ING. GIANMARCO PILO
[redacted]
e-mail: [redacted]

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

ING. GIANMARCO PILO
[redacted]
e-mail: [redacted]

ING. GIANMARCO PILO
[redacted]
e-mail: [redacted]

INDICE

Premessa 3
Caratteristiche urbanistiche 6
Identificazione del bene 26
Individuazione del bene mediante confini catastali 27
Storia catastale dell'immobile 28
Descrizione del complesso edilizio generale 30
Stato di possesso dell'immobile 32
Presenza di gravami 33
Vincoli di natura condominiale 34
Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile 35
Valutazioni immobiliari 39
Descrizione dell'immobile 40
Abusi Edilizi dell'immobile 53
Consistenza dell'immobile 59
Stima dell'immobile 65

ING. GIANMARCO PILO
[redacted]
e-mail: [redacted]

Premessa

Il presente allegato è volto alla definizione della stima immobiliare dei beni intestati al Sig. [redacted] socio accomandatario infinitamente responsabile della società oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ovvero la ditta [redacted], C.F: [redacted] Lo scrivente precisa sin d'ora il fatto che a seguito delle analisi svolte, e meglio analizzate nel proseguo della trattazione, la ditta [redacted] non risulta proprietaria di alcun immobile. Pertanto, il Signor [redacted] in quanto socio della società oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, risponde solidalmente ed illimitatamente delle obbligazioni assunte dalla società, essendo infinitamente responsabile. Alla luce di quanto sopra riportato, è stato possibile identificare l'intero patrimonio immobiliare del socio accomandatario della ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Il patrimonio immobiliare in oggetto è composto in totale da tre distinti fabbricati, di cui il Signor [redacted] è titolare con differenti quote, per ogni bene. Due dei tre immobili ricompresi nel compendio in oggetto, sono ubicati nel comune di Uta, rispettivamente identificati al N.C.E.U. del medesimo comune, al Foglio 5, Particella 4898 e Particella 3262 Subalterno 3. Tali immobili hanno una destinazione d'uso residenziale e la quota di proprietà appartenente al Signor [redacted] è pari a 4/45 per il primo immobile e 500/1000 per il secondo. Il terzo immobile, invece, è ubicato nel Comune di San Sperate, e risulta identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune, al Foglio 9, Particella 4144. Quest'ultimo ha una destinazione d'uso abitativa ed è interamente di proprietà del Signor [redacted] per una quota pari a 1/1.

Si ritiene doveroso specificare sin d'ora il fatto che in sede di sopralluogo non è stato concesso l'accesso allo scrivente e alla Curatela ai due immobili ubicati nel territorio comunale di Uta, per consentire di effettuare il rilievo metrico e fotografico.
Pertanto, i fabbricati identificati al foglio 5 con la particella 3262 subalterno 3 e con la particella 4898, saranno oggetto di successiva e apposita relazione di stima integrativa, in modo da permettere una completa valutazione dell'intero patrimonio immobiliare riconducibile alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Lo scrivente resta sin d'ora a completa disposizione della Curatela per il prossimo sopralluogo, una volta concordato l'accesso con il proprietario dell'immobile, da effettuarsi nell'imminenza, una volta raccolta la disponibilità degli occupanti.
Di seguito si riporta l'elenco di tutti gli immobili oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ricompresi nel patrimonio immobiliare posto alla base del presente mandato. Ad ogni bene verrà assegnato un identificativo numerico (Immobile 01, 02 etc.), il quale verrà mantenuto in tutti gli allegati facenti parte del presente procedimento. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

- **Immobile 01**: censito al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 183,00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 153,00 mq;

- **Immobile 02**: censito al N.C.E.U. del Comune di Uta al Foglio 5, Particella 3262, Subalterno 3, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale totale 218,00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 209,00 mq;

- **Immobile 03**: censito al N.C.E.U. del Comune di Uta al Foglio 5, Particella 4898, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 103,00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 92,00 mq;

Come sopra anticipato si è ritenuto opportuno individuare i tre immobili ricompresi nel maggiore patrimonio edilizio in oggetto, precisando ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto esclusivamente l'immobile 01.
Al proposito lo scrivente provvederà a redigere una prossima relazione di perizia una volta raccolta la disponibilità degli attuali occupanti. Al momento tale disponibilità non è stata raccolta e non sono stati effettuati i rilievi degli immobili ubicati nel comune di Uta. Lo scrivente ha riferito tali circostanze alla Curatela Fallimentare e resta, al momento, in attesa di indicazioni in merito al fine di compiere i necessari accessi propedeutici alla definizione della relazione di perizia degli immobili mancanti e, comunque, facenti parte della proprietà riferibile alla ditta in quanto proveniente dalla proprietà del socio accomandatario.

Caratteristiche urbanistiche

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente una parte dei beni ricompresi nel più ampio patrimonio edilizio riconducibile alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Per tale ragione, anche il presente studio relativo alle caratteristiche urbanistiche sarà esclusivamente riferito alla zona urbanistica in cui ricade l'immobile 01, ubicato nel comune di San Sperate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile. Lo stato attuale del bene oggetto di tale studio è tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale di San Sperate, l'immobile oggetto del presente studio insiste nella zona urbanistica omogenea B "*di completamento residenziale*". La disciplina riguardante tale zona urbanistica viene trattata all'interno dell'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. dello stesso comune. Per maggiori approfondimenti si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano nella Tavola 1.2 dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di San Sperate 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 degli immobili.

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.
Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona omogenea sopra menzionata, in cui ricade il bene oggetto del presente studio.

Normativa Urbanistica locale:

1) **Piano Urbanistico Comunale di San Sperate**

Il Piano Urbanistico Comunale della città di San Sperate è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 11/03/2002, con successiva verifica di coerenza mediante Determ. Dir. Gen. n° 173/DG del 26/06/2002, e pubblicazione sul B.U.R.A.S. n° 25 del 22/07/2002. Tale Piano ha subito diverse varianti negli anni e l'ultima in ordine cronologico è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 20/01/2020, verifica di coerenza effettuata con Determ. Dir. Gen. n° 19170/DG del 22/05/2020, pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 35 del 18/06/2020.
L'immobile oggetto del presente studio, come anticipato in precedenza, ricade nella zona urbanistica omogenea B "*di completamento residenziale*". La disciplina riguardante tale zona urbanistica viene trattata all'interno dell'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di San Sperate. Per una maggiore completezza di informazioni, lo scrivente riporta nel seguito anche l'articolo 4 del medesimo piano, nel quale viene suddiviso il territorio comunale di San Sperate.

Art. 4 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

La suddivisione del territorio in zone omogenee è determinata sulla base dalle definizioni di zone omogenee contenute nel Decreto regionale 2266/U del 20.12.1983 al fine di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi dello sviluppo urbanistico dell'Amministrazione Comunale.

1. *Zone A - CENTRO STORICO: è la parte di territorio interessata da un agglomerato urbano che riveste carattere storico artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale*

2. *Zone B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: è la parte di territorio totalmente o parzialmente edificata ed urbanizzata diversa dalle zone A.*

3. *Zone C - ESPANSIONE RESIDENZIALE: sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi a prevalente carattere residenziale.*

4. *Zone D - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI: sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali e ad essi assimilati.*

5. *Zone E – AGRICOLE: sono le parti del territorio destinate a usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.*

6. *Zone G - EDIFICI, ATTREZZATURE, IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE: sono le parti del territorio che nell'ambito della suddetta destinazione possono essere destinate a Istruzione superiore, addestramento professionale, musei, parchi, attrezzature sanitarie comprensoriali, autoparchi, Kartodromi, impianti di potabilizzazione e depurazione, inceneritori, convivenze e attrezzature ricettive, pararicettive o di svago, distributori di carburanti ed accessori (autolavaggi - bar - tavola calda - etc.).*

7. *Zone H - DI RISPETTO: sono le parti del territorio non edificabili per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare pregio naturalistico, geo-morfologico speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali ad esempio le fasce di rispetto lungo le strade statali, provinciali e comunali.*

Ogni zona ha una normativa omogenea per l'intera estensione ed è contraddistinta dalla lettera caratteristica del tipo di zona.
Le delimitazioni sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10.000 e 1:2.000 del territorio comunale (Tav.5 e Tav.6, Tav. 7); L'utilizzazione e l'urbanizzazione avvengono secondo le norme inderogabili di destinazione, densità e distanze indicate nel R.E., nonché nelle presenti norme di attuazione e nelle tabelle riassuntive.

Art. 6 - ZONA B: DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

1. *Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano definite in base all'Art. 3 del D.Ass. E.L.F.U. n° 2266/U del 1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.*

2. *In questa zona è consentita la costruzione, la demolizione e la ricostruzione con permesso di costruire diretto.*

3. *La destinazione è residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché bar, caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, etc, attività artigianali non moleste e/o inquinanti quali barberia, calzoleria, lavanderia e studi fotografici etc.*

4. *Valgono le seguenti prescrizioni:*

l'indice fondiario non deve superare il valore di 3 mc/mq, fermo restando il rispetto dei limiti relativi all'altezza ed alla superficie coperta;

   a. *superficie coperta: 50% della superficie del lotto;*
   b. *la quota del pavimento dovrà sovrastare di almeno cm. 30 la quota del cortile e di almeno cm 40 la quota del piano stradale e del terreno circostante, come previsto dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione). È ammessa una quota inferiore (comunque non minore di 30 cm) per gli edifici esistenti per i quali non sia possibile rispettare le altezze minime di legge.*

c. altezza minima esterna di gronda: mt. 3,30, ad esclusione dei locali accessori e dei loggiati che potranno avere altezze inferiori, ma non minori di mt. 2,40;

d. altezza massima non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nei lotti limitrofi e comunque non superiore a mt. 8,60, misurata all'intradosso del solaio alla linea di gronda;

e. pendenza massima della copertura 35% (19° 17' 24,17") e altezza massima di colmo non superiore all'altezza media di colmo degli edifici preesistenti nei lotti circostanti e comunque non superiore a mt. 10,30;

f. numero di piani consentiti: piano terra, primo piano e sottotetto abitabile; è inoltre consentito il piano scantinato o il seminterrato;

g. distacco dai confini: mt. 5,00;

h. l'edificazione in aderenza e/o sul confine è ammissibile nei seguenti casi anche nel caso di sopraelevazione:

