

TRIBUNALE DI SASSARI

Procedimento : **R.G. 01-2022**
Liquidazione Giudiziaria : **MESINA COMPANY DI M. MESINA & C SNC**
Giudice Delegato : **Dott.ssa Giovanna Maria Mossa**
Curatore : **Dott. Gabriele Solinas**
Ausiliario : **Ing. Massimo Ceresa**

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto

Massimo Ceresa,

libero professionista con studio in Sassari in v.le Umberto I 40a, pec ing.massimo.ceresa@ingpec.it, iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Sassari ed Olbia -Tempio al numero 1524 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Sassari al numero 306, risponde con la presente relazione peritale all'incarico conferito dal Curatore del procedimento in epigrafe a mezzo lettera di incarico datata 27 marzo 2023 ed accettato nella stessa laddove è richiesto all'ausiliario quanto segue

QUESITO 1

eseguire ex -novo perizia stima del bene immobile posto al servizio del concordato, sito a Sassari in via Caniga n. 58 e censito al C.T. i cui estremi risultano essere, Foglio 83 Mappali 1221, 1441 e 1443;

QUESITO 2

esaminare perizia di stima del medesimo cespite commissionata dalla società proponente, in persona del proprio rappresentante legale Sig. Maurizio Mesina, in data 13.06.2022 ai CTU Dott. Agr. Angelo Cincotti, Arch. Elisabetta Mattu e Geom. Salvatore Scanu al fine di segnalare al commissario eventuali errori e/o incongruenze e/o mancanze di qualsiasi genere dandone dettagliata motivazione con particolare riferimento agli aspetti connessi alla valutazione del bene oggetto di stima;

Con riferimento al quesito 1 è specificamente richiesto al CTU di:

a)

Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) segnalando immediatamente al Giudice ed al commissario quelli mancanti o inidonei e l'indicazione della presenza o meno del certificato di agibilità;

b)

Descrivere, previo necessario accesso, il bene oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune di ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;



c)

Indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati e distinti ovvero in lotto/i unico/i con il bene immobile;

d)

Determinare il valore dei beni immobili posti al servizio del concordato, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione, d'uso e di funzionamento; tenendo conto, in ogni caso, di quanto disposto dall'art. 568 2° comma c.p.c.



QUESITO 1

eseguire ex -novo perizia stima del bene immobile posto al servizio del concordato, sito a Sassari in via Caniga n. 58 e censito al C.T. i cui estremi risultano essere, Foglio 83 Mappali 1221,1441 e 1443

A. IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene immobile posto a servizio del concordato è un terreno avente la seguente identificazione:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CENSIMENTO				CLASSAMENTO						
FOGLIO	MAPPALE	sub.	porzione	zona censuaria	qualità	classe	superficie mq	reddito dominicale	reddito agrario	graffatura
83	1221				vigneto	1	635	6,23	3,28	
83	1441				vigneto	1	4775	46,86	24,66	
83	1443				vigneto	1	108	1,06	0,56	

