

ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

” N° 10/2024

SENTENZA DEL 09/04/2024 N° 11/2024

MARZO 2026

INDICE

1	Premessa.....	3
2	Caratteristiche urbanistiche.....	16
3	Identificazione dei beni	17
4	Individuazione dei beni mediante confini catastali.....	22
5	Storia catastale degli immobili.....	23
6	Descrizione degli immobili, dell'intorno e del maggiore fabbricato	25
7	Stato di possesso dell'immobile.....	36
8	Presenza di gravami sugli immobili.....	37
9	Storia amministrativa e urbanistica degli immobili	38
10	Valutazioni immobiliari	40
10.1	Abusi degli immobili.....	41
10.2	Consistenza degli immobili	55
10.3	Stima degli immobili	63
10.3.1	Stima Lotto 01	81
10.3.2	Stima Lotto 02	84
10.3.3	Stima Lotto 03	86
10.3.4	Stima Lotto 04	88
10.3.5	Stima Lotto 05	90
10.3.6	Stima Lotto 06	92
10.3.7	Stima Lotto 07	95
10.3.8	Stima Lotto 08	97
10.3.9	Stima Lotto 09	99
10.3.10	Stima Lotto 10.....	102

1 Premessa

Il presente allegato è volto alla definizione della stima immobiliare dei beni in capo alla società oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ovvero la ditta

, e del socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il .

Tale specifica si ritiene preliminarmente necessaria in quanto una parte del patrimonio è di proprietà della ditta sopracitata, mentre altri immobili sono di proprietà del Sig. socio accomandatario infinitamente responsabile. Alla luce di quanto sopra riportato, è stato possibile identificare l'intero patrimonio immobiliare in capo alla ditta debitrice ed al socio accomandatario oggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Le analisi finora svolte hanno portato ad una consistenza immobiliare ampia ed eterogenea, ubicata in diversi comuni della Sardegna, più precisamente nel territorio comunale di Sassari, Alghero, Arzachena, Desulo, Nuoro, Sanluri, Valledoria e Porto Torres.

La ditta in Liquidazione Giudiziale ha possesso di immobili, tra quelli sopra elencati, nei comuni di Alghero, Arzachena, Desulo, Nuoro, Sanluri, Valledoria e Porto Torres, mentre il socio accomandatario ha possesso di immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari.

Come anticipato in precedenza, il compendio immobiliare oggetto di stima, generalizzato dal punto di vista patrimoniale tra ditta e socio, è costituito da immobili con tipologia, dimensioni e destinazione d'uso differenti. In particolare, tali immobili coincidono con diversi punti vendita di carburante dotati di stazione di servizio, un locale per uffici e svariati locali di sgombero. Si ritiene doveroso sottolineare che gli immobili identificati, dislocati nei diversi Comuni sopramenzionati, ammontano precisamente a 22, strutturati in distinti complessi immobiliari, ovvero sette stazioni di servizio, un ufficio postale (costituito da due immobili), un gruppo di locali di sgombero ubicati al piano interrato di un fabbricato. A tale proposito, si precisa che il presente Allegato D – Stima immobiliare, riguarda esclusivamente il gruppo di immobili ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Gli immobili sono catastalmente destinati in parte a magazzini e in parte a posti auto. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Le unità immobiliari in oggetto sono identificate da 14 differenti subalterni, e corrispondono con gli immobili identificati dal n° 03 al n° 16 del più ampio compendio immobiliare individuato, nel seguito meglio identificati. I restanti immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari, in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile, sono stati oggetto di una precedente relazione di perizia già depositata, così come le sette stazioni di servizio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale sono state anch'esse oggetto di precedenti relazioni di perizia già depositate. Con la presente relazione, quindi, viene completata la valutazione del compendio immobiliare ad oggi identificato, parzialmente in capo alla ditta , C.F./P. IVA parzialmente al socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il

Ad ognuno dei 22 immobili lo scrivente ha associato un numero identificativo univoco, il quale è stato mantenuto per tutte le relazioni riguardanti la presente Liquidazione Giudiziale, compresa la presente trattazione, oltre che tutti gli allegati di supporto, al fine di facilitare la consultazione e l'individuazione degli stessi immobili.

Tali identificativi verranno riportati nel seguito della trattazione per l'intero compendio in oggetto, di modo da inquadrare anche in questa fase tutti i beni, nonostante la presente relazione di perizia riguarderà esclusivamente una parte degli immobili ubicati nel centro cittadino di Sassari.

Pertanto, considerata la vastità dei beni da analizzare e stimare, ogni immobile sarà quindi trattato singolarmente, mantenendo la corrispondenza con il numero assegnato in questa fase iniziale. Inoltre, per un maggiore livello di dettaglio, il numero identificativo univoco degli immobili corrisponde a quello riportato nel conferimento di incarico del 02/10/2024. Si precisa che nella presente trattazione, gli immobili trattati saranno 14. Questi sono stati accorpati in un'unica relazione di perizia in quanto ubicati nel medesimo maggiore fabbricato, e di conseguenza hanno la medesima storia urbanistica e amministrativa.

Lo scrivente intende ripartire l'analisi del maggiore compendio immobiliare in varie relazioni di perizia indipendenti, al fine di gestire e presentare alla Curatela gli elementi salienti dello studio di ogni singolo immobile (o gruppi di immobili come in questo caso), senza che il volume tecnico scaturente dalle analisi svolte raggiunga dimensioni eccessivamente elevate, difficili da consultare nelle fasi successive al deposito della perizia.

A tale proposito, si sottolinea e ribadisce ulteriormente il fatto che le stazioni di servizio sono intestate alla ditta, mentre, gli immobili cosiddetti urbani, ubicati nel comune di Sassari, sono intestati al socio accomandatario infinitamente responsabile.

Di seguito, si riporta uno schema riassuntivo, relativo all'identificazione degli immobili ricompresi nell'intero compendio attualmente in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale “ g ” e del socio accomandatario.

Dapprima si fornirà l'identificazione tramite elenco dei beni in capo alla ditta e, successivamente, quella in capo al socio accomandatario. La ditta, come già anticipato in precedenza, possiede i propri immobili in distinti sette territori comunali, mentre il socio ha il possesso degli immobili ubicati unicamente all'interno di un unico territorio comunale. Tale schema verrà suddiviso per il comune di appartenenza:

ALGHERO:

- **Stazione di Servizio 01:** Distributore di carburanti situato nella SP 42 dei due Mari, nel Comune di Alghero. Tale Stazione di Servizio 01 insiste sul lotto di terreno censito al N.C.T. del Comune di Alghero al Foglio 21, Particella 764;

SANLURI:

- **Stazione di Servizio 02:** Distributore di carburanti situato nella SS 197 nel Comune di Sanluri. Tale Stazione di Servizio 02 insiste sul lotto di terreno censito al N.C.T. del Comune di Sanluri al Foglio 35, Particelle 716, 488 e 491;

ARZACHENA:

- **Stazione di Servizio 03:** Distributore di carburanti situato nella SP 59, nel Comune di Arzachena. Tale Stazione di Servizio 03 insiste sul lotto di terreno censito al N.C.T. del Comune di Arzachena al Foglio 44 Particella 1171;

VALLEDORIA:

- **Stazione di Servizio 04:** Distributore di carburanti situato nella SP 90, nel Comune di Valledoria. Tale Stazione di Servizio 04 insiste sul lotto di terreno censito al N.C.T. del Comune di Valledoria al Foglio 29 Particella 847;

NUORO:

- **Stazione di Servizio 05:** Distributore di carburanti situato nella SS131 racc, nel Comune di Nuoro. Tale Stazione di Servizio 05 insiste sul lotto di terreno censito al N.C.T. del Comune di Nuoro al Foglio 39 Particelle 3124 e 3125;

PORTO TORRES:

- **Stazione di Servizio 06:** Distributore di carburanti situato nella Via dell'Industria, nel Comune di Porto Torres. Tale Stazione di Servizio 06 insiste sul lotto di terreno censito al N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13, Particelle 2214 e 2216;

DESULO:

- **Stazione di Servizio 07:** Distributore di carburanti situato nella SP.7 Desulo Fonni, nel Comune di Desulo. Tale Stazione di Servizio 07 insiste sul lotto di terreno censito al N.C.T. del Comune di Desulo al Foglio 6 Particelle 164 e 166;

SASSARI:

- **Immobile 01:** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 86 Particella 182 Subalterno 72, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 25 mq, Rendita catastale € 102,00;
- **Immobile 02:** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 86 Particella 182 Subalterno 73, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 291 mq, Rendita catastale € 1.187,28;
- **Immobile 03:** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 87, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita catastale € 92,96;

- **Immobile 04**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 94, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 356,41;
- **Immobile 05**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 89, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobile 06**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 123,95;
- **Immobile 07**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 90, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita catastale € 87,80;
- **Immobile 08**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 85, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 89,24;
- **Immobile 09**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 86, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 111,55;
- **Immobile 10**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 88, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 108,46;

- **Immobile 11**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 103, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, Rendita catastale € 114,24;
- **Immobile 12**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobile 13**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 93, Categoria C/3 Classe 2, Consistenza 92 mq, Rendita catastale € 489,39;
- **Immobile 14**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 101, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita catastale € 24,48;
- **Immobile 15**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 102, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 97,92;
- **Immobile 16**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 83, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 113,62;

Inoltre, si precisa il fatto che, il socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. _____ ha posseduto, fino al suo decesso avvenuto nel mese di giugno del 2025, il diritto di usufrutto, per la quota di 1/1, degli immobili di seguito identificati:

1. Immobile ubicato nella _____ e censito al Foglio 108, Particella 1043, Subalterno 2, Rendita Euro 396,64, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 48 mq;
2. Immobile ubicato nella _____ e censito al Foglio 108 Particella 1044 Categoria F/1, Consistenza 1.085 mq.
3. Immobile ubicato nella _____ e censito al Foglio 89 Particella 1336 sub 51, Categoria C/6, Consistenza 50 mq.