1. il fabbricato del lotto contiguo è edificato sul confine ed è privo di pareti finestrate;

2. il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 5,00 mt. dal confine ed è privo di pareti finestrate;

3. il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 10,00 mt. dal confine ed è provvisto di pareti finestrate;

4. il fabbricato del lotto contiguo è inedificato

k. distanza fra gli edifici: per problemi igienici e sanitari, dovrà evitarsi la creazione di spazi angusti, strettoie o corridoi di larghezza inferiore ai mt. 5,00. Pertanto, la distanza fra gli edifici è regolamentata secondo le seguenti casistiche:

1) non inferiore a mt. 10,00, in presenza di pareti entrambe finestrate;
2) non inferiore a mt. 10,00, in presenza di pareti di cui almeno una finestrata;
3) a distanza non inferiore a mt. 5,00 dal confine, in presenza di fabbricato a distanza dal confine minore di mt. 5,00 e privo di pareti finestrate (nella fattispecie il fabbricato da edificare avrà la parete prospiciente non finestrata);
4) a distanza non inferiore a mt. 5,00 dal confine, in presenza di fabbricato a distanza dal confine ≥ai mt. 5,00 e in presenza di pareti finestrate (nella fattispecie il fabbricato da edificare potrà avere la parete prospiciente finestrata);
5) in aderenza, in presenza di fabbricato del lotto contiguo edificato sul confine;
6) sul confine del lotto, in presenza di fabbricato a distanza dal confine ≥ 5,00 e privo di pareti finestrate.

5. *Nel caso di nuovi allineamenti stradali, devono essere garantite sezioni stradali minime non inferiori a mt. 10,00.*

6. *Nel caso di costruzione ex novo o a seguito di demolizione di fabbricati a filo strada in presenza di incroci o in adiacenza a strutture pubbliche, il permesso è vincolato all'arretramento del filo stradale di almeno mt. 1,5 per una lunghezza lineare minima di mt. 10,00, da destinare a marciapiede ad uso pubblico; la cessione si intende a titolo gratuito e il progetto dovrà indicare i lavori di ripristino a carico del richiedente il quale potrà comunque utilizzare la capacità volumetrica e l'indice di copertura della superficie ceduta.*

7. *È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati preesistenti nelle strade secondarie munite di marciapiedi e con tessuto urbano già definito.*

8. *Nei lotti inedificati o liberi a seguito di demolizioni, ubicati in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono su un fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore o uguale a 24,00 mt., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e tra pareti finestrate e confini comporti l'inutilizzabilità dell'area, o una soluzione tecnica non accettabile, la distanza tra pareti finestrate può essere ridotta fino al valore minimo di mt. 8,00, e la distanza tra pareti finestrate e confini fino al valore minimo di mt. 4,00, salvo casi eccezionali attentamente valutati di volta in volta per i quali la distanza minima tra parete finestrata e confine è stabilita in mt. 3,00 (previo parere della Commissione Edilizia).*

9. *La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare le prescrizioni di zona; in particolare deve:*

   a. *inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;*

b. garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di n. 2 posti auto per unità abitativa; i predetti parcheggi dovranno essere realmente fruibili. A tal fine, in progetto, dovranno essere indicate le aree di stallo e di manovra (da indicare solo per gli edifici plurifamiliari), relative all'autonomo utilizzo dei posti auto di ogni singola unità immobiliare;

c. nel caso di realizzazione di edifici plurifamiliari, con più di tre alloggi indipendenti, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 300 mc/u.i., intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi.

10. Solo in caso di sopraelevazione, ampliamenti o frazionamento di edifici già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, qualora non fosse possibile reperire le dotazioni di parcheggi richieste dalle presenti norme, dovrà essere comunque garantita la superficie minima prescritta per legge dall'art. 41 – sexies della L. 1150/1942 (art. 2 L. 122/1989), a seconda degli interventi edilizi, mentre per la parte residua si potrà richiedere la monetizzazione di un solo posto auto per unità immobiliare fino ad un massimo di due posti auto nel rispetto comunque dell'art. 36 della L.R. 8/2015. Uno stallo dovrà avere come dimensione minima orientativa pari a 2,20 mt. x 5.00 mt.

11. *Se i parcheggi sotterranei (box), completamente interrati, vengono realizzati in aderenza con aree di altre ditte, oltre all'adozione degli opportuni accorgimenti tecnici, gli scavi non potranno superare la profondità di 2,70 mt. dal piano di campagna, salvo particolari e documentate necessità di tipo statico (Natura del terreno e tipologia di fondazione). Se i box interrati devono essere realizzati in aree adiacenti a edifici esistenti di altre ditte (edificati in aderenza con il confine comune), gli scavi potranno essere realizzati previa presentazione della relazione di un professionista abilitato, riguardante l'idoneità statica dell'intera proposta e comunque a una distanza non inferiore a 1,50 mt.*

12. *Anche per la zona B il Comune si riserva di imporre, qualora lo ritenesse necessario, studi di interventi urbanistici coordinati, estesi almeno a un isolato.*

13. *Tali progettazioni, approvate da tutti i proprietari interessati, dovranno essere presentate nei modi previsti per i piani esecutivi e dovranno prevedere oltre ai corpi di fabbrica da costruire, quelli esistenti nell'area che si ritiene di non modificare.*

14. *Gli standards urbanistici non dovranno essere inferiori a quelli prescritti dal D.Ass. 2266/U del 1983.*

15. *La progettazione coordinata una volta approvata, dovrà essere convenzionata nei termini di legge.*

16. *Ove non fosse possibile trovare un accordo tra i proprietari delle aree e degli edifici facenti parte dell'isolato o di parte di esso, il Comune potrà procedere in conformità a quanto previsto dalle vigenti leggi.*

17. *Nella zona B è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute di cui al punto 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definite al punto 2 del 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, secondo quanto normato dalla L.R. 5 del 2006.*

18. *Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di Grandi strutture di Vendita (GSV) Alimentari e non Alimentari.*

19. *I criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.*

2) Piani Sovraordinati

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

- *Espansioni recenti*

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

Art. 63 – EDIFICATO URBANO. DEFINIZIONE

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

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

Art. 64 – EDIFICATO URBANO.PRESCRIZIONI

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

   a. *ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;*

b. *prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*

c. *ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*

d. *conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*

e. *dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;*

f. *evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;*

g. *prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.*

Art. 65 – EDIFICATO URBANO. INDIRIZZI

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

   a. *il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;*

   b. *gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;*

   c. *tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonchè l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;*

d. *i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;*

e. *il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;*

f. *la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.*

Art. 70 – ESPANSIONI RECENTI. DEFINIZIONE

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

Art. 71 – ESPANSIONI RECENTI. PRESCRIZIONI

1) *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:*

   a. *l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente;*
   b. *deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.*

Art. 72 – ESPANSIONI RECENTI. INDIRIZZI

1) *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:*

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

2) P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna

L'immobile oggetto del presente studio ricade in una zona soggetta a danno potenziale molto elevato (D4). La disciplina riguardante tale zona viene trattata all'interno dell'articolo 22 e dell'articolo 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., nel seguito riportati.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. *Le mappe della pericolosità idraulica identificano le tre classi seguenti:*
   - *P3, ovvero aree a pericolosità elevata, con elevata probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni*
   - *P2, ovvero aree a pericolosità media, con media probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 50 anni e minore o uguale a 200 anni;*
   - *P1, ovvero aree a pericolosità bassa, con bassa probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore o uguale a 500 anni.*

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

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

4. *Le classi omogenee di danno potenziale sono rappresentate da D4 (danno potenziale molto elevato), D3 (danno potenziale elevato), D2 (danno potenziale medio) e D1 (danno potenziale moderato o nullo).*

5. *Le classi di rischio da alluvione che sono state definite sono R4 (rischio molto elevato); R3 (rischio elevato); R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato o nullo).*

6. *Ai soli fini della identificazione delle classi del rischio idraulico, per le aree Hi* di cui all'articolo 8 delle presenti Norme si applicano le indicazioni metodologiche delle aree Hi1.*

Identificazione del bene

Come anticipato nella premessa della presente relazione di perizia, la seguente trattazione è da intendersi esclusivamente relativa all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144. Per i restanti immobili, ricompresi all'interno del più ampio patrimonio immobiliare della ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale (e di cui all'elenco riportato in premessa), rispettivamente identificati al N.C.E.U. del Comune di Uta al Foglio 5, Particelle 3262 Subalterno 3 e Particella 4898 del medesimo foglio, verrà redatta una successiva e apposita relazione integrativa. Lo scrivente, come già ribadito alle pagine precedenti, non ha ancora svolto gli accessi presso i luoghi a causa della mancanza di disponibilità degli odierni occupanti.

Pertanto, alla luce di quanto precedentemente descritto, in seguito verrà analizzato esclusivamente l'Immobile 01. Tale fabbricato coincide con un edificio con destinazione d'uso residenziale, facente parte del più ampio patrimonio immobiliare, edificato nel Comune di San Sperate. L'immobile è catastalmente intestato al Sig. [redacted] socio accomandatario infinitamente responsabile della società in oggetto denominata [redacted], Codice fiscale [redacted] Si precisa ulteriormente che la ditta non è in possesso di alcun bene.

Come sopra anticipato, l'Immobile 01 è costituito da un edificio unifamiliare a destinazione residenziale, costituito da due piani fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 183,00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 153,00 mq.

Allo stato attuale, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta occupato da parte dell'ex coniuge del socio accomandatario (separato legalmente), assegnatario del tetto coniugale per sentenza giudiziaria.