L' esatta localizzazione è restituita dalle seguenti immagini





Immagine 1- rilevamento altezza 1322 m



Immagine 2- rilevamento altezza 328 m



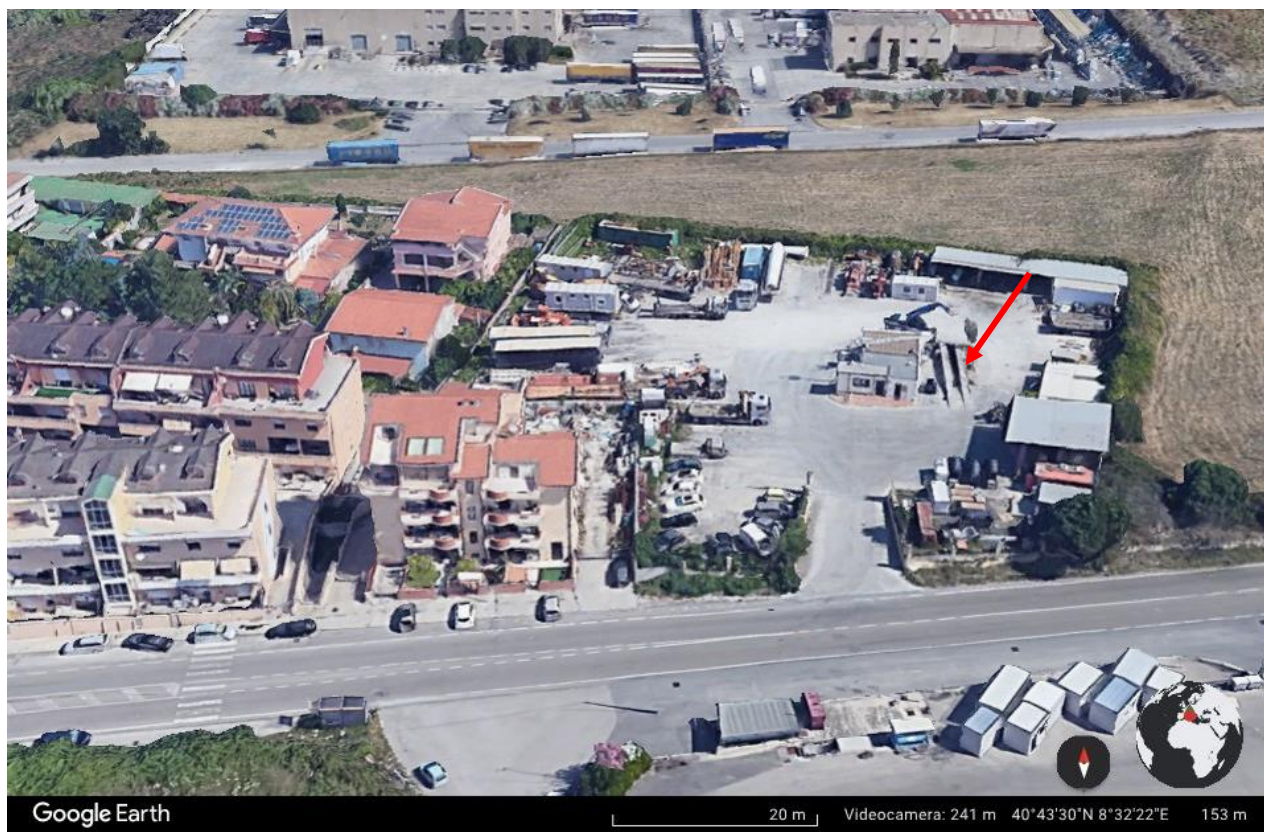


Immagine 3 – rilevamento 3d h 241 m



Immagine 4 – rilevamento 3d altezza 217 m



Al sopralluogo si rileva che una porzione di mappale 1441 (per un valore di circa 235 mq) appare non agibile al titolare dell'attività in quanto fisicamente separata dal mappale stesso mediante recinzione in muratura con blocchetti di calcestruzzo così come rappresentato:

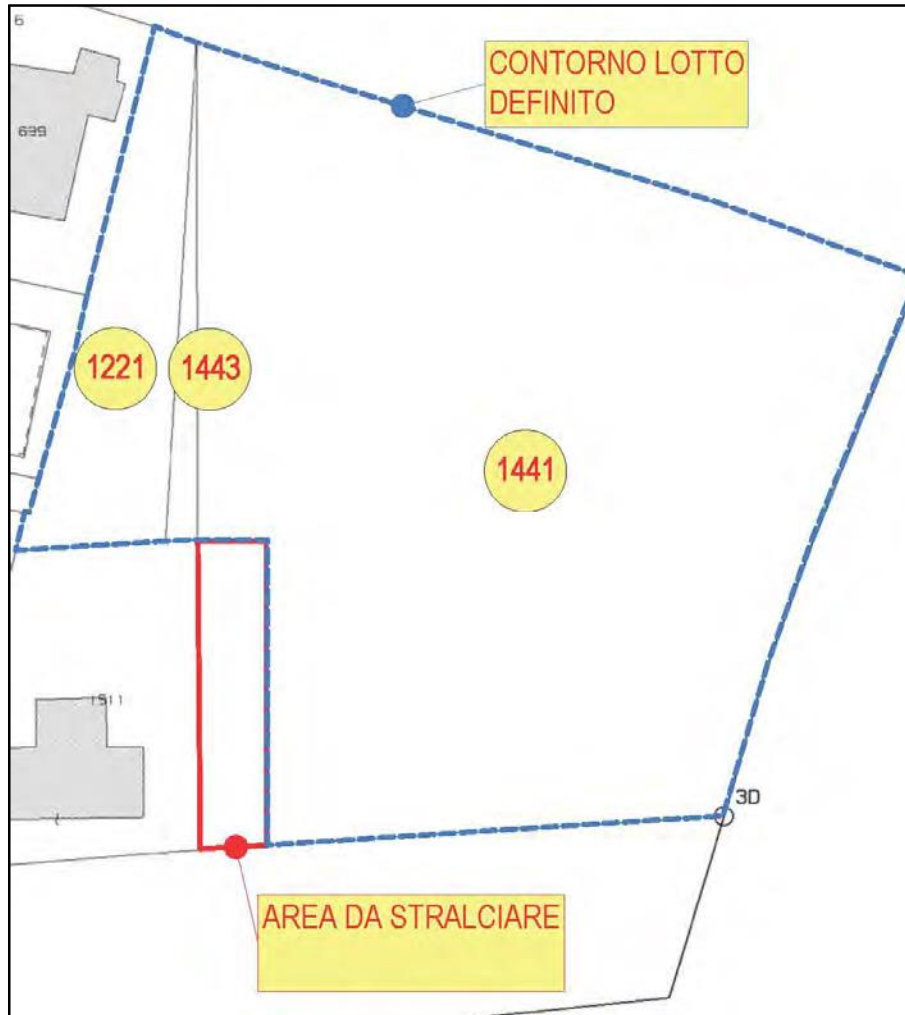


Immagine 5 – rappresentazione planimetrica lotto in perizia del proponente verificata al sopralluogo

B. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene descritto ha la consistenza di un terreno agricolo trasformato a fini d'uso in un'area di deposito, parcheggio e primo rimessaggio e manutenzione degli automezzi della Mesina company che si occupa di trasporto e sollevamento macchinari con autoarticolati e autogrù, in modo accurato

Nello specifico:

trasporto merci su strada, trasporti eccezionali, sollevamenti con autogru, trasporti con gru noleggio autogru, noleggio piattaforme aeree, noleggio carrelli elevatori, soccorso mezzi pesanti, ristrutturazioni edilizie



I fini d'uso indicati sono ben rappresentati nelle immagini ed in particolare da immagine 3 e 4 in cui è evidente la presenza di una piattaforma per ispezione e riparazione in calcestruzzo.

Il terreno in oggetto è costituito da un'area edificabile della superficie catastale di 5.518,00 mq. Ad esso si accede direttamente dalla strada SS 127bis, che in comune di Sassari prende la toponomastica di Via Caniga, da un ingresso carrabile e pedonale posto al civico 58.

Al sopralluogo si rilevano alcuni semplici corpi di fabbrica eretti su un unico livello FT descritti nella seguente Tabella 1

corpo	descrizione	area di sedime mq
1	blocco uffici con annesso container di 15,10 mq	16
2	deposito, diviso in due locali adiacenti	142
3	una tettoia	82
4	officina /mensa fredda suddivisa in due locali adiacenti	91

Dalla visura dei mappali non risultano graffiature pertanto si ritiene che tali corpi di fabbrica siano stati eretti in assenza di titolo edilizio ovvero non autorizzati e quindi di fatto abusivi. Considerato l'estensione del mappale una eventuale sanatoria da eseguirsi in ravvedimento operoso non costituisce criticità tuttavia si ritiene che la rimozione dei corpi di fabbrica suddetti aggiunga un valore al terreno in misura maggiore dei costi di rimozione pertanto si stimerà il terreno in condizione di libero da fabbricati considerando i costi per l'ottenimento di tale condizione in deduzione al valore del terreno stesso.