Alla luce di quanto sopra anticipato, le unità immobiliari oggetto della presente relazione di perizia sono esclusivamente gli immobili ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Gli immobili sono catastalmente destinati in parte a magazzini e in parte a posti auto. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Le unità immobiliari in oggetto sono identificate da 14 differenti subalterni, e corrispondono con gli immobili identificati dal n° 03 al n° 16 del più ampio compendio immobiliare individuato, nel seguito meglio identificati.

Pertanto, per quanto concerne l'individuazione dell'immobile oggetto della presente trattazione si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale. La documentazione catastale relativa agli ulteriori immobili precedentemente valutati, è stata riportata nelle relative relazioni di perizia già depositate, per i quali è stata regolarmente allegata la documentazione catastale di riferimento.

Gli immobili oggetto della presente trattazione, come anticipato, sono identificati da 14 differenti subalterni, nel seguito riportati.

Si precisa sin d'ora il fatto che, considerate le peculiarità e la conformazione di alcuni immobili, la stima dei 14 beni in oggetto andrà a formare 10 differenti lotti di vendita, nel seguito identificati. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

LOTTO 01

- **Immobile 03**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 87, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita catastale € 92,96;
- **Immobile 10**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 88, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 108,46;

LOTTO 02

- **Immobile 04**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 94, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 356,41;

LOTTO 03

- **Immobile 05**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 89, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;

LOTTO 04

- **Immobile 06**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 123,95;

LOTTO 05

- **Immobile 07**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 90, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita catastale € 87,80;

LOTTO 06

- **Immobile 08**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 85, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 89,24;

LOTTO 07

- **Immobile 09**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 86, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 111,55;

LOTTO 08

- **Immobile 11**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 103, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, Rendita catastale € 114,24;
- **Immobile 14**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 101, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita catastale € 24,48;

- **Immobile 15**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 102, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 97,92;

LOTTO 09

- **Immobile 12**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobile 13**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 93, Categoria C/3 Classe 2, Consistenza 92 mq, Rendita catastale € 489,39;

LOTTO 10

- **Immobile 16**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 83, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 113,62;

Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732.

È doveroso sottolineare sin d'ora che sono state rilevate delle incongruenze tra le destinazioni d'uso degli immobili indicate nella planimetria progettuale di riferimento, le categorie catastali e il reale utilizzo delle unità immobiliari rilevato sui luoghi in sede di sopralluogo. Inoltre, sono state rilevate alcune difformità anche sulla conformazione e configurazione planimetrica degli immobili in oggetto. Tali tematiche verranno nel seguito opportunamente approfondite.

Per ogni doveroso approfondimento catastale relativo agli immobili in oggetto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale. Le planimetrie progettuali, invece, reperite mediante apposito accesso agli atti svolto dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari, sono consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del comune di Sassari. Mentre, le planimetrie elaborate dallo scrivente, scaturite dal rilievo metrico svolto sui luoghi, sono riportate all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Nel seguito verrà dato ampio spazio alle descrizioni tecniche ed alle giustificazioni che comporteranno la formazione dei prezzi che verranno ottenuti in sintesi.

Lo scrivente precisa, per meglio comprendere i ragionamenti effettuati nel seguito, che il valore economico che verrà ricavato per ogni immobile, possiede un margine di errore trascurabile se rapportato all'ipotesi di una continuità nella destinazione d'uso in ordine alla vita dei beni da stimare. La presente relazione di stima deve essere intesa, cioè, come una sorta di fotografia eseguita in questo preciso momento storico su ciascun immobile. La valutazione viene quindi effettuata in riferimento all'attualità. Questo equivale a dire che le destinazioni d'uso attualmente in essere siano destinate nei tempi futuri alla prosecuzione senza soluzione di continuità.

A tale proposito si sottolinea ulteriormente che non tutte le destinazioni d'uso rilevate sui luoghi corrispondono con quanto previsto a livello progettuale. Gli immobili verranno comunque valutati come pertinenza di un'unità immobiliare principale tipo, nel seguito meglio identificata, che siano considerati come magazzino o come posti auto. Per quanto concerne i posti auto verrà svolta, nel seguito della trattazione, un'approfondita analisi in quanto non possono derogarsi gli standard urbanistici garantiti e stabiliti dai titoli edilizi assentiti, nel piano interrato del maggiore fabbricato in oggetto. Pertanto, un'area progettualmente destinata a parcheggi non potrà in alcun caso essere trasformata, ad esempio, in magazzino ovvero ufficio. Tale trasformazione, del tutto abusiva, è stata invece rilevata nello stato di fatto. La trasformazione priverebbe l'area di quegli standard urbanistici che a suo tempo ne hanno consentito l'edificazione.

In particolare, si sottolinea in linea generale che gli immobili in oggetto, parzialmente destinati a “sotto negozio” e parzialmente a posti auto, così come rilevato dalla planimetria progettuale assentita, sono abusivamente utilizzati come sale prove per musicisti, opportunamente attrezzate.

Nel sopralluogo effettuato e svolto all'interno dell'immobile di cui sopra, sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di sviluppare, nel seguito delle operazioni peritali svolte, tutte le elaborazioni grafiche finalizzate ad una compiuta ed esaustiva formulazione dello schema scientifico costruito per ottenere il prezzo di mercato dei beni posti alla base della presente relazione di perizia.

In diverse occasioni lo scrivente si è recato inoltre negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Sassari e dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio di Sassari, per reperire documentazione e certificazioni relative al maggiore fabbricato nel quale insistono gli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

La documentazione reperita tramite accesso agli atti viene riportata all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, mentre la documentazione catastale acquisita viene riportata all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. A tali allegati si rimanda per ogni doveroso approfondimento dovesse rendersi necessario.

2 Caratteristiche urbanistiche

Il maggiore fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di stima, ubicata nel largo Budapest a Sassari, è soggetto 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. Nello svolgimento delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo al quale sono soggetti gli immobili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sassari, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B, Sottozona B1.5 – *Sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.*

La disciplina riguardante la zona urbanistica B e la sottozona B1.5, viene trattata all'interno degli Articoli 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari, ai quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

A livello locale, quindi, l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

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

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

3 Identificazione dei beni

Come già più volte ribadito in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente una parte del più ampio compendio immobiliare parzialmente in capo alla società oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ovvero la ditta _____ e parzialmente in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. _____ ,

In particolare, la presente relazione trattazione riguarda esclusivamente il gruppo di immobili ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Gli immobili sono catastalmente destinati in parte a magazzini e in parte a posti auto. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Le unità immobiliari in oggetto sono identificate da 14 differenti subalterni, e corrispondono con gli immobili identificati dal n° 03 al n° 16 del più ampio compendio immobiliare individuato, nel seguito meglio identificati.

Si precisa ulteriormente il fatto che, considerate le peculiarità e la conformazione di alcuni immobili, la stima dei 14 beni in oggetto andrà a formare 10 differenti lotti di vendita, nel seguito identificati. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

I restanti immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari, in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile, sono stati oggetto di una precedente relazione di perizia già depositata, così come le sette stazioni di servizio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale sono state anch'esse oggetto di precedenti relazioni di perizia già depositate. Con la presente relazione, quindi, viene completata la valutazione del compendio immobiliare ad oggi identificato.

LOTTO 01

- **Immobile 03**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 87, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita catastale € 92,96;
- **Immobile 10**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 88, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 108,46;

LOTTO 02

- **Immobile 04**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 94, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 356,41;

LOTTO 03

- **Immobile 05**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 89, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;

LOTTO 04

- **Immobile 06**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 123,95;

LOTTO 05

- **Immobile 07**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 90, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita catastale € 87,80;

LOTTO 06

- **Immobile 08**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 85, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 89,24;

LOTTO 07

- **Immobile 09**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 86, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 111,55;

LOTTO 08

- **Immobile 11**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 103, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, Rendita catastale € 114,24;
- **Immobile 14**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 101, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita catastale € 24,48;

- **Immobile 15**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 102, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 97,92;

LOTTO 09

- **Immobile 12**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobile 13**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 93, Categoria C/3 Classe 2, Consistenza 92 mq, Rendita catastale € 489,39;

LOTTO 10

- **Immobile 16**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 83, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 113,62;

Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732.

È doveroso sottolineare ulteriormente che sono state rilevate delle incongruenze tra le destinazioni d'uso degli immobili indicate nella planimetria progettuale di riferimento, le categorie catastali e il reale utilizzo delle unità immobiliari rilevato sui luoghi in sede di sopralluogo. Inoltre, sono state rilevate alcune difformità che sulla conformazione e configurazione planimetrica degli immobili in oggetto. Tali tematiche verranno nel seguito opportunamente approfondite.