Individuazione del bene mediante confini catastali

Nel presente capitolo, lo scrivente intende fornire una puntuale individuazione dell'immobile in oggetto, mediante l'identificazione dei confini catastali. Tale approfondimento scaturisce ad esito delle ispezioni catastali ed ipocatastali svolte durante le operazioni peritali e dalle analisi della mappa censuaria relativa alla zona d'interesse. L'immobile oggetto della presente relazione di perizia, come anticipato in precedenza, è ricompreso nel più ampio patrimonio immobiliare riconducibile al socio accomandatario infinitamente responsabile della società oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ovvero il Sig. [redacted] L'immobile 01 è costituito da un'unità abitativa, inglobata all'interno di un edificio indipendente plurifamiliare, ubicato nel Comune di San Sperate, nella via Piero Gobetti censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 8, Particella 4144, ed è identificato secondo la Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile. Tale immobile insiste al N.C.T. del Comune di San Sperate al foglio 8, Particella 4144. I dati catastali sopra menzionati sono consultabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Inoltre, l'inquadramento dell'immobile sulla mappa catastale è consultabile nella tavola 1.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Di seguito verranno ricostruiti i confini catastali al N.C.T. relativi alla particella sulla quale insiste l'immobile in oggetto, facente parte del patrimonio della ditta oggetto della presente procedura.

La particella 4144 confina sul lato Nord/Ovest con la Particella 3319 e sul lato Sud – Sud/Ovest con la Particella 34. Sul lato Sud/Est, invece, confina con la Particella 3214, mentre nel lato esposto a Nord – Nord/Est, confina con la via Piero Gobetti.

Storia catastale dell'immobile

Attraverso opportune ricerche e ispezioni catastali operate presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Ufficio del Catasto e presso l'Ufficio dei registri Immobiliari di Cagliari, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia catastale, ipocatastale, e il successivo excursus ipotecario dell'immobile. A tale proposito si evidenzia come il bene che ci occupa non è stato oggetto di variazioni catastali successive alla prima costituzione risalente al 17/11/2009. Tale analisi risulterà estremamente utile per delineare la storia ipotecaria, la quale sarà direttamente riportata all'interno della relazione generale di cui il presente allegato è parte inscindibile. L'immobile oggetto della presente relazione di perizia ha avuto, dunque, una storia catastale lineare, esattamente così come emerge dalle analisi documentali svolte nelle operazioni peritali. I dati sotto riportati sono riferiti al N.C.E.U. del Comune di San Sperate.

Immobile 01

- **N.C.E.U. – Foglio 8 Particella 4144 (A/2)**

  Storia dell'immobile:

  - costituzione del 17/11/2009;

  Storia degli intestati dell'immobile:

  - dal 17/11/2009 al 02/02/2010 intestato a [redacted] nato a SAN SPERATE (SU) il [redacted] CF [redacted] proprietario per la quota di 1/1 derivante dalla costituzione dell'unità immobiliare del 17/11/2009.
  - dal 02/02/2010 ad oggi intestato a [redacted] nato in SVIZZERA (EE) il [redacted] CF [redacted] proprietario per la quota di 1/1 derivante dall'Atto di compravendita del 02/02/2010, Repertorio n. 14085.

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto, lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.

Le verifiche catastali, oltreché al fine di fornire una puntuale identificazione dell'immobile, sono state effettuate come attività propedeutica alla successiva attività di analisi ipocatastale, svolta attraverso le ispezioni ipotecarie.

Il riferimento catastale al N.C.E.U. dell'immobile è stato oggetto di ispezione ipotecaria, così come i riferimenti catastali al Catasto Terreni. Lo scrivente ha effettuato tutte le verifiche anche su eventuali identificativi catastali previgenti, attualmente soppressi, in conseguenza di bonifiche dell'Ufficio, frazionamenti o fusioni catastali. Tutte le note di trascrizione sono completamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, nonché nella relazione generale.

Descrizione del complesso edilizio generale

Come anticipato nella premessa al presente allegato, la trattazione che ci occupa è da intendersi esclusivamente relativa all'immobile ubicato nel Comune di San Sperate, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 8, Particella 4144. Per i restanti immobili, ricompresi all'interno del patrimonio immobiliare riferibile alla ditta debitrice, identificati rispettivamente al N.C.E.U. del Comune di Uta al Foglio 5, Particella 4898 e Particella 3262 Subalterno 3, verrà redatta una successiva e apposita relazione integrativa di imminente deposito, comunque successivo allo svolgimento dei rispettivi accessi, ancora non effettuati a causa della mancata disponibilità da parte degli occupanti.

L'immobile oggetto del presente studio è ubicato nel centro cittadino di San Sperate, precisamente nella via Piero Gobetti. L'area nella quale è ubicato l'immobile in oggetto si trova nel versante Est del centro cittadino e dista meno di 400 metri dalla via Cagliari, strada principale del paese. La suddetta arteria, nel tratto esterno al centro abitato viene denominata S.P. 4, la quale collega San Sperate con il centro di Villasor, in direzione Nord/Ovest, mentre in direzione Sud/Est si interseca con la S.S. 131 "Carlo Felice". Inoltre, in centro di San Sperate è raggiungibile anche attraverso la S.S. 130dir, la quale si dirama direttamente dalla S.S. 130. Il comune di San Sperate ha una popolazione di circa 8.500 abitanti ed è noto per la sua tradizione artistica, culturale e storica. Il paesaggio circostante al centro cittadino di San Sperate è caratterizzato da basse colline e campagne verdeggianti. Il centro cittadino di San Sperate dista circa venti chilometri dal centro di Cagliari, e risulta servito dal trasporto pubblico tramite il passaggio della corriera di linea che permette il collegamento del paese con il sopra citato capoluogo e i centri abitati del circondario. La fermata dell'autobus più vicina all'immobile in oggetto dista poco meno di 500 metri. Inoltre, la zona ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è servita da diversi servizi collettivi e da svariate strutture cittadine.

Il fabbricato oggetto della presente relazione di perizia è costituito da un immobile indipendente, inserito in una maggiore costruzione plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Risulta edificato nel Comune di San Sperate, più precisamente nella via Piero Gobetti al civico n°10. L'unità immobiliare è costituita da due piani fuori terra, più precisamente da un piano terra e da un piano primo.

Il nucleo principale del fabbricato in oggetto ha una forma planimetrica pressoché regolare, e nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio realizzato con una struttura portante di tipo mista. Pertanto, la tipologia costruttiva prevalente risulta omogenea, realizzata parzialmente in muratura portante, e parzialmente con elementi in cemento armato staticamente intelaiati e gettati in opera. I solai sono del tipo tradizionale in laterocemento. La copertura del fabbricato è realizzata a doppia falda e risulta corredata di manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio. I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati con appositi blocchi di laterizio.

L'immobile è inoltre corredato di locali accessori esterni al nucleo centrale, ubicati nel confine retrostante rispetto alla via Piero Gobetti. Tali locali sono edificati prevalentemente con muratura portante e la copertura è garantita da un solaio spiovente realizzato in legno, con sovrastante manto di tegole.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, ed a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.

Quanto sopra riportato è relativo alla descrizione generica dell'immobile in oggetto e del contesto in cui insiste. Invece, per ogni doveroso accertamento circa la descrizione approfondita dell'immobile si rimanda a quanto contenuto nell'apposito paragrafo riportato alle pagine seguenti dove verrà fornito ogni ragguaglio in merito alle finiture, alle strutture, agli impianti ed allo stato generale della singola unità immobiliare.

Stato di possesso dell'immobile

Secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, si è identificato lo stato di possesso dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia. L'immobile in oggetto, ad oggi, risulta occupato ed utilizzato da soggetto terzo esterno alla presente Procedura.

In particolare, l'abitazione oggetto della presente relazione di perizia è occupata e utilizzata dalla Signora [redacted] ex coniuge del titolare della ditta oggetto della [redacted] come tetto coniugale da sentenza giudiziaria. Tale informazione è stata reperita dallo scrivente a seguito dell'analisi dei documenti prodotti dalla Curatela, ovvero la sentenza [redacted] separato del socio accomandatario della ditta debitrice, ovvero la Signora [redacted]

[redacted]

Inoltre, dall'analisi svolta su tale sentenza, non è stata rilevata l'eventuale durata temporale dell'assegnazione dell'immobile. A tale proposito si sottolinea che alla data [redacted] il [redacted] stessa sentenza.

Presenza di gravami

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito è stata svolta un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico). La ricognizione di tali banche dati non ha fornito la possibilità di analizzare nel dettaglio l'elenco dei terreni, gravati da uso civico, specifico per il Comune di San Sperate. Si precisa che la banca dati di riferimento presente sul sito della Regione Sardegna non ha fornito l'elenco richiesto, in merito alla ricerca eseguita.
Pertanto, allo stato attuale, non è possibile stabilire se l'immobile oggetto della presente relazione di perizia sia gravato o meno da censo, livello o uso civico.
Si precisa che il provvedimento formale di accertamento delle terre civiche relativo al comune di San Sperate è stato effettuato mediante Decreto commissariale n. 309 del 16/12/1945, mentre l'aggiornamento risale al mese di novembre 2020. Tali elementi sono consultabili all'interno dell'Allegato H – Inventario terre civiche, all'interno del quale è stato interamente riportato l'elenco generale della Regione Sardegna.
Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi successivo approfondimento si renda necessario in tale senso, fermo restando la futura funzionalità della banca dati sopra citata.

Vincoli di natura condominiale

Lo scrivente ha reperito all'interno delle operazioni peritali le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di vincoli condominiali gravanti nell'immobile oggetto della seguente relazione. Allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto della presente relazione di perizia, in grado di restare a carico del potenziale acquirente. A tal proposito si precisa che l'immobile in oggetto non è ubicato all'interno di alcun condominio ma all'interno di un fabbricato plurifamiliare indipendente di cui è Capo schiera. Non gravano inoltre, sull'immobile, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi ad un potenziale carattere storico-artistico.

Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di San Sperate. Le procedure di accesso agli atti sono state intraprese al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile in oggetto, anche per ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di San Sperate, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile in oggetto del presente approfondimento. I titoli riportati nel citato allegato sono quelli consegnati da parte del Comune di San Sperate allo scrivente.