La quota parte di superficie non occupata dai suddetti corpi di fabbrica è pavimentata in battuto di cemento del tipo industriale, per una superficie di circa 1.500 mq e di sterrato battuto per circa 3.250 mq. Si rileva una rampa di ispezione per automezzi con sedime di circa 70 mq.

Il lotto ha forma planimetrica di poligono irregolare, è sostanzialmente pianeggiante ed è completamente recintato. L'accesso è protetto da cancello scorrevole carrabile adiacente al quale è posto un cancelletto pedonale ad un battente.

Al sopralluogo si rileva che una porzione di mappale 1441 (per un valore di circa 235 mq) appare non agibile al titolare dell'attività in quanto fisicamente separata dal mappale stesso mediante recinzione in muratura con blocchetti di calcestruzzo.

Si ritiene pertanto di considerare, ai fini di valutazione, la superficie libera effettivamente disponibile per un valore pari a $5.518 - 235 = 5.283$ mq.

Il terreno è, allo stato, utilizzato per l'attività di trasporti, condotta dal titolare.

Esso è completamente recintato. La recinzione è realizzata quasi totalmente in muratura a mattoni di calcestruzzo sovrastati da paletti + rete a maglia metallici. La muratura di recinzione su prospetto EST è realizzata in pietrame analogamente sovrastata. Le fondazioni dei muri di recinzione sono continue e realizzate in calcestruzzo armato.





Immagine 6 – corpi di fabbrica

I corpi di fabbrica di tabella 1 hanno la seguente consistenza:

corpo di fabbrica n.1

costituito da costruzione in mattoni di calcestruzzo e superficie lorda di 68 mq circa;

corpo di fabbrica n.2

costituito da un container 20 piedi annesso a corpo di fabbrica n.1 e superficie lorda di 15 mq circa;

corpo di fabbrica n.3

costituito da costruzione in mattoni di calcestruzzo ripartito in due vani adiacenti e superficie lorda di 142 mq circa;

corpo di fabbrica n.4

costituito da una tettoia metallica di superficie lorda di 82 mq circa;

corpo di fabbrica n.5

costituito da costruzione in mattoni di calcestruzzo ripartito in due locali utilizzati come officina e mensa e superficie lorda di 90 mq circa.

C. TITOLO DI POSSESSO E VERIFICA DI TITOLARITA'

Il bene in oggetto, appartiene alla ditta:

MESINA COMPANY [REDACTED] & C. Snc (Proprietà 1000/1000)

Codice fiscale: 01492200900 Partita IVA: 01492200900

Via Annunzio Cervi N. 36 07100 Sassari



La società MESINA COMPANY [REDACTED] & C. Snc, CF 01492200900, in data 23/06/1994 ha acquistato il lotto di terreno in Comune di Sassari, censito al C.T. al Foglio 83 con la particella 762 dalla società Energy Gas snc [REDACTED]

La Particella 762 è stata soppressa in seguito al Frazionamento del 18/04/2003, Pratica n. 147.963 ed ha generato le particelle 1417 e 1418. Queste ultime due particelle sono state soppresse con Frazionamento del 27/07/2004, Pratica n. SS0150837, ed hanno generato la particella 1442, soppressa a sua volta con Tipo Mappale del 08/05/2006, Pratica n. SS0075450, la quale ha soppresso e variato la 1222 e la 1511 (Ente Urbano non oggetto di perizia) e le attuali particelle 1441 e 1443 (oggetto di perizia).

In data 17/12/1997 La società MESINA COMPANY [REDACTED] & C.S.N.C, CF 01492200900 ha acquistato il lotto di terreno in Comune di Sassari, censito al C.T. al Foglio 83, con le particelle 1220, 1221 e 1222 da [REDACTED]

Le Particelle 1220 e 1222 citate nell'atto di compravendita sono state soppresse in seguito al Tipo Mappale del 08/05/2006, Pratica n. SS0075450, ed hanno generato la particella 1442 (soppressa con lo stesso Tipo Mappale) e con il Tipo Mappale sono state inoltre soppresse e/o variate le particelle 1222 e la 1511 (Ente Urbano non oggetto di perizia) e le attuali particelle 1441 e 1443.

Le particelle 1222 e 1511 (Ente urbano) non sono oggetto di questa perizia.

Le particelle 1441 e 1443 sono oggetto di questa perizia

Dai dati catastali si rileva quanto segue con riguardo alla titolarità di possesso:

Dal 06/03/90 al 17/12/97

Titolare	:	[REDACTED]
Proprietà	:	1/1
ATTO	:	Compravendita
DATA	:	06/03/90
ROGANTE	:	Maniga Luigi Notaio in Sassari
Trascritto	:	15/03/90 in Sassari, Reg. Gen. 3080, Reg. Part. 2095

Dal 23/06/94 al 15/04/23

Titolare	:	Mesina Company [REDACTED] Snc CF/PIVA 01492200900
Proprietà	:	1000/1000
ATTO	:	Compravendita
DATA	:	23/06/94
ROGANTE	:	Maniga Luigi Notaio in Sassari
Trascritto	:	29/06/94 in Sassari, Reg. Gen. 7862, Reg. Part. 5197



Dal 17/12/97 al 15/04/23

Titolare : Mesina Company d [REDACTED] C Snc
CF/PIVA 01492200900
Proprietà : 1000/1000
ATTO : Compravendita
DATA : 17/12/97
ROGANTE : Lojacono Vincenzo Notaio in Sassari
Trascritto : 16/01/98 in Sassari, Reg. Gen. 472, Reg. Part. 409

D. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Risultano in essere, da visura ipotecaria, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli (IP)

IP 1 - IPOTECA LEGALE

Iscritta a SASSARI il 23/10/2007
Reg. gen. 18320
Reg. part. 3475
Quota: 1/1
Importo: € 93.073,02
A favore di: EQUITALIA SARDEGNA SPA
Contro: MESINA COMPANY [REDACTED] & C.S.N.C
Data: 16/10/2007
N° repertorio: 22749/2007

IP 2 - IPOTECA LEGALE

Iscritta a SASSARI il 25/09/2008
Reg. gen. 17960
Reg. part. 2788
Quota: 1/1
Importo: € 247.708,38
A favore di: EQUITALIA SARDEGNA SPA
Contro: MESINA COMPANY [REDACTED] & C.S.N.C
Data: 23/09/2008
n° repertorio: 35573/2008



E. - VERIFICA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto la qualità e classe indicata in visura non corrisponde all'attuale utilizzo delle aree, attualmente impegnate per l'attività della titolare. Inoltre sull'area insistono come visto diversi corpi di fabbrica non rappresentati in mappa.

