

TRIBUNALE DI SAVONA

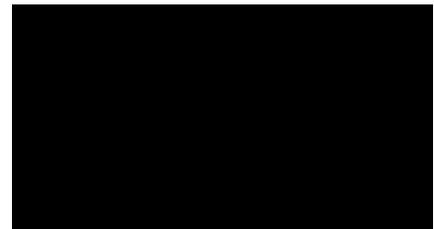
<p>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</p> <p>ELABORATO PERITALE</p>
--

Procedura di Liquidazione Giudiziale: **n°12/2023 L.G.**

A nome: 

Giudice Delegato.: 

Curatore Fallimentare.: 



Olbia 19 febbraio 2025

<p>Geometra Enrico Manca</p> 	<p>Il CTU</p>
--	----------------------

PREMESSA**Conferimento incarico professionale**

Il sottoscritto Enrico Manca, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Sassari al [REDACTED] ed al [REDACTED] dell'albo dei CTU del Tribunale di Tempio Pausania, con studio professionale [REDACTED] a seguito d'incarico ricevuto in data 06/06/2024 da parte di Abilio S.p.a. società con sede legale in via Galileo Galilei n. 6, Faenza (RA), redige, in base alle disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari, la seguente relazione di Perizia relativa la procedura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Savona n. 12/2023 L.G., a nome [REDACTED] in liquidazione, Giudice Delegato [REDACTED], curatore fallimentare [REDACTED].

Svolgimento delle operazioni di consulenza

In ossequio all'incarico ricevuto, previo esame della documentazione fornita, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali in data 06/06/2024 presso il suo studio, dando luogo alle seguenti attività:

- Accesso Atti Urbanistica presso il Comune di Loiri Porto San Paolo;
- Accesso tramite la piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Sopralluoghi immobili, avvenuti in data 24 settembre e 6 novembre 2024 in presenza del custode [REDACTED];
- Stesura e collazione relazione di consulenza tecnica.
(vedasi allegato1_accesso atti urbanistica)
(vedasi allegato2_verbale sopralluogo)

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti :

- Atto di Provenienza Terreno;
- Elenco conservatoria relativo le trascrizioni ed iscrizioni;
- Note Conservatoria delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
- Visura storica Terreno;
- Visure storiche immobili del catasto fabbricati;
- Planimetrie catastali immobili censiti ai fabbricati;
- Elaborato catastale planimetrico ed elenco immobili fabbricati;
- Titoli autorizzativi edilizi immobili in oggetto.

Tutto ciò premesso e in base a tutti gli elementi raccolti, si redige la seguente relazione di perizia :

5) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 20
categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2°,
consistenza 3,5 vani, rendita € 524,20.

6) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 23
categoria A/10 (uffici e studi privati), classe Unica,
consistenza 1,5 vani, rendita € 340,86.

7) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 24
categoria A/10 (uffici e studi privati), classe Unica,
consistenza 2,5 vani, rendita € 568,10.

8) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 25
categoria A/10 (uffici e studi privati), classe Unica,
consistenza 4,0 vani, rendita € 908,96.

9) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 27
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 9 mq, rendita € 20,45.

10) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 28
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 8 mq, rendita € 18,18.

11) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 29
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 12 mq, rendita € 27,27.

12) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 30
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 12 mq, rendita € 27,27.

13) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 31
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 11 mq, rendita € 25,00.

14) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 32
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 11 mq, rendita € 25,00.

15) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 33
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 9 mq, rendita € 20,45.

16) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 34
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 9 mq, rendita € 20,45.

17) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 36
categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2°,
consistenza 3,5 vani, rendita € 524,20.

18) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 37
categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2°,
consistenza 3,0 vani, rendita € 449,32.

19) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 38
categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2°,
consistenza 4,0 vani, rendita € 599,09.

20) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 39
categoria A/10 (uffici e studi privati), classe Unica,
consistenza 4,0 vani, rendita € 908,96.