Nel seguito lo scrivente analizzerà l'esito del suddetto accesso agli atti, andando ad elencare i titoli forniti da parte dell'U.T.C di San Sperate.

Il primo titolo edilizio reperito durante l'accesso agli atti, riguardante l'immobile in oggetto, è la Concessione Edilizia n° 23 del 21/04/1994 rilasciata al Concessionario [redacted] relativa alla pratica edilizia n° 1709. Tale pratica coincide con la prima edificazione dell'immobile, la quale ha come oggetto la "*costruzione di un fabbricato per civile abitazione"*. In riferimento al suddetto titolo edilizio, reperito con regolare accesso agli atti, è stato possibile analizzare in particolare gli elaborati grafici, la relazione tecnica, l'inizio lavori, oltre a tutta la documentazione a corredo della suddetta pratica edilizia. Inoltre, in seguito ad un'attenta analisi del fascicolo fornito dall'U.T.C. di San Sperate, si evince che tale Concessione Edilizia, precisamente la n° 23 del 21/04/1994, sia stata nel tempo rinnovata, a seguito della domanda inoltrata all'U.T.C. di San Sperate in data 06/08/2001 dal Sig. [redacted] titolare della pratica edilizia originale, per il rinnovo del titolo edilizio all'epoca scaduto, al fine di ultimare i lavori relativi all'immobile in oggetto, precedentemente sospesi.

Successivamente, in data 03/09/2001 (Prot. n° 9270), l'U.T.C. di San Sperate ha concesso il completamento dei lavori, dichiarando quanto segue: *(...) "CONCEDE al Sig.* [redacted] *nato a San Sperate il* [redacted] *ivi residente i – C.F:* [redacted] *– di eseguire i lavori di cui trattasi entro il giorno 03.09.2004 alle condizioni tutte prescritte dalla originaria concessione edilizia n. 23/94." (...).*

In data 23/06/2004, con protocollo n° 7023, il Signor [redacted] comunicava all'U.T.C. di San Sperate la sospensione dei lavori avvenuta in data 18/06/2004, per mancanza di fondi. I lavori non ultimati, sono relativi a "*pavimenti, infissi, rivestimento scala, parapetti balconi e tinteggiatura"*.

Successivamente, il Signor [redacted] chiedeva la cancellazione degli obblighi stabiliti mediante atto d'obbligo unilaterale stipulato con il comune di San Sperate. Al termine dell'iter amministrativo, previo pagamento degli oneri richiesti, l'U.T.C. di San Sperate concedeva l'autorizzazione alla cancellazione degli obblighi sopra citati, in data 24/11/2009.

Con Atto di Compravendita del 02/02/2010, Repertorio n. 14085, il signor [redacted] vendeva al Signor [redacted] socio accomandatario infinitamente responsabile della società oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, l'immobile ubicato nella via Gobetti, a San Sperate, attualmente in capo al soggetto incluso nel presente procedimento.

Il secondo titolo edilizio riguardante l'immobile in oggetto, è la Concessione Edilizia n° 9, rilasciata il 14/05/2012, pratica edilizia n° 154/2011, prot. n° 5127, a nome di [redacted] la quale ha come oggetto l'"*ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E MODIFICA RECINZIONE SULLA VIA GOBETTI"*. Di tale pratica edilizia sono consultabili diversi elaborati, tra cui le planimetrie, le sezioni e i prospetti del fabbricato. I lavori sono terminati in data 12/04/2013.

Successivamente all'ultimazione dei lavori relativi alla concessione edilizia sopra citata (n° 9 del 14/05/2012), veniva inoltrata la richiesta di Agibilità dell'immobile in oggetto, in data 15/04/2013, protocollo n° 0004092. Tale Certificato di Agibilità veniva rilasciato dall'U.T.C. di San Sperate in data 11/11/2013, riportando quando segue: *(...) "CERTIFICA ad ogni effetto di legge, l'AGIBILITA' dell'unità immobiliare di proprietà di* [redacted] *(...).*

Nell'analisi dei documenti reperiti mediante l'accesso agli atti svolto dallo scrivente presso l'U.T.C. di San Sperate, è stato recuperata un'ulteriore pratica edilizia riguardante l'immobile in oggetto. Tale pratica è identificata con il n° 35/2016, protocollo n° 3568, e ha come oggetto la *"REALIZZAZIONE TETTOIA PER POSTO MACCHINA E DEPOSITO ATTREZZI".* Nel presente fascicolo, è stata reperita una comunicazione rilasciata dal Comune di San Sperate, nella quale veniva espresso il parere sospensivo di tale progetto, e contestualmente veniva effettuata anche la richiesta di elementi integrativi per l'esame della pratica in oggetto. Pertanto, di tale pratica edilizia non è stata reperita alcuna approvazione da parte dell'U.T.C. di San Sperate.

L'ultimo titolo edilizio reperito, riguardante l'immobile in oggetto, è la Concessione Edilizia n° 23 rilasciata in data 09/05/2017, pratica edilizia n° 80/2016, prot. n° 5375. Tale pratica è stata rilasciata al Concessionario [redacted] ed ha come oggetto: "*AMPLIAMENTO FABBRICATO L.R. 8/2015."* Nella suddetta concessione edilizia, sono consultabili tutti gli elaborati grafici posti a corredo del progetto di ampliamento dell'immobile in oggetto.

Si precisa che quest'ultima Concessione Edilizia, la n° 23 rilasciata in data 09/05/2017, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile oggetto della presente perizia, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di San Sperate.

Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Come anticipato in precedenza, i titoli edilizi sopra riportati sono stati reperiti mediante l'apposito accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'U.T.C. di San Sperate. Tali pratiche edilizie sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di San Sperate, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Valutazioni immobiliari

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

Nel primo paragrafo verrà riportata dunque una breve premessa tesa all'individuazione dell'immobile. Il paragrafo successivo riporterà una descrizione del bene in oggetto del seguente studio, fatto salvo quanto già descritto in caratteri generali alle pagine precedenti. Al paragrafo successivo lo scrivente riporterà un'analisi degli abusi presenti. In tale paragrafo verrà presentata una sommaria analisi finalizzata all'individuazione delle tipologie di abuso riscontrate, alla potenziale sanabilità e all'ammontare dei costi da sostenere per le sanatorie. All'interno del paragrafo successivo verrà inserito il calcolo della consistenza dell'immobile attraverso lo sviluppo di ben precise metodologie di calcolo e secondo l'individuazione normativa delle stesse.

In conclusione, verranno elaborati i dati ricavati al fine di raggiungere il valore di mercato dell'Immobile 01. In tale fase si provvederà ad individuare la metodologia di valutazione, ad illustrare le fonti dalle quali i dati di riferimento vengono estratti, all'elaborazione della metodologia stessa.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia è costituito da un unità abitativa indipendente inserita all'interno di un edificio plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale, realizzato in linea e costituito da due piani fuori terra, rispettivamente destinati a zona giorno e zona notte (quanto sopra per quanto riguarda l'appartamento oggetto della presente relazione di perizia). Come anticipato in precedenza, il nucleo principale dell'unità abitativa in oggetto ha una forma planimetrica pressoché regolare, e nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio realizzato con una struttura portante di tipo misto. Pertanto, la tipologia costruttiva prevalente risulta omogenea, realizzata parzialmente in muratura portante, e parzialmente con elementi in cemento armato intelaiati e gettati in opera. I solai sono del tipo tradizionale in laterocemento. La copertura del fabbricato è realizzata a doppia falda e risulta corredata di manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio. I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati con appositi blocchi di laterizio.
La proprietà del lotto di terreno in cui insiste il fabbricato, è delimitata da una recinzione in muratura. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Via Piero Gobetti, mediante due cancelli installati al Civ.10, uno pedonale ed uno carrabile. Tali cancelli sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 008 e l'immagine n° 017 dell'Allegato A – Documentazione Fotografica.
L'immobile è dotato di un ampio spazio esterno che si estende per una superficie pari a circa 106,00 mq. Tale area risulta completamente destinata a cortile, ed è dotata di apposita pavimentazione per esterni. L'area cortilizia è inquadrata nelle immagini n° 009, n° 018, n° 021 e n° 024 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.
La superficie sopra riportata, destinata a cortile, è intesa al netto della tettoia e del pergolato, anch'essi ubicati all'esterno del fabbricato.
Pertanto, grossomodo al centro del confine Sud – Sud/Est dell'intero lotto, è presente un pergolato in legno, realizzato con apposita struttura di pilastri, travi e travetti in legno, il quale si estende per una superficie pari a circa 26,00 mq.

Si precisa che tale pergolato, risulta attualmente dotato di copertura realizzata abusivamente mediante lastre in policarbonato alveolare traslucido. Tale tematica verrà meglio approfondita nel capitolo successivo. Quanto sopra descritto è visibile nell'immagine n° 018 e nell'immagine 025 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

L'immobile è inoltre corredato di tre locali accessori esterni al nucleo centrale, accessibili mediante delle porte finestre di grandi dimensioni e ubicati in aderenza al confine retrostante rispetto alla via Piero Gobetti. Tali locali sono edificati prevalentemente con muratura portante e la copertura è garantita da un solaio con falda inclinata sostenuto da una struttura portante in legno, con sovrastante manto di tegole. Si ritiene doveroso sottolineare il fatto che la configurazione reale dei locali di sgombero non corrisponde a quanto assentito dai titoli edilizi di riferimento. Lo scrivente, nel seguito, effettuerà una puntuale descrizione di quanto rilevato sui luoghi, e, nel proseguo della trattazione, andrà a descrivere e valutare i vari abusi riscontrati. Tali locali risultano tutti e tre comunicanti internamente, mediante appositi infissi.

Il Locale di Sgombero 01 è posizionato nell'angolo Sud del lotto, ha una forma planimetrica riconducibile ad un trapezio e si estende per un'ampiezza pari a circa 37,00 mq. Nel prospetto Nord/Est del locale, è presente una vetrata del tipo scorrevole. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a tale locale, e quindi non si conosce la reale destinazione d'uso. A tale proposito l'occupante non ha fornito la disponibilità alla visita della parte di fabbricato visionato, per tale ragione, unicamente dall'esterno.