La forma e la consistenza del terreno non corrispondono a quanto rappresentato in mappa, in quanto come visto una parte della particella 1441 risulta fisicamente separata da recinzione in muratura (cfr. ombreggiatura di immagine 3) e, pertanto non può essere nella disponibilità cespitale più nella sua disponibilità. Si osserva che tale elemento deve necessariamente essere rimosso ovvero stralciato dalla particella 1441 con una pratica DOCFA di frazionamento al fine di rendere inoppugnabile la eventuale compravendita. In assenza di frazionamento infatti un atto pubblico di compravendita della particella così come attualmente censita restituirebbe la condizione di aliud pro alio e dunque una potenziale condizione di annullamento e/o contenzioso

F. - VERIFICA URBANISTICA

Le particelle oggetto di perizia ricadono in zona urbanistica C3.b2, secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014.

Le prescrizioni urbanistiche per la zona in cui ricadono le particelle sono contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 19/05/2023 (prot. n. 0090754 del 12/05/2023) allegato a questa relazione in ANNESSO 1 e di cui si riporta immagine come segue



COMUNE DI SASSARI

Cod. Fisc. 0029740905

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
E TUTELA DEL PAESAGGIO

IL DIRIGENTE

a norma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., in riferimento alla richiesta Prot. n. 90754 del 12.05.2023 presentata da **Ceresa Massimo** e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati,

CERTIFICA

che i Terreni distinti nella Sez.Sassari-Agro Catasto Terreni al Foglio 83 Mappali 1221, 1441, 1443,

secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n. 58 del 11.12.2014, variante n. 08 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06.10.2022 e pubblicata sul Buras n. 49 del 27.10.2022 e successiva variante n. 12, adottata preliminarmente con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 28.04.2022 per la quale valgono le norme di salvaguardia

sono compresi nella SOTTOZONA C3.b.2,
che prevedono quanto segue:

ART. 28 - SOTTOZONA C - DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

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.

La pianificazione comunale sulle zone C individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONA C1 - espansioni già previste dal PRGC approvato con decreto n°1064/u del 17.10.1986

SOTTOZONA C3 - 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. Si dividono in:

- C3A - Aree di espansione derivate dal PRGC/86.

- C3B - Aree di espansione funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni al campo urbano

- C3B* - Aree di espansione residenziale necessarie per la riqualificazione e il completamento delle periferie e delle borgate urbane.

- C3C - Aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri.

- C3B/ERP - Aree di espansione residenziale funzionali all'insediamento di edilizia residenziale sociale.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione devono essere orientati: - a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto; - alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in

modo da costituire differenti livelli di centralità urbana; - assicurare, sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali, la compatibilità con il contesto, avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare.
In tutte le zone C, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

ART. 12 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica viene soddisfatto attraverso le seguenti modalità:

- individuazione di sottozona "C3 ERP" di proprietà pubblica, specificatamente destinate ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- individuazione di sottozona "C3.b ERP" di proprietà privata, da utilizzare con il meccanismo di cui all'art. 1, c.258 della Legge n. 244 del 24.12.2007 (vedi art. 35 delle presenti N.T.A.);
- individuazione di sottozona di espansione residenziale C3, in applicazione dell'articolo 40 della L.R. 45/1989 secondo cui "I Comuni nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali possono riservare da un minimo del 40% ad un massimo del 70% della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e s.m.i.

ART. 30 – SOTTOZONE C3 – PRESCRIZIONI

1. In tutte le sottozone C3, ad eccezione delle sottozone C3c (nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri di cui all'art. 34 delle N.T.A.) e dei comparti e/o unità di intervento aventi superficie territoriale inferiore ad un ettaro, è prescritta la riserva del 40% della volumetria complessiva, da destinare ad edilizia residenziale pubblica.

2. Per tutte le zone di espansione C3 interne al sistema dei Campi ambientali, la redazione del PUA deve comprendere una approfondita rappresentazione grafica e fotografica dell'esistente con rilievo topografico delle alberature e di ogni altra eventuale componente di interesse ambientale, corredato dalla sintetica definizione dell'impianto urbanistico che si intende sviluppare nel rispetto delle caratteristiche rilevate.

ART. 32 - SOTTOZONE C3B – RIQUALIFICAZIONE PERIFERIE E NUCLEI EDILIZI INTERNI AL CAMPO AMBIENTALE N.1 (URBANO)

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono le nuove aree di espansione, funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni ed esterni al campo urbano, differenziate in funzione dell'indice territoriale.