Per ogni doveroso approfondimento catastale relativo agli immobili in oggetto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

4 Individuazione dei beni mediante confini catastali

Come anticipato nel capitolo precedente, gli immobili in oggetto sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, Subalterni 82, 83, 84, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 101, 102 e 103. Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, così come indicato nella visura storica degli immobili.

Durante le analisi catastali svolte, non è stata reperita nell'archivio telematico di riferimento, la mappa subalterni dell'intero fabbricato. Pertanto, non è possibile identificare i confini relativi al catasto fabbricati, per gli immobili in oggetto. Si ribadisce ulteriormente che le unità immobiliari in oggetto si sviluppano interamente al piano interrato del maggiore fabbricato.

Considerata l'assenza della mappa subalterni nell'archivio telematico di riferimento, lo scrivente ha ricostruito in modo sommario la configurazione del piano interrato, mediante l'accostamento di ogni singola planimetria catastale, relativa a ciascun immobile oggetto del presente studio. Tale elaborato, utile ad identificare sommariamente i confini catastali, è consultabile nella Tavola 3.1 ricompresa nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda, inoltre alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale.

5 Storia catastale degli immobili

Attraverso opportune ricerche e ispezioni catastali operate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, Ufficio del Catasto e presso l'Ufficio dei registri Immobiliari di Sassari, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia catastale, ipocatastale, e il successivo excursus ipotecario degli immobili. A tale proposito si evidenzia come la maggior parte dei beni siano stati oggetto di una sola variazione catastale successiva alla prima costituzione. La suddetta variazione è avvenuta per *“VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/06/2009 Pratica n. SS0191064 in atti dal 29/06/2009 (n. 22809.1/2009)”*

Con tale variazione per allineamento mappe è stato modificato sia il Subalterno che la Particella di riferimento, dalla precedente Particella 199 all'attuale Particella 732.

Gli immobili attualmente identificati con il Subalterno 93 e 94, invece, hanno subito un'ulteriore variazione antecedente a quella sopra menzionata comune a tutti gli immobili, ovvero una *“VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/01/1986 in atti dal 21/10/1987 FRZ (n. 230/1986)”*. In tale circostanza fu variato solo il Subalterno, mantenendo la precedente Particella 199.

Anche gli immobili attualmente identificati con il Subalterno 101, 102 e 103, hanno subito un'ulteriore variazione antecedente alla prima sopra citata comune a tutti gli immobili, ovvero una *“DIVISIONE del 11/10/2004 Pratica n. SS0209461 in atti dal 11/10/2004 DIVISIONE (n. 6102.1/2004)”*. In tale circostanza fu variato solo il Subalterno, mantenendo la precedente Particella 199.

Tale analisi, se pur sintetica, 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. Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia hanno avuto, comunque, una storia catastale abbastanza lineare, nonostante alcune variazioni avvenute negli anni, esattamente così come emerge dalle analisi documentali svolte nelle operazioni peritali.

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. I riferimenti catastali al N.C.E.U. degli immobili sono stati oggetto di ispezione ipotecaria. Tutte le note di trascrizione sono completamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, nonché nella relazione generale.

6 Descrizione degli immobili, dell'intorno e del maggiore fabbricato

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ricomprese nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso commerciale, edificato nel lotto di terreno ubicato in Largo Budapest a Sassari.

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 125, Particella 732, Subalterni 82, 83, 84, 87, 88, 89, 90, con categoria C/6 (Posto auto), Subalterni 85, 86, 101, 102, 103 con categoria C/2 (Magazzino) e Subalterni 93 e 94 con categoria C/3 (Laboratori arti e mestieri). Tutti gli immobili si sviluppano interamente al piano interrato del maggior fabbricato sito in Largo Budapest a Sassari. In sede di sopralluogo è stato rilevato che tali immobili sono utilizzati per la maggior parte come sale di registrazione o di prova per strumenti musicali. Questa fattispecie sarà meglio analizzata e approfondita nel capitolo della presente relazione, dedicato agli abusi presenti negli immobili in oggetto.

L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto, ricade in una zona periferica di Sassari, precisamente nel quartiere Monserrato. In tale zona sono presenti alcune strutture collettive come il parco pubblico del Monserrato, l'istituto comprensorio Pasquale Tola ed il pattinodromo comunale.

Inoltre, in questa zona sono presenti alcune attività commerciali private di diverso genere.

L'immobile in oggetto ricade ai margini Sud del centro cittadino di Sassari, dal quale dista circa 2,00 Km in linea d'aria. Sassari è posizionata nel versante Nord – Nord/Ovest della Sardegna, conta circa 120 mila abitanti ed è uno dei centri più importanti della regione. La città dispone di collegamenti stradali con le città vicine più importanti come Alghero e Olbia ed è collegata dalla SS 131 e dalla linea ferroviaria, con il capoluogo della regione, ovvero Cagliari.

Il maggiore fabbricato nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi sono del tipo tradizionale in laterocemento.

Il tetto del maggiore fabbricato presenta un lastrico solare in laterocemento di tipo piano. Inoltre, il fabbricato è composto nel suo complesso da due piani fuori terra ed uno interrato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto.

L'accesso al piano interrato dell'edificio avviene dal cancello carrabile posto in Largo Budapest che conduce ad uno scivolo carrabile in calcestruzzo da cui, successivamente, è possibile accedere ai diversi immobili.

Tali elementi descritti sono visibili nell'Allegato A – Documentazione fotografica alle foto n. 001, 002, 009, 018 e 045.

Si precisa sin d'ora che lo scrivente ha diviso i 14 immobili in oggetto in 10 diversi lotti di vendita formati da uno o, in alcuni casi, più subalterni in funzione della loro conformazione e peculiarità riscontrata in sede di sopralluogo. Di seguito saranno descritti singolarmente i diversi lotti, indicando comunque il preciso subalterno o subalterni di cui è costituito ciascun Lotto.

LOTTO 1

Il Lotto 1 è formato da due vani identificati al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 125, Particella 732, Sub. 87 e 88. Il suo accesso avviene dall'area condominiale (bene comune non censibile) il cui ingresso è ubicato nel prospetto Nord del livello interrato del maggior edificio, in prossimità del termine Est dello scivolo carrabile il cui ingresso avviene da Largo Budapest a Sassari. Da tale area condominiale si accede, procedendo in direzione Ovest, al vano denominato Sala 16, che si sviluppa per circa 17,00 mq in una forma planimetrica rettangolare. Nella sua parete Sud è posizionata la porta di accesso alla Sala Autoclave, estesa circa 12,00 mq in una forma planimetrica rettangolare. Entrambi i vani che vanno a formare il Lotto 1 non risultano finestrati e la loro pavimentazione risulta costituita da elementi rettangolari di monocottura rossa. Si premette sin d'ora che tale pavimentazione è comune a tutti gli ambienti ricompresi nei diversi lotti che saranno successivamente descritti.

Nella Sala 16 le pareti perimetrali sono ricoperte da pannelli di materiale isolante, tipicamente utilizzato nelle sale di registrazione, mentre le pareti della sala Autoclave non risultano rivestire ma presentano il materiale con cui sono state edificate. Nella Sala Autoclave, al centro del vano è installato un motore elettrico abbinato ad un serbatoio in metallo che, verosimilmente, funge da autoclave al servizio, presumibilmente, degli immobili compresi nel maggior edificio. Infine, si segnala che la pavimentazione della sala Autoclave si attesta ad una quota inferiore rispetto a quella in cui si attesta il piano di calpestio della Sala 16, pur essendo entrambi parte del Lotto 1.

Le immagini relative al Lotto 1 sono visibili nell'Allegato A – Documentazione fotografica alle foto comprese tra la n. 005 e la n. 008.

LOTTO 2

Il Lotto 2 è costituito da 5 vani identificati al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, Sub. 94.

Il suo accesso avviene direttamente dallo scivolo carrabile, nella sua zona Ovest. Il primo ambiente che si incontra, il Disimpegno 02 si sviluppa per circa 4,50 mq in una forma planimetrica rettangolare. Procedendo in direzione Est si accede al Wc 01, un vano che riporta una forma planimetrica rettangolare estesa circa 2,50 mq al cui interno sono installati i servizi igienici consistenti in un water ed un lavabo. Di fianco all'ingresso del Wc 01 è possibile accedere, procedendo in direzione Sud al Magazzino, un vano esteso circa 25,00 mq sviluppati in una forma planimetrica rettangolare. Nella parete Sud del disimpegno 01 è posizionato anche l'ingresso della Sala 01, un vano di forma planimetrica rettangolare esteso circa 24,00 mq che risulta affiancato al magazzino precedentemente descritto, con cui condivide la sua parete Est. Nell'angolo Nord-Ovest della Sala 01 si trova l'ingresso del Ripostiglio 01, un vano di forma planimetrica rettangolare esteso circa 2,00. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che il Magazzino viene utilizzato come rimessa di materiali di vario genere, principalmente strumenti musicali, mentre la Sala 01 viene utilizzata come sala di registrazione. Si precisa inoltre che tutti i vani descritti non sono dotati di aperture verso l'esterno.

Le foto relative al Lotto 2 sono visibili nell'allegato A – Documentazione fotografica alle foto comprese tra la n. 009 e la n. 017.

LOTTO 3

Il Lotto 3 è composto dalla Sala 07, identificata al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 125, particella 732, subalterno 89.