Il Locale di Sgombero 03, invece, è ubicato nell'angolo Ovest del lotto e si estende per una superficie pari a circa 19,00 mq ed è dotato di due infissi. In particolare, è presente una finestra di piccole dimensioni ubicata nella parete orientata a Sud/Est del locale, la quale si affaccia sul Locale di Sgombero 02, e una porta vetrata di grandi dimensioni del tipo scorrevole, installata nel prospetto Nord/Est del Locale di Sgombero 03. Tale ambiente è attualmente utilizzato abusivamente come camera da letto.

Il terzo Locale di Sgombero, invece, è posizionato al centro dei due Locali precedentemente descritti e si estende per una superficie pari a circa 26,00 mq. Il suo accesso è garantito da un'ampia vetrata del tipo scorrevole installata nel prospetto Nord/Est del locale. Tale locale è attualmente utilizzato abusivamente come cucina, ed è inoltre dotato di apposito angolo cottura.

I tre locali di sgombero sopra descritti, sono apprezzabili nell'immagine n° 034 e nelle immagini comprese tra la n° 115 e la n° 138.

Inoltre, nella porzione di cortile adiacente ai Locali di Sgombero 02 e 03, è presente una tettoia realizzata abusivamente attraverso una struttura composta da travi in legno e sovrastante rivestimento realizzato mediante lastre in policarbonato alveolare traslucido, la quale unisce i locali di sgombero sopra citati con il Portico, ubicato nel perimetro dell'abitazione. Tale Tettoia si estende per una superficie pari a circa 14,00 mq. Si precisa sin d'ora che, in seguito alle analisi effettuate dallo scrivente nei relativi progetti approvati, non è prevista la realizzazione della suddetta struttura. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione.

Si precisa che il nucleo principale dell'immobile è edificato in aderenza esclusivamente al confine Nord/Ovest del lotto. Nel perimetro dei restanti tre prospetti del fabbricato è presente un portico che si estende per un'ampiezza pari a circa 62,00 mq. Il portico è apprezzabile nelle immagini n° 019 e n° 035, e nelle immagini comprese tra la n° 021 e la n° 028 dell'Allegato A – Documentazione fotografica. Inoltre, nell'area adibita a portico, più precisamente nell'angolo Ovest dell'immobile, sono stati rilevati un forno, un lavabo, una cucina a gas, ed una lavanderia. Tale zona è delimitata da una muratura con sovrastante vetrata. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini n° 030, n° 032 e n° 033 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Dal portico sopra citato è garantito l'accesso principale al piano terra del fabbricato in oggetto, mediante un portoncino blindato dotato di apposita [redacted]ura di sicurezza, installato nel prospetto Nord/Est dell'immobile. Tale portoncino risulta inquadrato nell'immagine n° 015 e nell'immagine n° 36 dell'allegato A – Documentazione fotografica.

Il primo ambiente presente all'interno del Piano Terra è denominato Soggiorno e si estende per una superficie pari a circa 23,00 mq. Questo ambiente è inoltre dotato di due finestre installate rispettivamente nei prospetti orientati a Nord/Est e Sud/Est dell'immobile, le quali consentono la corretta aerazione ed illuminazione dell'ambiente.
Tra il Soggiorno e gli ambienti denominati Cucina e Sala da Pranzo non è presente alcun infisso di separazione, ma il varco di collegamento tra i suddetti ambienti è caratterizzato da un arco.
La cucina ha una forma planimetrica regolare, si estende per una superficie pari a circa 13,00 mq ed è dotata di un infisso installato nella parete Sud/Ovest, precisamente una porta finestra, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Inoltre, la porta finestra consente il collegamento diretto della cucina con il portico retrostante.
La Sala da Pranzo ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per un'ampiezza pari a circa 17,00 mq, ed è ubicata nello spigolo Sud del Piano Terra. Risulta dotata di una porta finestra di ampie dimensioni che si affaccia sul portico presente lungo il perimetro dell'abitazione. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 036 e la n° 047 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.
Adiacente al vano denominato Soggiorno precedentemente descritto, in direzione Nord/Ovest, è presente il Disimpegno 01. Tali due ambienti risultano direttamente comunicanti, in quanto privi di alcun infisso di separazione. Il Disimpegno 01 è visibile nelle immagini comprese tra la n° 048 e la 051 dell'Allegato A – Documentazione fotografica, ed ha una superficie pari a circa 7,00 mq. Da tale ambiente si accede alla rampa di scale che consente il collegamento del Piano Terra con il Piano Primo. La scala è inquadrata nelle immagini comprese tra la n° 058 e la n°064 dell'Allegato A – Documentazione Fotografica.
Inoltre, il Disimpegno 01 consente l'accesso all'unico servizio del piano terra denominato Bagno 01. Tale ambiente ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 6,00 mq. Al suo interno sono presenti un wc, un bidet, una doccia e un lavabo corredato di specchiera.

Quest'ultimo ambiente del piano terra è dotato di una porta finestra che garantisce l'accesso al Portico precedentemente descritto, oltre che consentire la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.

Il bagno è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 051 e la n° 056 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Lo sbarco della scala interna che conduce dal piano terra al piano primo dell'immobile avviene direttamente nel Vano Scala, il quale si estende per una superficie pari a circa 3,00 mq e consente l'accesso diretto al Disimpegno 02, mediante un arco di collegamento. Quanto sopra descritto è visibile nell'immagine n° 063 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il Disimpegno 02, ubicato grossomodo al centro del Piano Primo, ha una forma planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, e si estende per un'ampiezza pari a circa 5,00 mq. Attraverso quest'ambiente è possibile accedere alle restanti stanze presenti al piano primo, più precisamente la Camera 01, la Camera 02, la Camera 03 ed il Bagno 02. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini n°066, n° 075, n° 085 e n° 091 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il Bagno 02 è ubicato nell'angolo Ovest dell'immobile, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 6,00 mq. Al suo interno sono presenti un wc, un bidet, una doccia e un lavabo corredato di specchiera. Inoltre, è dotato di una porta finestra che consente l'accesso alla Veranda 01, oltre che permettere la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Il bagno è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 067 e la n° 073 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Confinante con la parete Sud/Est del Bagno, è presente la Camera 01. Questo ambiente si estende per una superficie pari a circa 9,00 mq ed è dotato di un infisso installato nel prospetto Sud/Ovest del fabbricato, più precisamente una porta finestra, la quale consente l'accesso alla Veranda 01. La Camera 01 ha una forma planimetrica rettangolare, ed è visibile nelle immagini comprese tra la n° 086 e la n° 090 ricomprese all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

La Veranda 01, accessibile dai due ambienti precedentemente descritti, possiede un'ampiezza pari a circa 4,00 mq e si affaccia nel prospetto Sud/Ovest dell'immobile in oggetto. La Veranda 01 è visibile nelle immagini comprese tra la n° 107 e la 109 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Dal Disimpegno 02 precedentemente descritto, si può accedere inoltre alla Camera 03. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 18,00 mq, ed è dotato di una porta finestra installata nel prospetto Sud/Est del fabbricato, la quale consente l'unico accesso alla veranda 02 e garantisce la corretta aereazione e illuminazione dell'ambiente. Quanto sopra descritto è raffigurato nelle immagini comprese tra la n° 076 e la n° 084 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

La Veranda 02, invece, possiede un'ampiezza pari a circa 4,00 mq ed è ubicata nel prospetto Sud/Est dell'immobile in oggetto.

La porzione terminale del disimpegno in direzione Sud/Est conduce alla Camera 02. Tale ambiente ha una forma planimetrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, si estende per una superficie pari a circa 18,00 mq ed è dotato di una finestra del tipo scorrevole. Tale infisso si affaccia nel prospetto Sud/Ovest dell'immobile, e garantisce la corretta aereazione e illuminazione dell'ambiente. La camera 02 è inquadrata nelle immagini comprese tra la n° 091 e la n° 101 ricomprese all'interno del più ampio Allegato A – Documentazione fotografica, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Per qualsivoglia doveroso approfondimento circa l'esatta disposizione degli ambienti dell'immobile in oggetto, si rimanda, inoltre, alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore.

L'ingresso al piano terra è garantito da un portoncino blindato dotato di apposita [redacted]ura di sicurezza, il quale risulta funzionante ed attualmente efficiente.

La pavimentazione del piano terra risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, fatta eccezione per il bagno. Pertanto, la maggior parte degli ambienti del piano terra possiedono una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 40x40 cm) di colore chiaro, disposte con inclinazione pari a 45° rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Il Bagno del Piano Terra, invece, possiede una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 30x30 cm) di colore chiaro, disposte con inclinazione pari a 45° rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Le porzioni inferiori delle pareti verticali di tutti gli ambienti sopra descritti sono dotate di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

Le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro e scuro (dimensioni circa 30x30 cm). Le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,80 m, valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'angolo cottura della cucina, invece, risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro (dimensioni circa 15x15 cm), disposte con inclinazione pari a 45° rispetto alle direzioni principali delle pareti, e posate lungo una fascia della parete ricompresa tra circa 0,90 metri fino ad un'altezza di circa 1,50 m, valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali non dotate di rivestimenti ceramici e i soffitti dell'immobile, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore chiaro.

La scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo è rivestita con elementi in marmo di colore chiaro, ed è corredata di apposita ringhiera in ferro battuto.

La pavimentazione dell'appartamento ubicato al piano primo risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, fatta eccezione per il bagno. Pertanto, la maggior parte degli ambienti del piano primo possiedono una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 40x40 cm) di colore scuro, disposte con inclinazione pari a 45° rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Il Bagno del Piano primo, invece, possiede una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 30x30 cm) di colore chiaro, disposti con inclinazione pari a 45° rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Le porzioni inferiori delle pareti verticali di tutti gli ambienti sopra descritti sono dotate di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

Le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro e scuro con effetto scacchiera (dimensioni circa 30x60 cm). Le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,80 m, valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali non dotate di rivestimenti ceramici e i soffitti dell'immobile, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore chiaro.