Le sottozone C3b sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
SOTTOZONE C3b nelle quali è previsto il ricorso al meccanismo del trasferimento di volumetria			
C3b.1	0,35	2 piani fuori terra = 7,50 m	50
C3b.2	0.52	3 piani fuori terra = 10,50 m	50
SOTTOZONE C3b nelle quali è previsto il ricorso al meccanismo della perequazione			
C3b3 – PN/1 Via Prunizzedda Tav. 5.8.4.1	0.69	da P.N.	50
C3b3 – PN/2 Via Istria Tav. 5.8.4.2	0.69	da P.N.	50

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA. Le sottozone C3b1 e C3b2, che partecipano al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2_PN, si attuano con le modalità dei progetti



Integrati attraverso il comparto edificatorio. Per le zone C3b3-PN si devono rispettare prescritte contenute nei progetti norma sopraindicati (vedasi art. 84 NTA). Ai sensi 20/12/1983 n°2266/U, il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della territoriale, dovrà essere così distribuito: - il 70% destinazione residenziale; - il 20% servizi connessi con le residenze; - il 10% servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO C
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SEI INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELL PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per la destinazione residenziale (70% del Volume territoriale):

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI
RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI
RESIDENZA

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertinenze di superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifico con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti correlati all'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere



DIR - Direzionale
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
DIR02 - Attività produttive di servizi
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
COMM - Commercio
COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM05 - Commercio all'ingrosso
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le zone C3b3_PN1 e C3b3_PN2 nelle quali è previsto il ricorso a meccanismi perequativi l'indice complessivo risultante non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard, comprensive anche delle quote relative agli abitanti insediabili in applicazione della perequazione, devono essere integralmente assicurate all'interno della zona C interessata e non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab. L'indice complessivo risultante per le zone C3b non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni di standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area oggetto del presente certificato possono essere riportati nell'Allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Il presente certificato, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale.

Sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato non vale quale attestazione della potestà edificatoria dell'area.

Si rilascia il presente certificato per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Si da atto che i soggetti che adottano il presente atto non incorrono in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono conflitti di interesse in relazione all'oggetto dell'atto con riferimento alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella relativa alla prevenzione della corruzione.

Sassari li 19.05.2023

Il Dirigente
Ing. Giovanni Antonio Pisoni

PISONI
GIOVANNI
ANTONIO
19.05.2023
12:57:14
GMT+01:00

Documento informatico con firma digitale conservato presso l'Amministrazione ai sensi del C.A.D.
D.Lgs.82/2005.

Dall'esame delle prescrizioni e delle destinazioni d'uso riportate si evince che il terreno in oggetto è edificabile. Esso ricade in una zona urbanistica per la quale il terreno da edificabile diventa immediatamente edificabile previa redazione di Piano Attuativo (PUA).

G. - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE
--

1) criterio e metodo

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno ovvero la sua conversione in moneta da realizzarsi a mezzo di vendita giudiziaria. Tale valore, vista la evidente non conformità catastale è da ricercarsi nella suscettività di trasformazione dell'area ovvero nella edificabilità dell'area che pur non essendosi ancora tradotta in reddito è già apprezzata dal mercato. In linea più generale di principio i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di 2 tipi:

a) metodo diretto sintetico

Tale metodo, una volta determinato l'indicatore di riferimento (€/mq), si basa sulla comparazione. La comparazione a sua volta può essere effettuata raffrontando uno o più parametri con criterio deterministico o probabilistico

b) metodo indiretto analitico

Tale metodo si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori significativi del bene.

Per ciò che riguarda i criteri risolutivi del problema estimativo essi sono fondamentalmente di 3 tipi

- criterio di mercato
- criterio del costo
- criterio finanziario o reddituale

2) applicazione al caso in esame

Nel caso in esame, vista la finalità della stima e la tipologia del bene- un terreno edificabile – un metodo diretto basato sulla comparazione non è proponibile in quanto:

a) in caso di comparazione analitica i rilevamenti di comparabili che si potrebbero acquisire direttamente (annunci di vendita) sono scarsi e generalmente indeterminati. Sui borsini immobiliari e' infatti comune la pubblicazione in vendita di terreni agricoli (spesso si ritrova la fuorviante dicitura residenziale che sta a significare in realtà la vendita di un fabbricato rurale graffato ad un terreno che non è edificabile per se);

b) in caso di comparazione sintetica con i dati delle valutazioni dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.– Osservatorio del Mercato Immobiliare) i dati di comparazione mancano per definizione in quanto il catasto terreni non rileva nulla riguardo ai terreni edificabili
In altre parole quando il mercato restituisce scarsità di elementi di confronto risulta difficoltoso e scarsamente oggettivo il metodo diretto sintetico.

Si ritiene quindi – come peraltro riscontrabile in dottrina- più opportuno e soprattutto corretto valutare la suscettività di trasformazione (edificabilità dell'area) che pur non essendosi ancora tradotta in reddito è, per definizione, apprezzabile dal mercato.

Pertanto si andrà a calcolare analiticamente la valenza in moneta del fattore che conferisce valore al bene che si materializza nel suo valore di trasformazione



3) definizione del parametro incognito

Il valore di trasformazione (VT) riguarda tutti i beni economici (quindi anche gli immobili) suscettibili di cambiamento ed è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (VM) meno la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

Nel caso in esame trattasi di trasformare il bene attuale ossia il terreno precedentemente descritto in un edificio trasformato avente un certo valore di mercato, in un certo tempo, sostenendo dei costi e realizzando un certo utile lordo

Posto quanto in 3) il processo di trasformazione e l'espressione numerica che lo descrive può essere rappresentata con la seguente formulazione

$$VT = VM - (K + UP) \quad (RF1)$$

ove

VT = valore di mercato del prodotto da trasformare

VM = valore di mercato dell'edificio trasformato

K = $\sum$ costi di trasformazione

UP = utile spettante al promotore dell'iniziativa immobiliare

Poiché una trasformazione immobiliare è evidentemente un processo diacronico, i fattori monetari (costi, oneri, spese) sono differiti nel tempo durante l'arco di trasformazione e quindi gli addendi a secondo membro di RF1 devono essere resi monetariamente equivalenti per poter essere sommati, pertanto devono essere scontati alla data attuale.

Ciò si ottiene moltiplicando tali addendi per un fattore di attualizzazione $1/q^n$ con $q = 1 + r$

ove

n = tempo necessario per compiere la trasformazione

r = saggio di attualizzazione

Nella presente stima si ipotizza di compiere la trasformazione in 2 anni.

Per ciò che concerne il fattore di attualizzazione si utilizza come saggio di attualizzazione l'IRS a 2 anni (di fatto EURIRS) fissato il 31-05-2023 in ragione di 3,51%. Sostituendo si ottiene per il fattore di attualizzazione il valore di 0,9333.