L'accesso a questo vano è posizionato nella parete Ovest della zona Nord dell'area condominiale accessibile dallo scivolo carrabile. Il Lotto 03 è costituito da un unico vano che si estende in una forma planimetrica rettangolare estesa circa 20,50 mq. e non risulta finestrato.

Le sue pareti verticali risultano rivestite da materiali di vario genere al fine di isolare acusticamente questo ambiente, utilizzato come sala prove o registrazione di strumenti musicali. In prossimità dell'ingresso del vano è posizionato un interruttore relativo all'impianto elettrico installato al suo interno.

Le immagini relative al Lotto 3 sono state raccolte nell'Allegato A – Documentazione fotografica nelle foto comprese tra la n. 018 e la n. 022.

LOTTO 4

Il Lotto 4 è composto dalla Sala 11, identificata al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 125, particella 732, Subalterno 82.

L'accesso a questo vano è posizionato nella parete Est della zona centrale dell'area condominiale accessibile dallo scivolo carrabile.

L'unico vano che costituisce questo lotto si sviluppa in una forma planimetrica rettangolare estesa circa 25,00 mq. e risulta non finestrato. Le sue pareti verticali sono rivestite da pannelli di legno al fine di isolare acusticamente questo ambiente, utilizzato al pari degli altri, come sala di registrazione o di prova di strumenti musicali. In prossimità del suo ingresso è stata rilevata la presenza di un interruttore dell'impianto elettrico e di illuminazione.

Le immagini relative al Lotto 4 sono state raccolte nell'Allegato A – Documentazione fotografica nelle foto comprese tra la n. 023 e la n. 026.

LOTTO 5

Il Lotto 5 è composto dalla Sala 06, identificata al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 125, particella 732, subalterno 90.

L'accesso a questo vano è posizionato nella parete Ovest, in prossimità dell'angolo Nord-Ovest, dell'area condominiale accessibile dallo scivolo carrabile.

L'unico vano che costituisce questo Lotto si estende per circa 21,00 mq in una forma planimetrica rettangolare.

Nella sua parete Nord è presente una finestra, al momento ostruita con materiale isolante, simile a quello che riveste le pareti del vano al fine di isolarlo acusticamente in conseguenza del suo attuale utilizzo, quello di sala di registrazione o prova di strumenti musicali.

Le immagini relative al Lotto 4 sono state raccolte nell'Allegato A – Documentazione fotografica nelle foto comprese tra la n. 027 e la n. 029.

LOTTO 6

Il Lotto 6 è composto dalla Sala 13 e dalla Sala 14, identificate al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 125, particella 732, subalterno 85.

Queste due sale adiacenti occupano l'angolo Sud-Est del piano interrato del maggior edificio e non sono direttamente comunicanti tra loro. L'accesso alla Sala 14 avviene dall'area condominiale da una porta posizionata nel suo angolo Sud-Est mentre alla sala 13 si accede tramite l'ingresso posto a breve distanza da quest'ultimo. Entrambe le sale risultano avere una forma planimetrica rettangolare e sono estese per circa 19,00 mq.

Le loro pareti sono rivestite con materiale di vario genere per il loro isolamento acustico per via del loro utilizzo attuale come sala di prova o registrazione di strumenti musicali.

Le immagini relative al Lotto 4 sono state raccolte nell'Allegato A – Documentazione fotografica nelle foto comprese tra la n. 030 e la n. 033.

LOTTO 7

Il Lotto 7 è composto da un unico vano, la Sala 15, identificate al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 125, particella 732, subalterno 86.

L'ingresso a questa sala è consentito dalla porta di ingresso posizionata nella parete Sud dell'area condominiale, a breve distanza dagli ingressi del Lotto 6, precedentemente descritto. Un secondo ingresso a questa sala è posizionato di fianco ma è risultato in sede di sopralluogo interdetto al passaggio tramite l'utilizzo di pannelli di diverso materiale.

Questo vano si sviluppa in una forma planimetrica grossomodo rettangolare di estensione di circa 20,00 mq adiacente al prospetto Nord del piano interrato del maggior edificio.

Anche questo vano non risulta finestrato e le sue pareti verticali sono rivestite da pannelli di vario materiale per il suo isolamento acustico. Anche in questo caso il vano viene utilizzato per la prova o per la registrazione di strumenti musicali.

Nella sua parete Nord è stata riscontrata la presenza di un interruttore dell'impianto elettrico installato al suo interno.

Le immagini relative al Lotto 4 sono state raccolte nell'Allegato A – Documentazione fotografica nelle foto comprese tra la n. 034 e la n. 036.

LOTTO 8

Il Lotto 8 è composto da cinque vani identificati al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 125, particella 732, Subalterni 101, 102 e 103.

L'accesso a questo Lotto è consentito dalla porta posizionata nella parete Est dell'area condominiale, in prossimità del suo angolo Nord-Est.

Il primo ambiente che si incontra è denominato Disimpegno 04 e si estende in una forma planimetrica rettangolare per circa 4,00 mq e consente l'accesso ai restanti vani che compongono il Lotto 8. Procedendo dal Disimpegno 04 in direzione Nord si accede al Wc 03, un vano esteso circa 2,00 mq sviluppati in una forma planimetrica rettangolare al cui interno sono installati i servizi igienici consistenti in un water ed un lavabo. Procedendo invece in direzione Est dal Disimpegno 04 si accede alla Sala 09 che si estende per circa 24,00 mq in una forma planimetrica rettangolare lungo il prospetto Nord del piano interrato del maggior edificio. Infine, procedendo in direzione Sud dal Disimpegno 04 si accede alla Sala 10 che in una forma planimetrica rettangolare, in aderenza con la parete Sud della Sala 09, si estende per circa 24,00 mq.

Anche questo Lotto non risulta finestrato e le sue pareti sono rivestite con materiale isolante per insonorizzarlo in quanto utilizzato come sala prove o di registrazione per strumenti musicali.

Nella parete Sud della Sala 10 è presente un interruttore relativo all'impianto elettrico installato nel Lotto 8.

Le immagini relative al Lotto 4 sono visibili nell'Allegato A – Documentazione fotografica nelle foto comprese tra la n. 037 e la n. 041.

LOTTO 9

Il Lotto 9 è composto da nove vani identificati al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 125, particella 732, Subalterni 84 e 93.

Si premette che il Sub 84 consiste nella Sala 08, accessibile dall'area condominiale mentre il Subalterno 93 risulta accessibile direttamente dallo scivolo carrabile che percorre il prospetto Nord del piano interrato del maggior edificio.

La Sala 08 (Sub. 84) è come già affermato accessibile esclusivamente tramite l'ingresso posizionato nella parete Ovest della zona centrale area condominiale e si sviluppa per circa 23,00 mq in una forma planimetrica rettangolare. Questo vano non risulta finestrato e non è direttamente collegato con il Subalterno 93 con cui concorre a formare il Lotto 9. Anche le pareti della Sala 08 sono rivestite con materiale isolante acusticamente poiché questo vano viene utilizzato come sala di prova o di registrazione per strumenti musicali.

Le immagini relative alla descrizione di questa porzione del Lotto 9 sono visibili nelle foto comprese tra la n. 042 e la n. 044 del più volte citato Allegato A.

Invece, il subalterno 93 è composto da 8 vani ed il suo accesso avviene direttamente dalla zona Ovest dello scivolo carrabile e risulta affiancato all'ingresso del Lotto 2 precedentemente descritto.

Il primo ambiente che si incontra, una volta varcata la soglia di ingresso del Sub. 93, è denominato Disimpegno 02 che si estende per circa 6,00 mq in una forma planimetrica irregolare su cui si affacciano i restanti vani che compongono questo subalterno che, si ricorda, insieme al Sub. 84 compone il Lotto 9.

Procedendo dal Disimpegno 02 in direzione Ovest si accede al Wc 02 che in una forma planimetrica rettangolare estesa circa 2,00 mq contiene al suo interno i servizi igienici consistenti in un water ed un lavabo. Procedendo, invece, in direzione opposta dal Disimpegno 02 si arriva all'ingresso del Ripostiglio 02, esteso circa 2,50 mq sviluppati in una forma planimetrica rettangolare. Dal Disimpegno 02 si accede anche alla Sala 04 che con la sua estensione di circa 12,00 mq sviluppati in una forma planimetrica irregolare occupa la porzione Nord-Est del Subalterno 93.

La stanza adiacente a quest'ultima è denominata Sala 05 ed occupa la parte Sud-Est del subalterno con i suoi 13,00 mq sviluppati in una forma planimetrica irregolare. L'angolo Sud-Ovest di questo subalterno è occupato dalla Sala 02, sviluppata in una forma planimetrica grossomodo rettangolare estesa circa 11,00 mq. Infine, l'angolo Nord-Ovest è occupato dalla Sala 03 estesa circa 11,00 mq sviluppati in una forma planimetrica grossomodo rettangolare. Quest'ultimo vano non è stato ispezionato in quanto, in sede di sopralluogo, non è stato possibile accedervi. Le misure riportate sono dunque presumibili e non rilevate in fase di ispezione dei luoghi.

L'utilizzo delle sale 02, 04 e 05 è stato riscontrato in sede di sopralluogo e risulta, al pari della maggior parte dei vani descritti fino ad ora, quello di sala di prova o di registrazione di strumenti musicali.