L'intero immobile è dotato di infissi esterni con telaio in P.V.C. effetto legno e vetro camera. Tutti gli infissi esterni sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm, e di sistema di oscuramento realizzato mediante persiane in P.V.C.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale discreto, lo scrivente non ha rilevato inoltre fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei locali risulti uniforme su tutto il piano terra, attestandosi su un valore pari a 2,70 m circa. Mentre al piano primo l'altezza varia da un minimo di 2,43 m ad un massimo di 3,83 m, quest'ultima misurata al colmo della copertura.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica e dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Inoltre, l'immobile oggetto di perizia, come precedentemente anticipato, è dotato di tre locali di sgombero posti nel confine Sud/Ovest dell'intero lotto. Per quanto concerne i locali di Sgombero 02 e 03, è stato possibile riscontrare un utilizzo differente rispetto alle destinazioni d'uso autorizzate mediante i titoli edilizi reperiti dallo scrivente mediante apposita domanda di accesso agli atti. Tale tematica verrà meglio analizzata nel corso della trattazione, più precisamente nel capitolo successivo denominato "Abusi Edilizi dell'Immobile". Si ritiene doveroso specificare ulteriormente che non è stato possibile accedere al Locale di Sgombero 01, pertanto le successive analisi riguarderanno esclusivamente il Locale di Sgombero 02 e il Locale di Sgombero 03. Lo scrivente rimane a completa disposizione per qualsiasi successivo approfondimento si renda necessario.

Tali locali sono utilizzati abusivamente come abitazione e si presentano in uno stato di conservazione generale buono, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. L'ingresso dei vari locali è realizzato mediante delle porte finestre di ampie dimensioni in P.V.C. effetto legno, con vetro camera, le quali risultano funzionanti e di buona fattura.

La pavimentazione dell'appartamento realizzato abusivamente nei locali di sgombero risulta del tutto omogenea al suo interno, ed è realizzata con elementi in gres porcellanato di forma rettangolare (dimensioni circa 20x70 cm) effetto finto legno. Le porzioni inferiori delle pareti verticali di tutti gli ambienti sopra descritti sono dotate di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

Le pareti verticali dell'angolo cottura della cucina, realizzata all'interno del Locale di Sgombero 02, invece, risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro (dimensioni circa 10x20 cm), disposte con inclinazione pari alle direzioni principali delle pareti, fino ad un'altezza di circa 2,75 m, valutata a partire dal pavimento. Le pareti verticali non dotate di rivestimenti ceramici risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore chiaro. Mentre i soffitti dei due locali risultano realizzati con delle travi a vista in legno, le quali sorreggono la copertura inclinata, dotata di manto di tegole finale.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale buono, lo scrivente non ha rilevato inoltre fenomeni di umidità o di degrado delle superfici. In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna del locale di sgombero 02 non risulta del tutto omogenea, in quanto la copertura è a falda inclinata, attestandosi su un valore massimo pari a circa 2,84 m e un valore minimo pari a circa 2,31 m. Per quanto concerne il Locale di Sgombero 03, le altezze variano da un'altezza minima pari a circa 2,31 m ad una massima, rilevata nell'angolo Ovest del vano pari a circa 4,35 m.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica e dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI:

Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile in oggetto comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, nel Disimpegno 01, è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Tale linea alimenta tutti e due i piani ricompresi nell'immobile, da un unico allaccio elettrico generale. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna.

Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura, sia nel piano terra che nel piano primo. Inoltre, tale linea di alimentazione elettrica, fornisce l'elettricità presumibilmente anche ai locali di sgombero ubicati nel retro del cortile dell'immobile.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nei bagni presenti nei due piani dell'immobile e nelle tre cucine presenti nell'appartamento, nel portico e nel locale di sgombero.

La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da una caldaia alimentata a gas, installata nel portico, nella parete adiacente al bagno del piano terra.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che scaricano sul terreno. Le acque nere prodotte dai servizi igienici presenti nel fabbricato vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

L'impianto di riscaldamento è garantito da una caldaia a pellet installata nel Portico, in prossimità del prospetto Sud/Est del Soggiorno. Presumibilmente, tale caldaia alimenta tutti i termosifoni dislocati nell'intero immobile. Inoltre, è stata rilevata la presenza di un camino a camera aperta ubicato nell'angolo Est della Sala da Pranzo, al piano terra.

L'immobile, è dotato di apposito impianto di condizionamento, in quanto sono stati rilevati diversi split interni con relative unità esterne. In particolare, tali split di condizionamento sono stati rilevati nel Soggiorno e nella Sala da Pranzo del piano terra e nelle camere 02 e 03 del Piano Primo. Inoltre, sono stati rilevati ulteriori split nei locali di sgombero 02 e 03, utilizzati abusivamente come abitazione.

Inoltre, l'immobile è dotato di impianto di videosorveglianza, composto da telecamere esterne e monitor interno.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO:

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo discreto sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente occupata da un soggetto terzo alla procedura, precisamente dal coniuge legalmente separato del Sig. [redacted] socio accomandatario infinitamente responsabile della società oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ovvero la Signora [redacted]
Pertanto, come analizzato nelle pagine precedenti e determinato mediante la sentenza n. [redacted] presente trattazione è stato assegnato alla Signora [redacted] come casa coniugale. Tale informazione è stata reperita dallo scrivente a seguito dell'analisi dei documenti prodotti dalla Curatela, ovvero la sentenza di separazione precedentemente citata.
Inoltre, da tale sentenza non è stata rilevata l'eventuale durata temporale dell'assegnazione dell'immobile. A tale proposito si sottolinea che alla data della [redacted] il quale, [redacted] età

L'immobile è sottoposto a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.
In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. Anche le facciate esterne non richiedono una imminente manutenzione straordinaria che ne ripristini la qualità delle finiture.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. Si sottolinea come l'occupante, ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori, a seguito dei contatti avvenuti con la Curatela.

Abusi Edilizi dell'immobile

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144, e ha una destinazione d'uso residenziale. È doveroso sottolineare che l'immobile è composto da un corpo di fabbrica principale, sviluppato tra piano terra e piano primo, e da tre locali accessori indiretti e non comunicanti con il corpo di fabbrica principale, ubicati nel confine Sud/Ovest del lotto. Si precisa sin d'ora che la conformazione reale di tali manufatti, non corrisponde con quanto depositato in catasto e quanto assentito dal titolo edilizio di riferimento.

In particolare, dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato reale e consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico di dettaglio condotto sui luoghi e le successive digitalizzazioni elaborate), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione reale e geometrica del fabbricato principale e quella catastale. Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, sia per quanto riguarda il piano terra che il piano primo. Una minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Inoltre, emerge come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale, su entrambi i piani del nucleo principale.

Invece, dal confronto tra la planimetria elaborata dallo scrivente e il deposito catastale, emergono delle difformità sostanziali nel cortile. In particolare, nel confine Sud/Ovest del lotto di terreno sul quale sorge l'immobile in oggetto, sono presenti nella realtà tre locali accessori esterni al nucleo centrale, i quali non risultano rappresentati nella planimetria catastale.

Inoltre, nel deposito catastale non è stata rappresentata la tettoia coperta che collega il portico ai locali di sgombero 02 e 03 precedentemente citati.

L'ultima difformità individuata coincide con il Pergolato realizzato nel cortile, precisamente al centro del confine Sud/Est del lotto, e non rappresentato nella planimetria catastale.

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

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n° 09 del 14/05/2012 per quanto concerne gli interni del fabbricato principale, sviluppato tra piano terra e piano primo, destinato ad abitazione. Mentre, per quanto riguarda la disposizione degli spazi esterni, la Concessione Edilizia di riferimento è la n° 23 del 09/05/2017. L'analisi di tali titoli edilizi è stata effettuata nelle pagine precedenti, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Tali titoli risultano il riferimento al fine di operare ogni valutazione in merito al presente immobile, andando a verificare l'eventuale coerenza tra quanto rappresentato all'interno dell'apparato grafico allegato ai progetti di riferimento e quanto effettivamente rilevabile sui luoghi. Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole n° 2.1 e 2.2 dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e la planimetria depositata in comune relativa alla Concessione Edilizia n° 09 del 2012, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale, a livello globale, per quanto concerne il nucleo principale dell'immobile.

Una minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Inoltre, emerge come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito progettuale, su entrambi i piani del nucleo principale.

Come anticipato in precedenza, le difformità più evidenti, sono individuate nei locali accessori ubicati nel confine Sud/Ovest del terreno. In particolare, dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole n° 2.1 e 2.2 dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e la planimetria depositata in comune relativa alla Concessione Edilizia n° 23 del 2017, emergono delle difformità degli elementi esterni al fabbricato principale. Più precisamente, nel confine Sud/Ovest del lotto, come precedentemente analizzato, sono presenti nella realtà tre locali di sgombero, i quali non risultano del tutto conformi a quanto assentito dal titolo edilizio approvato. Nello stato assentito, infatti, sono rappresentati solamente due dei tre locali di sgombero realmente presenti sui luoghi, ovvero il locale di sgombero 01 e il locale di sgombero 03. Nell'area in cui attualmente insiste il locale di sgombero 02, invece, è rappresentata una tettoia di piccole dimensioni edificata in aderenza al confine Sud/Ovest del lotto e in aderenza ai due locali di sgombero sopra citati. Adiacente a tale tettoia, era previsto in progetto un pergolato privo di copertura. Attualmente, la tettoia e il pergolato sopra citati risultano del tutto chiusi e formano il terzo locale di sgombero. Si sottolinea, inoltre, che i due locali di sgombero assentiti, sono stati edificati mediante la Concessione Edilizia n° 23 del 2017, parzialmente mediante l'utilizzo del volume residuo del lotto e parzialmente mediante la L.R. 08 del 2015 (Piano Casa). Tale precisazione si ritiene doverosa in quanto, se per tali ampliamenti si è reso necessario utilizzare il piano casa, è presumibile che il lotto avesse esaurito il volume urbanistico disponibile. Questa informazione è stata dedotta dallo scrivente una volta analizzati i titoli edilizi reperiti mediante apposito accesso agli atti presso l''U.T.C. di San Sperate, in quanto nel progetto approvato non vi è l'esatto calcolo del volume e il raffronto tra il volume massimo realizzabile e quello realizzato.