Esplicitando K e tenuto conto dell'attualizzazione si scrive la (RF1) in forma estesa così formulata

VT	=	$\frac{VM - \{[(COI + CSC + CSE) + (OUPS + OCC + OP + CAL + SG + SC) + OFT + OIA + OFA] + UP\}}{0,9333}$	(RF2)
-----------	----------	--	--------------

ove la definizione e natura dei singoli termini è restituita dalla seguente Tabella 2



termine	descrizione	natura		
		costo	onere	spesa
VT	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione da determinarsi analiticamente			
VM	Valore di mercato del prodotto della trasformazione da determinarsi per comparazione			
COI	Costo opere di idoneizzazione. Esso è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile quali demolizioni, sbancamenti, scoticamenti, bonifiche, rimozioni.			
CSC	Costo di costruzione delle superfici coperte. Esso è costituito dalla somma dei costi occorrenti per la realizzazione degli edifici costituenti l'immobile trasformato			
CSE	Costo di sistemazione delle superfici esterne ovvero costi per rendere fruibili le aree esterne			
OUPS	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria			
OCC	Oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione base detto anche costo virtuale			
OP	Onorari professionali			
CAL	oneri per allacciamento alle reti pubbliche			
SG	Spese generali e di amministrazione			
SC	Spese di commercializzazione del prodotto finito			
OFT	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati da debito ovvero sulla parte di capitale investito dal promotore (cioè il totale dei costi diretti e indiretti di trasformazione cioè sul costo tecnico di costruzione)			
OIA	Oneri indiretti d'acquisto dell'area da trasformare in percentuale del valore incognito VT. Tali oneri vengono liquidati alla stipula dell'atto di vendita			
OFA	oneri finanziari sulla quota del debito d del valore dell'area in percentuale su VT			
UP	Utile del promotore in percentuale su VT			

Per la risoluzione di RF2 sono necessarie 2 condizioni di ingresso:



CONDIZIONE 1

è necessario fornire o meglio elaborare una ipotesi di trasformazione per la determinazione di VT. Tale ipotesi di trasformazione da porre a base del processo di valutazione, è quella ricavabile dalle norme urbanistiche che determinano la possibilità di intervento e più specificamente dagli indici riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto per l'elaborazione di questa perizia ed allegato in ANNESSO 1.

Essa è restituita dalla seguente Tabella 3

	IPOTESI PLANOVOLUMETRICA		
termine	definizione	U.M.	valore
Sf	superficie fondiaria in mq. E' l'area di mappale disponibile per la costruzione. Nel nostro caso essa coincide con la St (superficie territoriale)	mq	5.283
It	Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq). Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).	mc/mq	0,52
Vt	Volume totale realizzabile	mc	2.747
Hmax		m	10,50
Piani ft max			3
Piani ET		0	0
Hvirt		m	3
Slp max		mq	262
Slu max		mq	785
Sau max	è la superficie accessoria (balconi, verande) in misura di $0,25 * Slu_{max}$	mq	196
Sc max	$Slu_{max} + 0,3 * Sau_{max}$	mq	844

CONDIZIONE 2



E' necessario predeterminare VM che costituisce il termine noto dell'equazione RF1 dal momento che è:

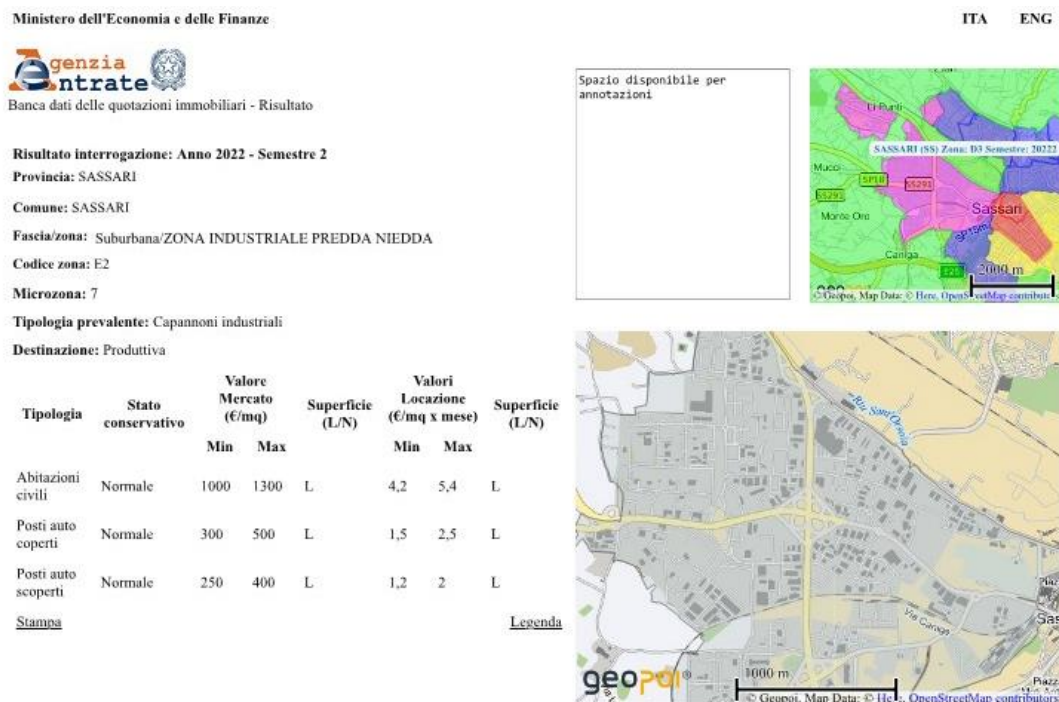
$$K = f(VT)$$

e

$$UP = f(VM)$$

Pertanto, una volta posto VM, la RF1 diventa una semplice equazione di primo grado in VT.