Le foto relative alla descrizione del subalterno 93 trovano riscontro nelle immagini comprese tra la foto n. 045 e la foto n. 51 dell'allegato A – documentazione fotografica.

LOTTO 10

Il Lotto 10 è composto da un unico vano, la Sala 12, identificata al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 125, particella 732, subalterno 83.

L'accesso a questo vano è posizionato nella parete Est della zona centrale dell'area condominiale accessibile dallo scivolo carrabile.

L'unico vano che costituisce questo lotto si sviluppa in una forma planimetrica rettangolare estesa circa 22,00 mq. e risulta non finestrato.

Le sue pareti verticali sono rivestite da pannelli isolanti al fine di insonorizzare questo ambiente, utilizzato al pari degli altri, come sala di registrazione o di prova di strumenti musicali.

Le immagini relative al Lotto 4 sono state raccolte nell'Allegato A – Documentazione fotografica nelle foto comprese tra la n. 052 e la n. 054.

Gli immobili nel loro complesso risultano essere in un sufficiente stato conservativo al netto di qualche vano risultato in uno stato mediocre come le sale 13 e 14 (Lotto 6), la Sala autoclave e la sala 16 (Lotto 1) e la sala 14 (parte del Lotto 6).

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente da soggetto terzo come studio di registrazione e di prova per strumenti musicali e come magazzino, in un caso (parte del Lotto 2).

Sono stati rilevati dei problemi, verosimilmente strutturali, nella copertura della zona Sud dell'area condominiale in cui sono stati posti dei puntelli in acciaio a sostegno di questa porzione di copertura.

L'immobile sito in Largo Budapest a Sassari risulta di proprietà del socio accomandatario della ditta liquidata ovvero

dunque nelle disponibilità della Curatela.

L'immobile è attualmente utilizzato da diversi soggetti terzi dei quali non è nelle disponibilità dello scrivente un contratto di locazione stipulato con la ditta liquidata.

L'accesso all'immobile è stato consentito allo scrivente dagli attuali occupanti degli immobili al fine di raccogliere il rilievo fotografico degli ambienti ispezionati e di effettuare il rilievo metrico degli immobili.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica, utilizzato nella descrizione degli immobili, e dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo in cui sono contenute le informazioni utilizzate per redigere il presente capitolo

7 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 degli immobili oggetto della presente relazione di perizia. Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente gli immobili ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Tali immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, Subalterni 82, 83, 84, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 101, 102 e 103. Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, così come indicato nella visura storica degli immobili.

All'epoca dei sopralluoghi effettuati, gran parte degli immobili in oggetto si presentavano in uno stato di occupazione e utilizzo continuativo abusivo da parte di soggetti terzi non identificati, esclusi dalla presente procedura e non riconducibile alla ditta liquidata. Tali immobili sono abusivamente adibiti e utilizzati come sale prove per musicisti, appositamente arredate e insonorizzate dagli stessi occupanti. Nelle settimane successive al sopralluogo è stata regolarizzata l'occupazione da parte della Procedura.

L'unità immobiliare identificata con il Subalterno 87, invece, la quale coincide con una porzione del Lotto 01, è risultata occupata e utilizzata per l'alloggio dell'autoclave e della relativa riserva idrica, a servizio del condominio.

L'unico immobile privo di utilizzo e occupazione abusiva rilevata dallo scrivente, è il Subalterno 85 (porzione del Lotto 06).

Tutto ciò è stato determinato dalla constatazione diretta, avvenuta dallo scrivente in sede di ispezione.

Gli immobili risultano tutt'ora intestati al socio accomandatario della ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ovvero il

8 Presenza di gravami sugli immobili

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo agli immobili oggetto di valutazione.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda alle eventuali ulteriori informazioni in possesso della Curatela.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice Delegato, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Ulteriormente, si sottolinea il fatto che lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito 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, aggiornato nel mese di aprile 2012). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sassari è stato effettuato con decreto commissariale di accertamento n° 236 del 15/04/1939, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna. La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico. Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato G - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sugli immobili in oggetto di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

9 Storia amministrativa e urbanistica degli immobili

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari. Le procedure di accesso agli atti sono state intraprese al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili 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 Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

I titoli forniti dall'U.T.C. di Sassari, relativi al maggiore fabbricato nel quale insistono gli immobili in oggetto, sono in totale sette, nel seguito riportati sinteticamente in ordine cronologico:

- Licenza di Costruzione n° 391 del 20/12/1973, relativa alla “*costruzione di n° 4 fabbricati in lott. Sella Salis – reg. Monserrato*”;
- Licenza di Costruzione n° 307 del 26/07/1976, relativo alla “*variante del fabbricato B e modifiche dei fabbricati A1, A2, A3 in lott. Sella – Salis*”;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 25/10/1977, relativo ai “*fabbricati A1-A2-A3*”;
- Licenza di Costruzione n° 259 del 27/07/1978, relativa alla “*riduzione fabbricato B nella lottizzazione Sella – Salis*”;

- Licenza di Costruzione n° 856 del 09/12/1982, relativa alla “*variante della scala esterna di accesso ai locali nel fabbricato sito in largo Budapest*”;
- Concessione Edilizia n° C/96/00202 del 30/03/2002, relativa alla “*variante ai lavori di copertura a tetto del piano attico già autorizzati con Concessione Edilizia n. 436 del 07.07.1994, da realizzarsi in Largo Budapest 9/C*”;
- Autorizzazione Edilizia n° A/03/242 rilasciata il 31/07/2003, relativa alla “*chiusura di un terrazzino mediante installazione di una struttura precaria in alluminio e vetro, da realizzarsi in largo Budapest, 9*”;

Il titolo edilizio di riferimento per il raffronto tra lo stato di reale degli immobili e lo stato assentito, è la Licenza di Costruzione n° 259 del 27/07/1978, relativa alla “*riduzione fabbricato B nella lottizzazione Sella – Salis*”, utile all’individuazione di eventuali abusi sugli immobili oggetto.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all’interno dell’Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari.

10 Valutazioni immobiliari

Nel seguito del presente paragrafo verranno analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari degli immobili in oggetto, di proprietà del socio accomandatario infinitamente responsabile della ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, attualmente nella disponibilità del patrimonio della procedura, che concorre a formare 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 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 degli immobili come da rilievo.

Nel primo paragrafo verrà riportata dunque una breve premessa tesa all'individuazione degli immobili. 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 degli immobili attraverso lo sviluppo di ben precise metodologie di calcolo e secondo l'individuazione normativa delle stesse.

In conclusione, verranno elaborati i dati ricavati al fine di raggiungere il valore di mercato degli immobili in oggetto. 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.

10.1 Abusi degli immobili

Nel presente capitolo, lo scrivente provvederà a fornire un quadro relativo agli immobili in oggetto, di proprietà del socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. _____ in merito all'analisi sugli

eventuali abusi riscontrati e alla loro sanabilità, mediante il confronto tra le planimetrie dello stato reale, con le planimetrie depositate in catasto e con i progetti approvati.

Le planimetrie dello stato reale, scaturite dal rilievo metrico condotto sugli immobili, sono consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. Le planimetrie catastali, invece, corredate di relative visure catastali storiche, vengono riportate all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Per quanto riguarda le planimetrie progettuali approvate, invece, si rimanda alla consultazione dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari. Si precisa ulteriormente che in merito alla situazione progettuale assentita, si farà riferimento agli elaborati grafici relativi alla Licenza di Costruzione n° 259 del 27/07/1978.

Lo scrivente sottolinea che gli abusi riscontrati sono piuttosto generalizzati in tutti gli immobili. Non tutte le destinazioni d'uso rilevate sui luoghi, ad esempio, corrispondono con quanto previsto a livello progettuale. Gli immobili verranno comunque valutati come pertinenza di un'abitazione tipo, che siano considerati come magazzino o come posti auto. Per quanto concerne i posti auto si ribadisce che è fondamentale garantire gli standard urbanistici stabiliti dai titoli edilizi assentiti, previsti nel piano interrato del maggiore fabbricato in oggetto. Non rispettando tali standard urbanistici, presumibilmente dettati da una convenzione edilizia relativa alla lottizzazione in oggetto, viene meno la liceità del titolo edilizio di riferimento.

Pertanto, un'area progettuale destinata a parcheggi non potrà in alcun caso essere trasformata, ad esempio, in magazzino. Tale trasformazione, del tutto abusiva, è stata invece rilevata nello stato di fatto.

In particolare, si sottolinea che in linea generale gli immobili in oggetto, parzialmente destinati a “sotto negozio” e parzialmente a posti auto, così come rilevato dalla planimetria progettuale assentita, sono abusivamente adibiti e utilizzati come sale prove per musicisti, opportunamente attrezzate. Di conseguenza, anche la compartimentazione interna dell'intero piano interrato rilevata sui luoghi è difforme dalla planimetria assentita. È difforme soprattutto nella zona destinata ad autorimessa. Tale area, da progetto ospita 18 stalli oltre all'area di manovra. Attualmente questa zona è compartimentata mediante la realizzazione delle varie sale prove per musicisti, così come rilevato sui luoghi.

In linea generale, lo scrivente sottolinea che, il piano interrato del maggiore fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili in oggetto, necessita di un importante riordino catastale e progettuale a livello globale, per la bonifica delle innumerevoli difformità riscontrate.

