche commerciali cittadine, la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche stesse consigliano un mantenimento nel settore terziario. Qualsiasi tipologia di esercizio tecnicamente realizzabile nell'immobile riporterebbe infatti una redditività minore rispetto a quella attualmente in esercizio. Cambiare la destinazione d'uso dei locali andando a realizzare un'attività diversa da quella attuale presupporrebbe dei costi di trasformazione rilevanti a tal punto da compromettere la fattibilità dell'opera.
Una potenziale trasformazione edilizia nella destinazione d'uso commerciale sarebbe ipoteticamente quella commerciale legata alla grande distribuzione per la quale si ha una buona richiesta nella zona di riferimento. Da tale punto di vista si sottolinea come questa presupporrebbe comunque ingenti costi di trasformazione quali: rifacimento completo delle finiture, rifacimento degli impianti, realizzazione dei servizi igienici. Tali costi non risultano essere in questa sede calcolati per via del fatto che andrebbero a gravare sul valore di mercato sopra calcolato e dunque ne abbasserebbero l'ammontare. Per tale ragione la destinazione d'uso legata al settore terziario attualmente in esercizio risulta essere quella a maggiore redditività anche dal punto di vista del valore immobiliare intrinseco.