Riconducendosi a quanto precedentemente espresso si utilizza per la determinazione di VM un metodo diretto sintetico per comparazione mono parametrica con le tabelle OMI che forniscono per la zona di riferimento i seguenti risultati



Tenuto conto che il valore medio di € 1.200/mq si riferisce ad uno stato conservativo normale mentre in una ipotesi di trasformazione considera il valore massimo ovvero € 1.300 mq

4) elaborazione



La determinazione dei termini di RF2 è restituita da Tabella 4

termine	metodo	U.M.	valore spec	valore tot	peso su VM
Sf		mq		5.283	
It		-		0,52	
Vt		mc		2.747	
Sc max		mq		844	
VM	comparazione sintetica con tabelle OMI Sassari per zona E2 secondo semestre 2022	€/mq	1.300	1.097.200	100
COI	nel caso in oggetto l'area non presenta particolari criticità. Come evidenziato dai rilievi aerei infatti ciò che si rende strettamente necessario è la demolizione dell'edificato ed in suo conferimento in discarica (non i containers che posso essere semplicemente spostati). si tratta di materiale prevalentemente lapideo che lo scrivente stima in circa 300 mc il cui smaltimento genera un costo diretto di circa 25.000 € da ripartire su circa 5.200 mq	€/mq	4,8	25.358	2,3
CSC	prezzario DEI edizione 2013 per edilizia residenziale tipo medio che riporta con la tipologia B1 un valore di 625 €/mq. Si ritiene tale valore sottostimato rispetto alla inflazione dei materiali di costruzione generati dal famigerato ecobonus che lo scrivente. Si aggiorna tale valore a 850 €/mq che si ritiene più congruo con quanto riscontrato dallo scrivente nel mercato locale	€/mq	725	611.900	55,8
CSE	stesso riferimento di CSC considerando la tipologia I3. TUTTAVIA CONSIDERANDO CHE L'AREA E' GIA' LOTTIZZATA SI PONE PER QUESTO COSTO UN VALORE CONVENZIONALE DI	€/mq	5	22.195	2,0
OUPS	Questi costi vengono dedotti da https://www.comune.sassari.it/it/servizi/servizio/Edilizia-privata-calcolo-del-costodi-costruzione/dedotti dalla tabella comunale allegata in particolare da documento correlato TABELLA A: Tabella parametrica relativa al tipo e alle caratteristiche dell'intervento aggiornata al quinquennio 20012-2016 e TABELLA B: Tabella Oneri Urbanizzazioni Primarie (U1) e Secondarie (U2) con riduzione al 35% aggiornata al quinquennio 2012-2016	€/mc	7,11	19.532	1,8
OCC	9 % sul costo di costruzione base (costo virtuale) come da delibera comunale. Determinazione Dirigenziale n. 2792 del 05 Settembre 2022 si è provveduto all'adeguamento annuale del contributo del costo di costruzione, in considerazione della variazione percentuale degli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione, intervenuta da Giugno 2021 (107,4) a Giugno 2022 (121,3), pari a + 12,94%. Per la costruzione di nuovi edifici residenziali, il costo di costruzione sarà determinato in €/mq. 287,68 (cfr sito del comune e documenti disponibili)	€/mq	25,8912	21.852	2,0
OP	5% del costo di trasformazione delle superfici coperte e scoperte =	€/mq	36,5	30.806	2,8



CAL	oneri per allacciamento a reti pubbliche. Nel caso in esame l'area è già allacciata. Si considera questo onere pari a 0	€/mq	0	0	0,0
SG	$0,01(COI + CSC + CSE) = 0,01 \text{ CTT}$	€/mq	7,3	5.399	0,5
SC	$0,02 * VM =$	€/mq	26	21.944	2,0
OFT	$0,30*(COI+CSC+CSE) * 0,50 * [(1+ 0,0351)^2 - 1] + 0,70*(COI+CSC+CSE) * 0,50 * [(1+ 0,0351)^2 - 1]$	€/mq	26,2	22.150	2,0
OIA			n.c		0,0
OFA			n.c		0,0
UP	12% VM	€/mq	156	131.664	12,0
VT				184.399	16,8
FATTORE ATTUALIZZAZIONE				0,9333	
VT ATTUALIZZATO				172.099	

H. CONCLUSIONI

sulla scorta dell'elaborazione in 4) si determina per il bene posto a servizio del concordato il seguente valore:

VT = € 184.399 se non attualizzato
con valore specifico di €/mq 34,99 se non attualizzato

laddove si tenga conto del fattore di attualizzazione – nei limiti indicati in stima - si ottiene per il bene posto a servizio del concordato il seguente valore

VT = € 172.099
con valore specifico di €/mq 32,65



QUESITO 2

esaminare perizia di stima del medesimo cespite commissionata dalla società proponente, in persona del proprio rappresentante legale Sig. Maurizio Mesina, in data 13.06.2022 ai CTU Dott. Agr. Angelo Cincotti, Arch. Elisabetta Mattu e Geom. Salvatore Scanu al fine di segnalare al commissario eventuali errori e/o incongruenze e/o mancanze di qualsiasi genere dandone dettagliata motivazione con particolare riferimento agli aspetti connessi alla valutazione del bene oggetto di stima;

La perizia in quesito è stata attentamente esaminata. Non si rileva alcuna mancanza formale né sostanziale riguardo alle informazioni ivi contenute, le quali sono elaborate in modo esaustivo e dettagliato con particolare riferimento a:

- cronistoria catastale
- rilevamenti di superficie
- verifica catastale
- verifica urbanistica

Circa l'aspetto connesso alla valutazione del bene oggetto di stima si rileva, tuttavia, un criterio che a parere dello scrivente risulta diversamente oggettivo.

Nella conclusione è infatti riportato quanto segue (riportato in **rosso** per maggiore comprensione)

"...La valutazione del terreno in esame risulta essere difficoltosa in quanto non è riscontrabile sul mercato un numero sufficiente di compravendite di aree simili nella medesima area urbana, utili a definire un valore di riferimento.