(vedasi allegato9c_visura catastale nominativa immobili catasto)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :

gli immobili censiti al foglio 234, particella 1469, subb. 25 e 36.

- Altro Atto - **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29 febbraio 2016 ai nn. 1448/239, repertorio n. 1296/10316 del 26 febbraio 2016, a favore di:

██████████ e contro ██████████, derivante da :

"COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10376201500001172000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 22092015 NUMERO DI RUOLO: 295, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TL9 , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 01062012 NUMERO DI RUOLO: 81, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TL9 , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 01022013 NUMERO DI RUOLO: 2353, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 3864, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30062014".

gli immobili censiti al foglio 234, particella 1469, subb. 3, 7, 8, 13, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 39, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38 e 39.

- Atto Giudiziario - **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10 dicembre 2018 ai nn. 10323/1523, repertorio n. 1024/2018 del 21 novembre 2018, a favore di:

██████████, derivante da :

"DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI SAVONA DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 475.608,56 OLTRE INTERESSI ALLE SINGOLE SCADENZE".

gli immobili censiti al foglio 3, particella 1223, subb. 3, 7, 8, 13, 20, 23, 24, 25, 36, 37, 38, e 39.

- Atto Giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** iscritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 05 marzo 2019 ai nn. 1959/1199, repertorio n. 97/2019 del 11 febbraio 2019, a favore di:

██████████ derivante da :

"IL CREDITO DI UNIONE DI ██████████ AMMONTA AD EURO 700.897,75, OLTRE SPESE, ACCESSORI ED ULTERIORI INTERESSI AL TASSO LEGALE DAL 13/7/2018 ALLA DATA DELL'INTEGRALE SODDISFO, ED E' FONDATA SUL MUTUO FONDIARIO ROGATO IN DATA 22/12/2008 DAL NOTAIO ██████████ DI A LBENGA, REPERTORIO N. 104.516, RACCOLTA N. 21.366"

(vedasi allegato5_trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli in conservatoria)

Provenienza ultra ventennale :

- **atto di vendita** del 31 ottobre 2005, redatto dal Notaio ██████████ in Albenga con repertorio n° 73.788 raccolta n° 12.478 trascritto in data 19.11.2005 al n. 8441 del registro particolare ed al n. 13046 del registro generale, con cui la società ██████████ acquistava la piena proprietà dalla società ██████████ di un terreno edificabile distinto in catasto al foglio 234 particella 878 (ex 419/d) della consistenza di mq 1.822.

- A seguito dell'accatastamento del fabbricato edificato su detto terreno la particella è variata con i rispettivi subalterni.

(vedasi allegato6_visura catastale storica terreno)