Per facilitare l'alienazione in singoli lotti, lo scrivente nel seguito andrà a fornire un quadro più dettagliato per ogni singolo lotto di vendita, attribuendo ad ognuno gli oneri necessari al fine di ripristinare la piena liceità degli immobili.

Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intenda rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, raggiungerà costi di sanatoria, intesi a livello globale, decisamente inferiori alla somma dei singoli oneri nel seguito determinati per ciascun lotto.

LOTTO 01

Il Lotto 01, costituito dai Subalterni 87 e 88, ricade parzialmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio e parzialmente nello spazio di manovra condominiale. A livello progettuale, quindi, tali subalterni risultano inglobati nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. Anche a livello catastale sono entrambi identificati con la categoria C/6 (posto auto).

La suddetta destinazione d'uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, gli immobili in oggetto sono due vani assimilabili a locali di sgombero, perfettamente circoscritti da apposite pareti in muratura. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Inoltre, si precisa il subalterno 87, accessibile esclusivamente dal Subalterno 88, è attualmente occupato e utilizzato abusivamente per l'alloggio dell'autoclave condominiale con la relativa riserva idrica.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

LOTTO 02

Il Lotto 02, costituito dal Subalterno 94, ricade interamente nell'area individuata in progetto come "sotto negozio", e catastalmente è identificato con la categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri). Nella realtà è destinato in parte a sala prove per musicisti e in parte a deposito per strumenti musicali, funzionale alla sala prove adiacente. Pertanto, tale lotto è parzialmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, esclusivamente come configurazione planimetrica dell'immobile, ma non del tutto come destinazione d'uso, la quale è pressoché assimilabile.

Le difformità rilevate nelle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

LOTTO 03

Il Lotto 03, costituito dal Subalterno 89, ricade parzialmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio e parzialmente nell'area identificata come "sotto negozio". A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobati nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d'uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, in parte come destinazione d'uso e totalmente come configurazione planimetrica dell'immobile. Si precisa che la porzione progettualmente destinata a parcheggio, non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

LOTTO 04

Il Lotto 04, costituito dal Subalterno 82, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. Anche a livello catastale è identificato con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d'uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici. Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

LOTTO 05

Il Lotto 05, costituito dal Subalterno 90, ricade interamente nell'area individuata in progetto come "sotto negozio", ma catastalmente è identificato con la categoria C/6 (Posto auto). Nella realtà, invece, è destinato a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è parzialmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, esclusivamente come configurazione planimetrica dell'immobile, ma non del tutto come destinazione d'uso, la quale è pressoché assimilabile.

Le difformità rilevate nelle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale, oltre all'aggiornamento della categoria catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

LOTTO 06

Il Lotto 06, costituito dal Subalterno 85, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/2 (magazzino). Le suddette destinazioni d'uso, soprattutto quelle progettuale, non coincidono con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici. Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. In particolare, l'estensione dell'immobile rilevata sui luoghi è decisamente più ampia rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

LOTTO 07

Il Lotto 07, costituito dal Subalterno 86, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/2 (magazzino). Le suddette destinazioni d'uso, soprattutto quelle progettuale, non coincidono con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti.

Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici. Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

LOTTO 08

Il Lotto 08, costituito dai Subalterni 101, 102 e 103, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/2 (magazzino). Le suddette destinazioni d'uso, soprattutto quelle progettuale, non coincidono con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti.

Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici. Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

LOTTO 09

Il Lotto 09, costituito dai Subalterni 84 e 93, ricade parzialmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio e parzialmente nell'area identificata come "sotto negozio". A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta parzialmente inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, il Subalterno 84 è identificato con la categoria C/6 (posto auto), mentre il Subalterno 93 è identificato con la categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri). La suddetta destinazione d'uso del Subalterno 84 non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, in parte come destinazione d'uso e totalmente come configurazione planimetrica dell'immobile. Si precisa che la porzione progettualmente destinata a parcheggio, non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici. La suddetta porzione destinata a parcheggio coincide con la Sala 08, ovvero Sub. 84. Il resto degli ambienti, invece, coincidente con il Sub. 93 decurtate dell'area del Sub. 84, potrà essere destinato a magazzino.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale.

In particolare, l'area di sedime riportata nella planimetria catastale del Sub. 84, è totalmente ricomprese nell'area di sedime più ampia della planimetria catastale del Subalterno 93. Di fatto, quindi, il Sub. 84 è inglobato nel Sub. 93. Per tale motivo questi due immobili formano un unico lotto di vendita. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

LOTTO 10

Il Lotto 10, costituito dal Subalterno 83, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. Anche a livello catastale è identificato con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d'uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il lotto di vendita in oggetto.

10.2 Consistenza degli immobili

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle 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.

È doveroso sottolineare ulteriormente il fatto che, la superficie commerciale degli immobili verrà determinata considerando i beni come ipotetiche pertinenze dei locali commerciali ubicati al piano terra del maggiore fabbricato. Tale scelta è dettata dal fatto che per gli immobili in oggetto, ovvero magazzini e posti auto, non sono presenti sufficienti rilevazioni dirette e indirette, vista la particolare destinazione d'uso.

Alla luce di quanto sopra analizzato, l'ipotetico immobile principale di riferimento utile alla stima delle pertinenze individuate negli immobili in oggetto, viene inquadrato nel Gruppo T – “Unità immobiliari a destinazione terziaria”, più precisamente nella categoria T/1 – “Negozzi e locali assimilabili”. 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 il gruppo "T"

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

- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento:*
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.*
- 2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.*

Per valutare la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima vengono in primo analizzati gli ambienti interni, in parte destinati a magazzino e in parte a posti auto, ma prevalentemente adibiti e utilizzati abusivamente come sala prove per musicisti. La loro consistenza sarà computata al 25 per cento della superficie reale, in quanto considerati come pertinenza di un locale commerciale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza degli immobili, viene riportato nella Tavola 2.3 ricompresa nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

LOTTO 01 – Sub. 87 e 88 (posto auto)	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
Superfici interne			
Sala 16	17,39	0,25	4,35
Sala autoclave	12,55	0,25	3,14
Totale superficie netta di pavimento	29,94		7,49
Incremento tamponature e tramezzi (17,835%)	5,34		
Totale superficie lorda	35,28	0,25	8,82

LOTTO 02 – Sub. 94 (magazzino)	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
Superfici interne			
Sala 01	23,78	0,25	5,95
Magazzino	25,83	0,25	6,46
Disimpegno 01	4,77	0,25	1,19
Wc 01	2,52	0,25	0,63
Rip. 01	2,04	0,25	0,51
Totale superficie netta di pavimento	58,94		14,74
Incremento tamponature e tramezzi (19,494%)	11,49		
Totale superficie lorda	70,43	0,25	17,61

LOTTO 03 – Sub. 89 (posto auto)	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
Superfici interne			
Sala 07	20,63	0,25	5,16
Totale superficie netta di pavimento	20,63		5,16
Incremento tamponature e tramezzi (16,286%)	3,36		
Totale superficie lorda	23,99	0,25	6,00

LOTTO 04 – Sub. 82 (posto auto)	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
Superfici interne			
Sala 11	24,78	0,25	6,20
Totale superficie netta di pavimento	24,78		6,20
Incremento tamponature e tramezzi (8,353%)	2,07		
Totale superficie lorda	26,85	0,25	6,71

LOTTO 05 – Sub. 90 (magazzino)	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
Superfici interne			
Sala 06	20,78	0,25	5,20
Totale superficie netta di pavimento	20,78		5,20
Incremento tamponature e tramezzi (20,163%)	4,19		
Totale superficie lorda	24,97	0,25	6,24

<i>LOTTO 06 – Sub. 85</i> <i>(posto auto)</i>	<i>Superficie</i> <i>(mq)</i>	<i>Coeff.</i> <i>Ambiente</i>	<i>Sup.</i> <i>complessiva</i> <i>(mq)</i>
<i>Superfici interne</i>			
Sala 14	18,06	0,25	4,52
Sala 13	19,10	0,25	4,78
Totale superficie netta di pavimento	37,16		9,30
Incremento tamponature e tramezzi (14,747%)	5,48		
Totale superficie lorda	42,64	0,25	10,66

<i>LOTTO 07 – Sub. 86</i> <i>(posto auto)</i>	<i>Superficie</i> <i>(mq)</i>	<i>Coeff.</i> <i>Ambiente</i>	<i>Sup.</i> <i>complessiva</i> <i>(mq)</i>
<i>Superfici interne</i>			
Sala 15	20,10	0,25	5,03
Totale superficie netta di pavimento	20,10		5,03
Incremento tamponature e tramezzi (21,442%)	4,31		
Totale superficie lorda	24,41	0,25	6,10

LOTTO 08 – Sub. 101, 102, 103 (posto auto)	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
Superfici interne			
Disimpegno 04	3,82	0,25	0,96
Wc 03	1,78	0,25	0,45
Sala 09	24,42	0,25	6,11
Sala 10	24,05	0,25	6,01
Totale superficie netta di pavimento	54,07		13,53
Incremento tamponature e tramezzi (15,054%)	8,14		
Totale superficie lorda	62,21	0,25	15,55

LOTTO 09 – Sub. 84, 93 (posto auto - magazzino)	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. complessiva (mq)
Superfici interne			
Disimpegno 02	4,08	0,25	1,02
Wc 02	1,92	0,25	0,48
Ripostiglio 02	2,46	0,25	0,62
Disimpegno 03	6,17	0,25	1,54
Sala 02	11,17	0,25	2,79
Sala 03	10,94	0,25	2,74
Sala 04	11,94	0,25	2,99
Sala 05	13,28	0,25	3,32
Sala 08 (posto auto)	22,88	0,25	5,72
Totale superficie netta di pavimento	84,84		21,22
Incremento tamponature e tramezzi (15,676%)	13,30		
Totale superficie lorda	98,14	0,25	24,54

<i>LOTTO 10 – Sub. 83 (posto auto)</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva (mq)</i>
<i>Superfici interne</i>			
Sala 12	22,68	0,25	5,67
Totale superficie netta di pavimento	22,68		5,67
Incremento tamponature e tramezzi (9,126%)	2,07		
Totale superficie lorda	24,75	0,25	6,19

Alla luce della determinazione della superficie commerciale degli immobili sopra 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.