Tale precisazione risulta fondamentale in ottica di valutazione della sanatoria degli abusi riscontrati. Alla luce di quanto sopra riportato lo scrivente sottolinea sin d'ora che il locale di sgombero 02 non risulta suscettibile di sanabilità, in quanto il lotto è privo di ulteriore volume urbanistico.

Si precisa ulteriormente il fatto che i tre locali di sgombero sopra citati, sono attualmente utilizzati abusivamente come abitazione, in difformità alla destinazione d'uso indicata in progetto, ovvero magazzini. Nel locale di sgombero 02 è stata individuata una cucina arredata, mentre il locale di sgombero 03 è destinato a camera da letto. Come anticipato nei capitoli precedenti della presente trattazione, si precisa che, in sede di sopralluogo, non è stato possibile verificare la destinazione d'uso del Locale di Sgombero 01 in quanto non è stato consentito regolare accesso allo scrivente, e quindi non è stato possibile riscontrare eventuali difformità rispetto a quanto assentito del suddetto. Non è da escludere che, come i locali di sgombero 02 e 03, anche il locale di sgombero 01 venga attualmente utilizzato come abitazione. Tale utilizzo abusivo dei suddetti locali di sgombero non è sanabile, in quanto a livello urbanistico non è consentito, e pertanto, si dovrà necessariamente ripristinare la destinazione d'uso assentita.

Inoltre, la Concessione Edilizia n° 23 del 2017, riguardante le parti esterne dell'immobile in oggetto, prevede l'accertamento di conformità per l'ampliamento delle verande al piano terra, il quale ha generato l'attuale portico rilevato sui luoghi. Tale portico risulta in linea generale conforme con quanto assentito, al netto della realizzazione abusiva di un angolo cottura nel confine Nord/Ovest della parte retrostante del portico, ubicato in posizione frontale rispetto al locale di sgombero 03.

Con il titolo edilizio sopra citato, è stata concessa anche la realizzazione del pergolato attualmente ubicato grossomodo nel centro del confine Sud/Est del lotto. La difformità riscontrata sui luoghi è la completa copertura di tale pergolato con lastre in policarbonato alveolare traslucido.

Un ulteriore difformità rilevata in situ è la realizzazione di una tettoia di collegamento tra la parte retrostante del portico e i locali di sgombero 02 e 03.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di San Sperate, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per il ripristino delle opere abusive formali, previa consultazione con l'U.T.C. di San Sperate. In tale deposito progettuale, quindi, si esclude la sanabilità del Locale di Sgombero 02, della tettoia e il cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero 01 e 03.

Gli abusi formali risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

Le opere abusive sostanziali non sono sanabili e pertanto saranno inevitabilmente da demolire andando quindi a ripristinare lo stato di liceità urbanistica dell'immobile rappresentato nel progetto approvato. Pertanto, si sottolinea ulteriormente il fatto che a livello urbanistico, alcune difformità sopra analizzate non potranno essere sanate e, di conseguenza, si valuterà la demolizione o il ripristino dei suddetti abusi.

Alla luce di quanto precedentemente analizzato, si rende necessario, quindi, il ripristino della destinazione d'uso dei Locali di Sgombero 01 e 03, da abitazione a magazzini. Tali locali non potranno essere utilizzati come abitazione in quanto non rispettano la distanza minima dai confini prevista dalla normativa vigente nel Comune di San Sperate, per la destinazione d'uso abitativa.

Per quanto concerne il locale di sgombero 02, invece, come analizzato in precedenza, si prevede la sua demolizione e il ripristino alla situazione assentita, ovvero una tettoia di piccole dimensioni e un pergolato. Tale demolizione si rende necessaria in quanto il lotto sul quale sorge l'immobile oggetto di stima risulta essere privo di volumetria disponibile. Il ripristino della conformazione edilizia approvata del Locale di Sgombero 02 consiste principalmente nella demolizione della copertura realizzata sul pergolato acconsentito e, infine, è necessario rimuovere la vetrata installata abusivamente nel prospetto Nord/Est del locale stesso.

Anche la Tettoia realizzata tra la parte retrostante del portico e gli attuali locali di sgombero 02 e 03 andrà obbligatoriamente demolita in quanto genera volumetria. Infine, è prevista la demolizione dell'angolo cottura abusivo ubicato nel portico e la rimozione della copertura del Pergolato, realizzata mediante lastre in policarbonato alveolare traslucido.

Gli oneri relativi ai lavori di ripristino e demolizione sopra riportati ammontano a circa 25.000,00 € Iva di legge esclusa, compreso il trasporto e il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Per qualsiasi approfondimento circa lo stato reale dell'immobile si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica e alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Consistenza dell'immobile

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'unità immobiliare secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo R – Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, più precisamente nella categoria R/1: Abitazioni di tipo civile. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98 che indica quanto segue:

"Criteri generali

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

2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

[...]

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

- *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
- *del 25 per cento qualora non comunicanti;*

c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

- *del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
- *del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per la quota eccedente qualora non comunicanti.*

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 - Pagina 12 la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. *La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.*

3. *Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1."*

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile, verranno in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali, ovvero tutte le superfici lorde facenti parte del Piano Terra e del Piano Primo. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. Il vano dedicato alla scala verrà conteggiato una volta sola, così come previsto dal D.P.R. di riferimento.
Relativamente alla consistenza dei Locali di Sgombero, invece, la superficie commerciale verrà computata al 25 per cento della superficie reale.

Mentre, la consistenza del portico verrà computata nella misura pari al 25 per cento della superficie reale sino alla superficie di 25,00 mq e al 10 per cento per la quota eccedente. La superficie delle aree scoperte, ovvero il cortile, la tettoia ed il pergolato, verrà computata al 10 per cento sino alla superficie reale dei locali principali e al 2 per cento per la quota eccedente. Infine, la consistenza relativa alle verande del Piano Primo, invece, verrà computata al 25 per cento della superficie reale.
Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nella Tavola 2.5 e 2.6 del più ampio Allegato E – Planimetria dell'immobile come da rilievo.

Immobile ad uso abitativo	***Superficie (mq)***	***Coeff. Ambiente***	***Sup. complessiva (mq)***
Piano Terra – Superfici interne			
Soggiorno	23,53	1,00	23,53
Sala da Pranzo	17,40	1,00	17,40
Cucina	12,99	1,00	12,99
Disimpegno 01	7,30	1,00	7,30
Bagno 01	5,86	1,00	5,86
Locale di Sgombero 01	37,00	0,25	9,25
Locale di Sgombero 02	26,49	0,25	6,62
Locale di Sgombero 03	18,73	0,25	4,68
Totale superficie netta di pavimento	**149,30**		**81,01**
Incremento tamponature e tramezzi (21,607%)	32,26		
Totale superficie lorda	**181,56**		**110,18**

Immobile ad uso abitativo	*Superficie (mq)*	*Coeff. Ambiente*	*Sup. complessiva (mq)*
Piano Terra – Superfici esterne			
Area del Portico sino alla superficie di 25,00 mq	25,00	0,25	6,25
Area del Portico oltre la superficie di 25,00 mq	37,06	0,10	3,71
Area Cortilizia, Pergolato e Tettoia (106,80 + 25,87 + 14,20)	146,87	0,10	14,69
Totale superficie netta di pavimento	**208,93**		**24,65**
Incremento tamponature e tramezzi (7,787%)	16,27		
Totale superficie lorda	**225,20**		**25,98**
Totale superficie commerciale del piano terra			**136,16**

Immobile ad uso abitativo	*Superficie (mq)*	*Coeff. Ambiente*	*Sup. complessiva (mq)*
Piano Primo – Superfici interne			
Vano Scala	3,22	1,00	3,22
Disimpegno 02	5,22	1,00	5,22
Bagno 02	6,00	1,00	6,00
Camera 01	8,94	1,00	8,94
Camera 02	17,63	1,00	17,63
Camera 03	18,23	1,00	18,23
Totale superficie netta di pavimento	**59,24**	1,00	**59,24**
Incremento tamponature e tramezzi (22,738%)	13,47		
Totale superficie lorda	**72,71**		**72,71**

Immobile ad uso abitativo	*Superficie (mq)*	*Coeff. Ambiente*	*Sup. complessiva (mq)*
Piano Primo – Superfici esterne			
Veranda 01	4,60	0,25	1,15
Veranda 02	4,45	0,25	1,11
Totale superficie netta di pavimento	**9,05**		**2,26**
Incremento tamponature e tramezzi (18,604%)	1,68		
Totale superficie lorda	**10,71**		**2,68**
Totale superficie commerciale del piano primo			**75,39**

In riferimento alle tabelle sopra riportate, si può quindi definire la superficie commerciale totale dell'intero immobile, la quale è pari a **211,55 mq.**

Alla luce della quantificazione della superficie commerciale dell'intero immobile precedentemente calcolata, si procede nel seguito trattazione alla valutazione economica in base agli studi effettuati da parte dello scrivente ed in base alle analisi riportate alle pagine precedenti.

Stima dell'immobile

L'immobile oggetto di stima coincide con un edificio unifamiliare con destinazione d'uso residenziale, costituito da due piani fuori terra, facente parte del più ampio patrimonio immobiliare in capo al Sig. [redacted] socio accomandatario infinitamente responsabile della società in oggetto denominata [redacted] . Tale immobile è edificato nel Comune di San Sperate, in via Piero Gobetti, al civ.10, e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 183,00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 153,00 mq.