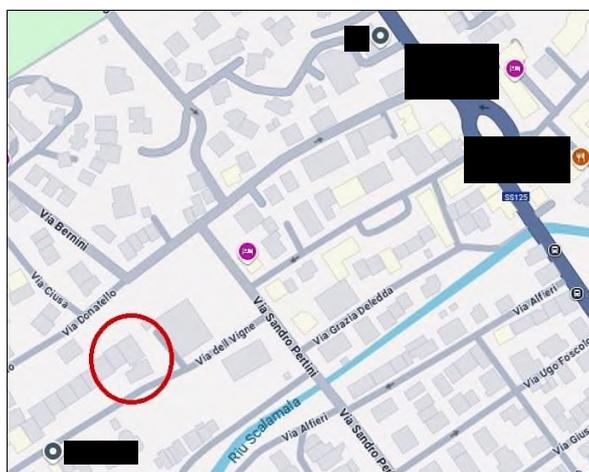
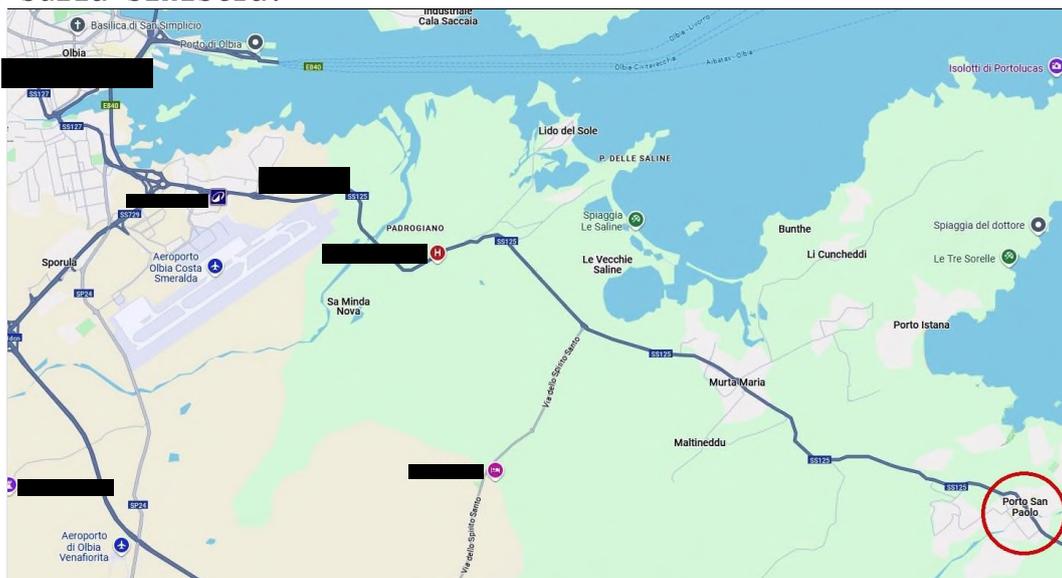
QUESITO DUE - " Descrizione del bene"

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'accesso agli immobili è stato effettuato in data 24 settembre 2024 alle ore 10:00, ed un secondo accesso reso necessario per verificare un immobile non visionato nel primo sopralluogo è stato fatto in data 06 novembre 2024 alle ore 12:30.

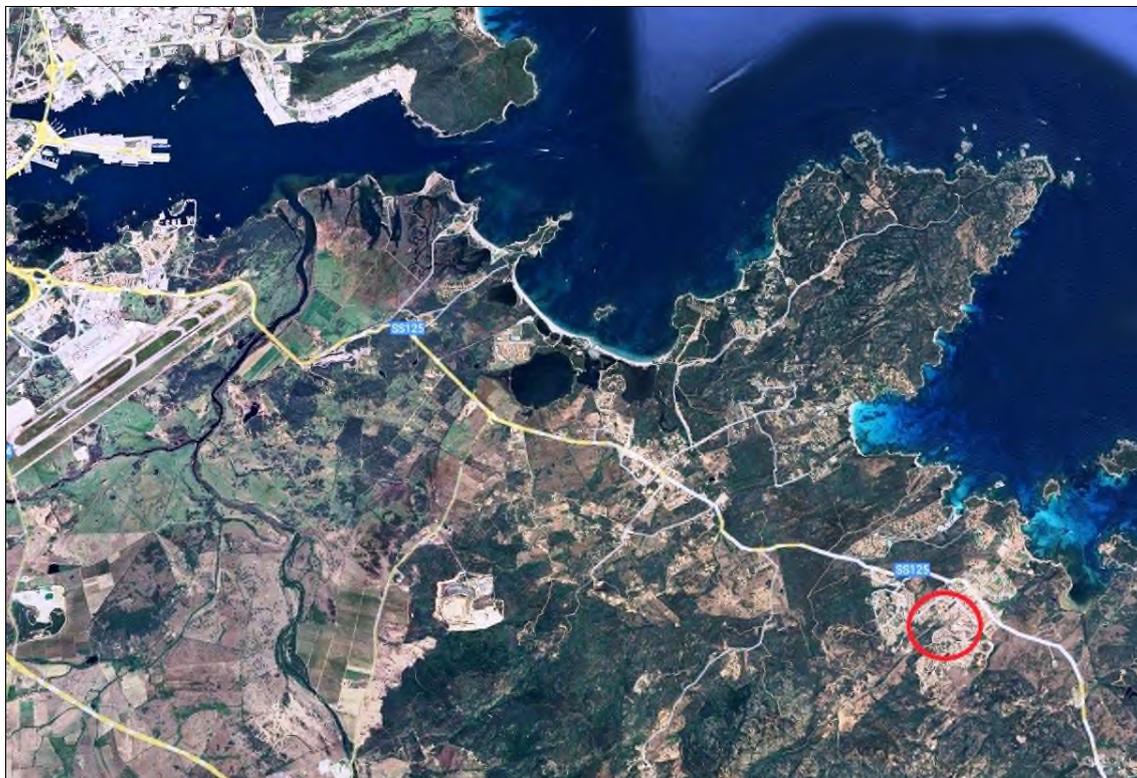
Gli immobili sono siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo in località Porto San Paolo, via Delle Vigne snc;

