

Ill.mo Giudice dott. Michele Cuccaro,

in riferimento alla perizia CTU n. 10/2024 R.G.Es., relativa all'immobile di proprietà [REDACTED] si forniscono i seguenti chiarimenti:

- **Costo di aggiornamento planimetrie:** L'importo di € 2.000,00 stimato nella perizia si riferisce esclusivamente alle spese necessarie per aggiornare le planimetrie catastali e il Piano di Casa Materialmente Diviso (PCM), al fine di renderle conformi allo stato di fatto attuale dell'immobile. Tale importo non include alcun intervento edilizio.
- **Possibilità di sanatoria:** in considerazione delle opere abusive riscontrate e delle normative vigenti in materia, dopo aver approfondito la questione con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ledro si ritiene che **sussistano i presupposti per richiedere una sanatoria**. Ai sensi dell'art. 134, comma 5, lettera b), della L.P. 1/2008, il rilascio del provvedimento di sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.500,00, oltre al pagamento di eventuali oneri connessi al rilascio del provvedimento. **Si stimano ulteriori spese tecniche per la procedura di sanatoria pari a € 5.000,00**, comprensive di compensi professionali, visti, diritti di segreteria, ecc.
- **Costi dei parcheggi:** si segnala che, a seguito della divisione dell'immobile in due unità abitative, è necessario garantire la presenza di due posti auto. **Poiché il terreno circostante non è di proprietà del committente, si stima un costo di € 764,01 per mq per la realizzazione di un posto auto**. Pertanto, il costo complessivo per la realizzazione dei parcheggi è pari a € 19.100,25 (€ 764,01 x 2 x mq 12,50).
- **Costi di separazione impianti:** i costi stimati per la separazione degli impianti sono pari a circa € 33.500,00. Tale stima è stata effettuata considerando le caratteristiche dell'immobile, la complessità degli interventi necessari e i prezzi medi di mercato per prestazioni analoghe. **L'aumento di questa stima rispetto alla precedente valutazione è dovuto alla scoperta di ulteriori problematiche durante i sopralluoghi ed all'aumento dei costi dei materiali.**

Il valore di stima dell'immobile al netto dei costi da porre a carico dell'aggiudicatario è il seguente:

€ 172.500,00 - € 33.500,00 - € 19100,25 - € 5.000,00 - € 1.500,00 - € 2.000,00 = **€ 111.399,75**

Si precisa che i costi indicati sono stime indicative e potrebbero subire variazioni in fase di esecuzione dei lavori, a seguito di eventuali imprevisti o modifiche al progetto.

Cordiali saluti,

Rovereto, lì 09/01/2025

Ing. Ciro D'Antuono
(firmata digitalmente)