Trattandosi di un terreno potenzialmente edificabile, secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, per poter rendere, effettivamente, edificabile il terreno, è necessario procedere alla redazione di un Piano Attuativo (PUA) che lo trasformi da "potenzialmente edificabile" in "immediatamente edificabile".

Per giungere al più probabile valore di mercato si è proceduto nel modo seguente:

si è preso come riferimento ufficiale la valutazione di terreni in zona C privi di Piano Attuativo, da vendere a privati, redatta dall'Ufficio Espropri e Consulenza Pianificazione Urbanistica del Comune di Sassari, in cui è stata stabilita la correlazione proporzionale tra il valore finito al mq del costruito e quello iniziale dell'area ante lottizzazione, stabilendo il valore unitario dell'area ante trasformazione pari ad €/mq 75,00, considerando un valore medio di vendita dei fabbricati nella zona di Serra Secca pari ad €/mq 1.950,00.

A tale determinazione l'Ufficio è giunto detraendo dal valore finale dei manufatti realizzabili, tutti i costi necessari alla realizzazione degli stessi, ivi compresi gli investimenti e gli interessi sul capitale investito ed anche il profitto atteso da parte dell'imprenditore.

*Tenuto conto che l'incidenza dei costi per la trasformazione dell'area è **costante e simile** nell'ambito delle zone C di tutto il territorio Comunale in aree in condizioni simili, possiamo applicare la medesima proporzione tra il valore finito dei fabbricati ed il valore iniziale dell'area, cui è pervenuto l'Ufficio Espropri del Comune di Sassari, e applicarlo alla nostra zona di interesse.*

Per analogia quindi, nel nostro caso, consideriamo i valori OMI riferiti ad Abitazioni civili in stato conservativo normale, nella zona di Caniga (riferiti al 2° semestre 2021) che variano da un minimo di € 800,00 al mq ad un massimo di € 1.300,00 al mq, con un valore medio di € 1.050,00 al mq.

Applicando la medesima proporzione tra il valore finito dei fabbricati ed il valore iniziale dell'area, cui è pervenuto l'Ufficio Espropri del Comune di Sassari, avremo:

*€ 75,00 al mq / € 1.950,00 * € 1.050,00 = € 40,38 al mq.*



I sottoscritti hanno avuto la possibilità di visionare i beni, pertanto per la relativa valutazione hanno tenuto conto del loro stato di conservazione e manutenzione, dello stato degli immobili, dei rilievi diretti e della documentazione in possesso.

Gli scriventi hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Lotto 1

- **Bene n° 1** - Terreno edificabile ubicato a Sassari, Via Caniga n. 58

Identificato al Catasto Terreni - Foglio 84, Particelle 1221, 1441, 1443, Categoria vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

VALORE DELL'IMMOBILE

Il Valore unitario al mq è pari a € 40,38.

*La superficie convenzionale utilizzata per la determinazione del **valore di mercato** è data dalla somma delle superfici catastali delle particelle 1221, 1441 e 1443 al netto della porzione da stralciare di circa 235 mq che non è nella disponibilità della committenza.*

Pertanto $mq\ 5.283,00 \times 40,38\ €/mq = €\ 213.327,54$

Il Valore di mercato del bene ammonta a € 213.327,54 dal quale vanno detratti i costi stimati per liberare l'area dai fabbricati presenti e per la bonifica dei luoghi, che ammontano a € 44.084,95.

*Pertanto si avrà un Valore di stima di € 169.242,59 arrotondato a **€ 170.000,00**, pari a €/mq 32,18.*

*Valore di stima del bene: **€ 170.000,00..***

Si osserva quanto segue:

1)

dalla consultazione della documentazione messa a disposizione in rete dal comune di Sassari ed in particolare dall'Ufficio Espropri e Consulenza Pianificazione Urbanistica del Comune di Sassari lo scrivente non ha rilevato alcuna valutazione di terreni in zona C privi di Piano Attuativo, da vendere a privati, redatta dall'Ufficio Espropri e Consulenza Pianificazione Urbanistica del Comune di Sassari, in cui è stata stabilita la correlazione proporzionale tra il valore finito al mq del costruito e quello iniziale dell'area ante lottizzazione, stabilendo il valore unitario dell'area ante trasformazione pari ad €/mq 75,00, considerando un valore medio di vendita dei fabbricati nella zona di Serra Secca pari ad €/mq 1.950,00. Si rileva che tale valutazione non è allegata alla perizia.

2)

Il valore medio di vendita dei fabbricati nella zona di Serra Secca pari ad €/mq 1.950,00 non sembra corrispondere alla valutazione OMI di zona D3 (in cui la non meglio identificata zona di Serra Secca apparrebbe riferirsi). Essa infatti restituisce per l'ultimo semestre di valutazione rilevato i seguenti valori:

Abitazioni civili normali	1.100 – 1.600 €/mq
Ville e villini	1.500 – 2.200 €/mq.



3)

L'affermazione: Tenuto conto che l'incidenza dei costi per la trasformazione dell'area è costante e simile nell'ambito delle zone C di tutto il territorio Comunale in aree in condizioni similari, a parere dello scrivente, non può essere ritenuta di validità generale in quanto i costi tecnici di trasformazione sono comprensivi dei costi di idoneizzazione e dei costi di sistemazione delle aree esterne. Tali costi non sono omogenei ma variano da mappale a mappale in funzione della morfologia.

4)

Il Valore di stima del bene: **€ 170.000,00** è determinato detraendo dal valore lordo i costi stimati per liberare l'area dai fabbricati presenti e per la bonifica dei luoghi, che ammontano a € 44.084,95.

Nell'osservare che un valore così preciso non può che risultare da computo metrico e che il computo metrico non è allegato, si rileva che in ogni caso la determinazione finale algebrica, incidentalmente, è sostanzialmente uguale a quanto restituito dal calcolo analitico.

La divergenza assoluta di € 2.099 corrisponde ad una divergenza percentuale pari a 1,012%, ampiamente entro i limiti di tolleranza.

Sassari, 29 -05-2023

In fede

Ing. Massimo Ceresa