Come anticipato in precedenza, per i restanti immobili, ricompresi all'interno del più ampio patrimonio immobiliare della ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, verrà redatta una successiva e apposita relazione integrativa.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda all'Allegato C – Documentazione catastale, nel quale viene riportata la visura catastale storica dell'immobile in oggetto e la relativa planimetria.

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

- Stato progettuale approvato presso il Comune di San Sperate;
- Visure catastali;
- Visure ipotecarie;
- Stralcio planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di San Sperate, relativo al Foglio 8 - Particella 4144.
- Stralcio del PUC del Comune di San Sperate;
- Immagini satellitari dell'area in esame;

È stato eseguito il sopralluogo dell'immobile il 04/10/2024.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

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

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

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

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali 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 Abitativo nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia. Risulta evidente il fatto che all'interno dell'area geografica di riferimento è presente e risulti apprezzabile un accettabile mercato immobiliare di riferimento per la destinazione d'uso Abitativa.
Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del primo semestre 2024 e all'inizio del secondo semestre del medesimo anno, i mq indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.
In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 240 mq commerciali, villa indipendente sviluppata sul pianto terra e il piano primo, ubicata in via Atzedi, San Sperate. Oggetto di vendita a 1.167,00 €/mq;

2. 80 mq commerciali, trilocale sviluppato al piano primo, ubicato in via Parteolla, San Sperate. Oggetto di vendita a 1.125,00 €/mq;

3. 100 mq commerciali, appartamento, ubicato in zona Pixinortu a San Sperate. Oggetto di vendita a 950,00 €/mq;

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

Da queste e da altre rilevazioni effettuate, il prezzo per metro quadro commerciale per immobile adibito a civile abitazione, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 1.080,67 €/mq, ottenuto prendendo in considerazione il valore medio rilevato 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 1° semestre 2024).
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale per tutti i settori di applicazione e per tutte le tipologie di operatore.
I dati riportati dal predetto centro studio, per mq di immobili con destinazione del tipo "Residenziale", con tipologia "Abitazioni civili" e stato conservativo "normale" per la Fascia/Zona: "Periferica/PERIFERIA ABITATO", sono i seguenti:

- Agenzia del Territorio: min. €/mq 1.200,00 max. €/mq 1.500,00.

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 valori unitari massimi (prima fascia, ubicazione di maggiore pregio), medio e minimi (seconda fascia, ubicazione di minor pregio) di vendita relativi ad immobili ad uso residenziale ubicati in zona "Periferica/PERIFERIA ABITATO". Di seguito vengono riportati i valori per la tipologia "abitazioni in stabili di fascia media" (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona):

- Borsino Immobiliare:

  min. €/mq 864,00, medio 1.047,00 €/mq; max 1.230,00 €/mq.

Ulteriormente sono state esaminate le osservazioni ricavate dal Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

La Fiaip è il punto di riferimento per tutti i professionisti del settore immobiliare e per le famiglie italiane. È la principale associazione di categoria del settore riconosciuta dalla Comunità Europea, con oltre 10mila agenti immobiliari, 500 consulenti del credito, 15.200 agenzie immobiliari, e più di 45mila operatori del settore (tra agenti immobiliari, turistici, consulenti del credito, promotori immobiliari, amministratori e gestori di beni immobili).

La presenza capillare su tutto il territorio nazionale, operata attraverso 20 sedi regionali e 105 collegi provinciali e interprovinciali, rappresenta per gli associati un punto di informazione e di consulenza professionale nonché di difesa sindacale degli interessi della Categoria.

Fiaip, da più di 40 anni, oltre ad essere fra le più grandi e dinamiche Federazioni di categoria Europee, è anche accreditata presso il Parlamento Europeo. In Italia è referente tecnica dell'O.P.M.I. Osservatorio Parlamentare del Mercato Immobiliare, che raccoglie l'adesione di numerosi tra deputati e senatori sia di maggioranza che di opposizione.

L'osservatorio immobiliare dei prezzi della "vecchia" provincia di Cagliari, nasce dalla forte esigenza percepita dagli agenti immobiliari Fiaip di mettere ordine nelle valutazioni spesso cervellotiche che girano tra i professionisti, ponendo in una posizione di svantaggio e confusione gli utenti che cercando di vendere, acquistare o locare un bene immobiliare. Questo osservatorio immobiliare, costruito da Fiaip Cagliari, è il frutto del lavoro degli agenti immobiliari, profondi conoscitori del territorio, che con cura suddividono le zone. In più, dettagliati riferimenti e parametri utilizzati ogni giorno dagli agenti immobiliari, veri conoscitori del mercato, ne fanno uno strumento insostituibile per la pratica quotidiana nel confronto dei prezzi.

Le rilevazioni pubblicate per il comune di San Sperate nell'anno 2021 forniscono i seguenti valori unitari massimi e minimi di vendita, relativi ad immobili ad uso "residenziale" ubicati nella zona "periferia" di San Sperate:

- Fiaip (immobili in buono stato abitabile):

  min. 800,00. €/mq, max. 1.150,00 €/mq

Alla luce delle peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, e della differenza identificata nei valori dei tre osservatori analizzati, lo scrivente ritiene corretto considerare la media tra il valore minimo dell'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate (€/mq 1.200,00), il valore medio dell'Osservatorio Borsino Immobiliare (€/mq 1.047,00) e il valore massimo dell'Osservatorio FIAIP (€/mq 1.150,00). Tale scelta consente di ottenere una maggiore omogeneità tra i valori reperiti attraverso le rilevazioni dei tre Osservatori sopra riportati. Il valore medio ottenuto è pari a €/mq 1.132,33.
Tale scelta risulta giustificata in relazione alle intrinseche caratteristiche di pregio dell'immobile quali:

- L'ubicazione dell'immobile in un quartiere a destinazione residenziale;
- I servizi collettivi presenti nelle vicinanze;
- L'assenza di parcheggi pubblici nei pressi dello stabile;
- L'insufficiente panoramicità offerta sul contesto al contorno;
- La vicinanza alla strada principale Sp4.

Di seguito verranno applicati i coefficienti correttivi, per tenere conto della particolarità dell'immobile stimato, a partire da un prezzo unitario corrispondente a 1.132,33 €/mq pari al valore calcolato sulla base degli osservatori sopra elencati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE (COEFFICIENTI DI MERITO)

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

Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

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

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

- caratteristiche tipologiche e strutturali;
- qualità tipologica dell'edificio;

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

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

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

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

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi al microintorno:

PARAMETRI DEL MICROINTORNO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Qualificazione ambientale		
Pregio	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Degradato	0,98	
Prossimità ai parcheggi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
Prossimità ai mezzi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
Prossimità al verde		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
Prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1)		0,998

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	1,00
Edificio economico	0,98	
Stato conservativo		
Ottimo	1,02	1,02
Normale	1,00	
Scadente	0,98	
Degradato	0,93	
Dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato		
Ottimo	1,02	

Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Economico	0,99	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K2)		1,003

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	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,95	
Affaccio		
Pregio	1,05	
Ottimo	1,03	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,95	
Degradato	0,90	
Panoramicità		
Elevato	1,05	
Buono	1,02	
Assente	1,00	1,00
Luminosità		

Buono	1,00	1,00
Medio	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)		0,990
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		0,991

Il valore unitario precedentemente calcolato in 1.132,33 €/mq può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

€/mq 1.132,33 x K= €/mq 1.132,33 x 0,991= €/mq 1.122,14

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 1.122,14.

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 1.080,67 €/mq.
Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.122,14 €/mq si ricava un valore finale di €/mq 1.101,41 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 1.101,41, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

€/mq 1.101,41 x S = €/mq 1.101,41 x 211,55 mq = 233.003,29 €

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.
Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 5.000,00 €, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi da corrispondere a tecnico abilitato, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Inoltre, come elaborato nelle pagine precedenti, gli oneri relativi ai lavori necessari alla demolizione e al ripristino degli abusi non sanabili, ammonta a circa 25.000,00.
Di seguito si riporta un riepilogo della stima effettuata ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come dichiarato catastalmente e indicato nel titolo edilizio di riferimento.

Inoltre, lo scrivente sottolinea ulteriormente che l'immobile oggetto di stima è caratterizzato da una serie di abusi di tipo sostanziale, come meglio analizzato nelle pagine precedenti. Per gli abusi sostanziali sono stati predisposti gli oneri necessari al ripristino dello stato assentito.

Tali abusi sostanziali corrispondono con diversi incrementi volumetrici dell'immobile, per i quali non c'è possibilità di sanatoria in quanto, come meglio analizzato in precedenza, si presuppone che in fase di ampliamento dell'immobile sia stata esaurita la volumetria residua nel lotto, ed è stato utilizzata, inoltre, volumetria aggiuntiva mediante il piano casa. Inoltre, il Locali di Sgombero attualmente utilizzati come abitazione, non potrà comunque essere utilizzati come tali, in quanto non rispettano la normativa prevista dalle norme tecniche di attuazione del PUC del Comune di San Sperate.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso abitativo	211,55	208,54	208,93
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			**1.101,41**
Valore derivante da stima			**€ 233.003,29**
A detrarre oneri per bonifica amministrativa			**- € 5.000,00**
A detrarre oneri per bonifica catastale			**- € 1.000,00**
A detrarre oneri per lavori di ripristino			**- € 25.000,00**
Valore di mercato dell'immobile			**€ 202.003,29**

Valore di mercato dell'immobile:

202.003,29 €

(diconsi euro duecentoduemilatre/29)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, oltre agli oneri relativi ai lavori per il ripristino dello stato assentito, come meglio analizzato dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati 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.

È doveroso precisare che il valore di stima sopra ottenuto, tiene in considerazione il fatto che l'immobile è attualmente gravato da un vincolo di assegnazione dell'alloggio coniugale. L'immobile in oggetto, ad oggi, risulta attualmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo esterno alla presente Procedura. In particolare, l'abitazione oggetto della presente relazione di perizia è occupata e utilizzata dalla Signora [redacted] ex coniuge del titolare della ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, e dal [redacted] l'eventuale durata temporale dell'assegnazione dell'immobile. A tale proposito si [redacted] della Signora [redacted]