10.3 Stima degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Gli immobili sono catastalmente destinati in parte a magazzini e in parte a posti auto, e sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, Subalterni 82, 83, 84, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 101, 102 e 103. Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, così come indicato nella visura storica degli immobili.

Come anticipato in precedenza, considerate le peculiarità e la conformazione di alcuni immobili, la stima dei 14 beni in oggetto andrà a formare 10 differenti lotti di vendita, nel seguito meglio identificati.

Le unità immobiliari in oggetto sono di proprietà del socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il

, e corrispondono con gli immobili identificati dal n° 03 al n° 16 del più ampio compendio immobiliare individuato.

I restanti immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari, in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile, sono stati oggetto di una precedente relazione di perizia già depositata, così come le sette stazioni di servizio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale sono state anch'esse oggetto di precedenti relazioni di perizia già depositate. Con la presente relazione, quindi, viene completata la valutazione del compendio immobiliare ad oggi identificato, parzialmente in capo alla

, e parzialmente al socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il

Di seguito si riporta l'identificazione catastale degli immobili in oggetto con la relativa formazione dei Lotti di vendita:

LOTTO 01

- **Immobile 03**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 87, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita catastale € 92,96;
- **Immobile 10**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 88, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 108,46;

LOTTO 02

- **Immobile 04**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 94, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 356,41;

LOTTO 03

- **Immobile 05**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 89, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;

LOTTO 04

- **Immobile 06**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 123,95;

LOTTO 05

- **Immobile 07**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 90, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita catastale € 87,80;

LOTTO 06

- **Immobile 08**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 85, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 89,24;

LOTTO 07

- **Immobile 09**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 86, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 111,55;

LOTTO 08

- **Immobile 11**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 103, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, Rendita catastale € 114,24;

- **Immobile 14**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 101, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita catastale € 24,48;
- **Immobile 15**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 102, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 97,92;

LOTTO 09

- **Immobile 12**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobile 13**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 93, Categoria C/3 Classe 2, Consistenza 92 mq, Rendita catastale € 489,39;

LOTTO 10

- **Immobile 16**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 83, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 113,62;

Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732.

È doveroso sottolineare ulteriormente che sono state rilevate delle incongruenze tra le destinazioni d'uso degli immobili indicate nella planimetria progettuale di riferimento, le categorie catastali e il reale utilizzo delle unità immobiliari rilevato sui luoghi in sede di sopralluogo. Inoltre, sono state rilevate alcune difformità che sulla conformazione e configurazione planimetrica degli immobili in oggetto. Tali tematiche sono state opportunamente approfondite nel capitolo 10.1 (Abusi degli immobili), riportato nelle pagine precedenti.

Per ogni doveroso approfondimento catastale relativo agli immobili in oggetto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale, all'interno del quale sono presenti le planimetrie e le visure storiche.

Come sottolineato nelle pagine precedenti, gli immobili verranno stimati come pertinenza di un locale commerciale tipo, e dal valore finale ottenuto verranno detratti tutti gli oneri necessari al ripristino della totale liceità urbanistica e catastale.

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

- Stato progettuale approvato presso il Comune di Sassari;
- Visure catastali;
- Visure ipotecarie;
- Planimetrie al N.C.E.U. del Comune di Sassari relative agli identificativi catastali degli immobili in oggetto;
- Stralcio del PUC vigente del Comune di Sassari;
- Immagini satellitari dell'area in esame;

- Immagini su Carta Tecnica Regionale.

- Immagini sul Piano Paesaggistico Regionale.

È stato inoltre eseguito il sopralluogo degli immobili nelle giornate del 12/05/2025 e del 13/05/2025.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili 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 degli immobili 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 degli immobili 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. Come anticipato in sede di calcolo della superficie commerciale, è doveroso sottolineare ulteriormente che gli immobili in oggetto verranno stimati come pertinenza di un locale commerciale. A tal proposito risulta evidente il fatto che all'interno dell'area geografica di riferimento non è presente un vero e proprio mercato immobiliare di riferimento per la destinazione d'uso magazzini e posti auto.

Pertanto, al fine di raggiungere una valutazione di mercato degli immobili in oggetto, si svilupperanno una serie di ragionamenti, utili ad individuare gli immobili come pertinenze di locali commerciali.

Nel seguito verrà quindi determinato un valore unitario a mq per un immobile a destinazione commerciale, mediante rilevazioni dirette e indirette, e gli immobili in oggetto verranno considerati come pertinenze esclusive di tale ipotetico locale commerciale. Inoltre, tale meccanismo teorico consentirà allo scrivente di poter valutare gli immobili a partire dai medesimi dati di partenza (opportunamente modulati sulla base delle specifiche caratteristiche di pregio degli stessi immobili), unicamente andando a modulare le superfici commerciali sulla base dei dettami normativi dell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo delle fine del secondo semestre 2025 e all'inizio del primo semestre 2026, i mq indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.

In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 33 mq commerciali, locale commerciale al piano terra sito in viale Italia a Sassari. Oggetto di vendita a 1.106,00 €/mq;
2. 40 mq commerciali, locale commerciale al piano terra sito in via Filippo Turati a Sassari. Oggetto di vendita a 1.250,00 €/mq;
3. 125 mq commerciali, locale commerciale al piano terra sito in via Torres a Sassari. Oggetto di vendita a 1.200,00 €/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 locale commerciale, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 1.185,33 €/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 2025).

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 "Commerciale", con tipologia "Negozii" e stato conservativo "normale" per la Fascia/Zona: "Periferica/MONSERRATO - SAN PIETRO - PIANDANNA", sono i seguenti:

- Agenzia del Territorio: min. €/mq 750,00 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 magazzini ubicati in zona "Monserrato - San Pietro Piandanna" di Sassari. Di seguito vengono riportati i valori per la tipologia "Negozi":

- Borsino Immobiliare:

min. €/mq 822,00, medio 1.070,00 €/mq; max 1.318,00 €/mq.

Lo scrivente ritiene corretto considerare i due valori medi suggeriti dagli Osservatori sopra elencati, considerata la qualità costruttiva e lo stato delle finiture degli immobili oggetto di valutazione. Pertanto, la media tra i due valori massimi considerati, fornisce un valore unitario pari a 1.097,50 €/mq.

Lo scrivente sottolinea ulteriormente come le rilevazioni effettuate siano esclusivamente riguardanti immobili destinati a locali commerciali. Tale scelta è dettata dal fatto che, gli immobili oggetto di stima, i quali risultano identificati con destinazioni differenti da quella sopracitata, ovvero magazzini e posti auto, verranno considerati come pertinenze di un locale commerciale tipo ubicato nel maggiore fabbricato nel quale sono ricomprese.

Di seguito verranno applicati i coefficienti correttivi, per tenere conto della particolarità dell'immobile stimato, a partire da un prezzo unitario corrispondente a 1.097,50 €/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'ipotetico 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 aderenti alle reali caratteristiche dell'immobile in analisi, andranno corretti con opportuni coefficienti.

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

Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

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

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

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

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

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

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

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

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi al microintorno:

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

COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1)	1,000
--------------------------------	-------

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	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,98	
Degradato	0,93	
Dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato		

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Ottimo	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Economico	0,99	0,99
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K2)		0,992

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		

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,94	
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scarso	0,98	
Pessimo	0,97	
Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	
Terreno	0,90	0,90
Primo	0,95	
Secondo	1,00	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)		0,988
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		0,980

Il valore unitario precedentemente calcolato in 1.097,50 €/mq può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

$$\text{€/mq } 1.097,50 \times K = \text{€/mq } 1.097,50 \times 0,980 = \text{€/mq } 1.075,55$$

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 1.075,55.

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 di riferimento oggetto di valutazione, pari a 1.185,33 €/mq.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.075,55 €/mq si ricava un valore finale di €/mq 1.130,44 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Ulteriormente, lo scrivente intende precisare il fatto che tale valore a metro quadro sopra calcolato verrà utilizzato al fine di determinarne il valore di mercato degli immobili oggetto della presente trattazione. Come più volte ribadito, gli immobili oggetto di valutazione sono identificati come magazzini e posti auto, pertanto, saranno considerati come pertinenze di un ipotetico locale commerciale. Il valore finale sopra determinato verrà riportato nei sottocapitoli successivi, nei quali verrà svolta la stima degli immobili in oggetto, debitamente suddivisi in appositi lotti di vendita al fine di non ripetere tutto il processo di determinazione del valore a metro quadro.

Pertanto, lo scrivente nel seguito intende moltiplicare il valore unitario di mercato pari a €/mq **1.130,44**, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata, relativa agli immobili oggetto della presente trattazione.

10.3.1 Stima Lotto 01

Il Lotto 01 è costituito dai Subalterni 87 e 88, i quali possiedono una categoria catastale C/6 e a livello progettuale coincidono con un posto auto e uno spazio di manovra condominiale.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 8,82 \text{ mq} = 9.970,48 \text{ €}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 01, costituito dai Subalterni 87 e 88, ricade parzialmente nell'area progettuale destinata a parcheggio e parzialmente nello spazio di manovra condominiale. A livello progettuale, quindi, tali subalterni risultano inglobati nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. Anche a livello catastale sono entrambi identificati con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d'uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, gli immobili in oggetto sono due vani assimilabili a locali di sgombero, perfettamente circoscritti da apposite pareti in muratura. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

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 urbanisticamente destinato a posto auto.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso posto auto	8,82	29,94	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 9.970,48
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 01			€ 7.470,48

Valore di mercato del lotto 01:

7.470,48 €

(diconsi euro settemilaquattrocentosettanta/48)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

10.3.2 Stima Lotto 02

Il Lotto 02 è costituito dal Subalterno 94, il quale possiede una categoria catastale C/3 e a livello progettuale ricade interamente nell'area individuata come "sotto negozio".

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 17,61 \text{ mq} = 19.907,05 \text{ €}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 02, costituito dal Subalterno 94, ricade interamente nell'area individuata in progetto come "sotto negozio", e catastalmente è identificato con la categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri). Nella realtà è destinato in parte a sala prove per musicisti e in parte a deposito per strumenti musicali, funzionale alla sala prove adiacente. Pertanto, tale lotto è parzialmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, esclusivamente come configurazione planimetrica dell'immobile, ma non del tutto come destinazione d'uso, la quale è pressoché assimilabile.

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 urbanisticamente destinato a magazzino.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso magazzino	17,61	58,94	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 19.907,05
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 02			€ 17.407,05

Valore di mercato del lotto 02:

17.407,05 €

(dicansi euro diciassettemilaquattrocentosette/05)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

10.3.3 Stima Lotto 03

Il Lotto 03 è costituito dal Subalterno 89, il quale possiede una categoria catastale C/6 e a livello progettuale ricade parzialmente nell'area individuata come "sotto negozio" e parzialmente nella zona destinata a parcheggi.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 6,00 \text{ mq} = 6.782,64 \text{ €}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 03, costituito dal Subalterno 89, ricade parzialmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio e parzialmente nell'area identificata come "sotto negozio". A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobati nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata.

A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d'uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, in parte come destinazione d'uso e totalmente come configurazione planimetrica dell'immobile. Si precisa che la porzione progettualmente destinata a parcheggio, non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

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 urbanisticamente destinato a posto auto.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso posto auto	6,00	23,99	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 6.782,64
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 03			€ 4.282,64

Valore di mercato del lotto 03:

4.282,64 €

(diconsi euro quattromiladuecentottantadue/64)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

10.3.4 Stima Lotto 04

Il Lotto 04 è costituito dal Subalterno 82, il quale possiede una categoria catastale C/6 e a livello progettuale ricade totalmente nell'area destinata a parcheggi.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 6,71 \text{ mq} = 7.585,25 \text{ €}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 04, costituito dal Subalterno 82, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. Anche a livello catastale è identificato con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d'uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

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 urbanisticamente destinato a posto auto.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso posto auto	6,71	24,78	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 7.585,25
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 04			€ 5.085,25

Valore di mercato del lotto 04:

5.085,25 €

(diconsi euro cinquemilaottantacinque/25)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

10.3.5 Stima Lotto 05

Il Lotto 05 è costituito dal Subalterno 90, il quale possiede una categoria catastale C/6 e a livello progettuale ricade totalmente nell'area individuata come "sotto negozio".

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 6,24 \text{ mq} = 7.053,95 \text{ €}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 05, costituito dal Subalterno 90, ricade interamente nell'area individuata in progetto come "sotto negozio", ma catastalmente è identificato con la categoria C/6 (Posto auto). Nella realtà, invece, è destinato a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è parzialmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, esclusivamente come configurazione planimetrica dell'immobile, ma non del tutto come destinazione d'uso, la quale è pressoché assimilabile.

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 urbanisticamente destinato a magazzino.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso magazzino	6,24	20,78	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 7.053,95
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 05			€ 4.553,95

Valore di mercato del lotto 05:

4.553,95 €

(diconsi euro quattromilacinquecentocinquantatre/95)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

10.3.6 Stima Lotto 06

Il Lotto 06 è costituito dal Subalterno 85, il quale possiede una categoria catastale C/2 e a livello progettuale ricade totalmente nell'area destinata a parcheggi.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 10,66 \text{ mq} = 12.050,49 \text{ €}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 06, costituito dal Subalterno 85, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/2 (magazzino). Le suddette destinazioni d'uso, soprattutto quelle progettuale, non coincidono con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

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 urbanisticamente destinato a posto auto.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso posto auto	10,66	37,16	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 12.050,49
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 06			€ 9.550,49

Valore di mercato del lotto 06:

9.550,49 €

(diconsi euro novemilacinquecentocinquanta/49)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

10.3.7 Stima Lotto 07

Il Lotto 07 è costituito dal Subalterno 86, il quale possiede una categoria catastale C/2 e a livello progettuale ricade totalmente nell'area destinata a parcheggi.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 6,10 \text{ mq} = 6.895,68 \text{ €}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 07, costituito dal Subalterno 86, ricade totalmente nell'area progettuale destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/2 (magazzino). Le suddette destinazioni d'uso, soprattutto quelle progettuale, non coincidono con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

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 urbanisticamente destinato a posto auto.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso posto auto	6,10	20,10	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 6.895,68
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 07			€ 4.395,68

Valore di mercato del lotto 07:

4.395,68 €

(diconsi euro quattromilatrecentonovantacinque/68)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

10.3.8 Stima Lotto 08

Il Lotto 08 è costituito dai Subalterni 101, 102 e 103, i quali possiedono una categoria catastale C/2 e a livello progettuale ricade totalmente nell'area destinata a parcheggi e spazi di manovra.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 15,55 \text{ mq} = 17.578,34\text{€}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 08, costituito dai Subalterni 101, 102 e 103, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/2 (magazzino). Le suddette destinazioni d'uso, soprattutto quelle progettuale, non coincidono con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

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 urbanisticamente destinato a posto auto.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso posto auto	15,55	54,07	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 17.578,34
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 08			€ 15.078,34

Valore di mercato del lotto 08:

15.078,34 €

(diconsi euro quindicimilasettantotto/34)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

10.3.9 Stima Lotto 09

Il Lotto 09 è costituito dai Subalterni 84 e 93, i quali possiedono una categoria catastale C/6 (Sub. 84) e C/3 (Sub. 93), e a livello progettuale ricadono parzialmente nell'area destinata a parcheggi e parzialmente della zona individuata come "sotto negozio".

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 24,54 \text{ mq} = 27.741,00\text{€}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 09, costituito dai Subalterni 84 e 93, ricade parzialmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio e parzialmente nell'area identificata come "sotto negozio". A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta parzialmente inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, il Subalterno 84 è identificato con la categoria C/6 (posto auto), mentre il Subalterno 93 è identificato con la categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri). La suddetta destinazione d'uso del Subalterno 84 non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti.

Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, in parte come destinazione d'uso e totalmente come configurazione planimetrica dell'immobile. Si precisa che la porzione progettualmente destinata a parcheggio, non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici. La suddetta porzione destinata a parcheggio coincide con la Sala 08, ovvero Sub. 84. Il resto degli ambienti, invece, coincidente con il Sub. 93 decurtate dell'area del Sub. 84, potrà essere destinato a magazzino.

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 urbanisticamente destinato a parzialmente a posto auto e parzialmente a magazzino.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso posto auto e magazzino	24,54	84,84	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 27.741,00
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 09			€ 25.241,00

Valore di mercato del lotto 09:

25.241,00 €

(diconsi euro venticinquemiladuecentoquarantuno/00)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

10.3.10 Stima Lotto 10

Il Lotto 10 è costituito dal Subalterno 83, il quale possiede una categoria catastale C/6 e a livello progettuale ricade totalmente nell'area destinata a parcheggi.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.130,44, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.130,44 \times S = \text{€/mq } 1.130,44 \times 6,19 \text{ mq} = 6.997,42 \text{ €}$$

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 alle bonifiche progettuali e catastali, i quali ammontano cautelativamente a circa 2.500,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Come sottolineato più volte, il Lotto 10, costituito dal Subalterno 83, ricade totalmente nell'area progettuale destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. Anche a livello catastale è identificato con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d'uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

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 urbanisticamente destinato a posto auto.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile ad uso posto auto	6,19	22,68	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 1.130,44
Valore derivante da stima			€ 6.997,42
A detrarre oneri per bonifiche urbanistiche e catastali			- € 2.500,00
Valore di mercato del lotto 10			€ 4.497,42

Valore di mercato del lotto 10:

4.497,42 €

(diconsi euro quattromilaquattrocentonovantasette/42)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

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 dell'immobile che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.