Sono raggiungibili provenendo da Olbia percorrendo la S.S. 125 direzione Murta Maria- Porto San Paolo, svoltando quindi nella prima via a destra via San Paolo, tramite la rotatoria sita nell'abitato di Porto San Paolo, e percorrendo detta via svoltando successivamente a sinistra sulla via Sandro Pertini ed infine sempre a sinistra su Via Delle Vigne, dopo la chiesa sulla sinistra.



(estratto mappa stradale)

Gli immobili, n. 4 Appartamenti, n. 4 locali Ufficio, n. 2 Box Auto, n. 2 Posti Auto Coperti e n. 8 Posti Auto Scoperti, sono siti all'interno di un complesso, denominato "Residenza La Piscina";
Distanza circa 15 km dalla città di Olbia dotata di porto ed aeroporto, circa 0,3 Km dalla via principale ed 1,1 km dalla spiaggia e dal porticciolo turistico di Porto San Paolo, dove sono presenti le fermate dei mezzi pubblici, negozi, bar e ristoranti.



Il lotto su cui insiste il complesso confina per un lato con via Delle Vigne, per un lato con un altro complesso, per un alto con un lotto ineditato ed infine per un alto con la Chiesa di San Paolo Apostolo;
L'accesso agli immobili avviene tramite passaggi pedonali e carrabili accessibili direttamente dalla strada pubblica, via Delle Vigne, che risulta asfaltata è dotata di illuminazione.



(Vista aerea estrapolata da [redacted] © della disposizione geografica)



(Vista aerea estrapolata da [redacted] ® della disposizione geografica)

Il complesso a destinazione residenziale e servizi, a carattere prevalentemente turistico stagionale, è edificato su tre piani fuori terra ed uno entro terra, risulta composto da n. 13 appartamenti, n. 4 uffici e n. 24 tra garage e posti auto, oltre parti ad uso comune; La costruzione è stata ultimata nell' anno 2008; Dalla documentazione reperita e da quanto appurato in loco la struttura portante è stata realizzata mediante fondazioni, pilastri e travi in cemento armato con parti di muratura portante in blocchi di cls, i solai di piano e di copertura sono in latero cemento ad eccezione dei solai di copertura di alcune verande che sono in legno, le murature perimetrali sono realizzate in mattone laterizio forato; Le facciate sono rifinite con intonaco liscio e pittura con colori tenui della terra con soglie, davanzali ed alcuni elementi in granito, le coperture a falde inclinate con sovrastante manto di tegole tipo coppi; Le recinzioni sono in muratura in pietra fronte strada e tramite blocchi rifiniti con intonaco e pittura nelle altre parti, i camminamenti comuni pedonabili sono con pavimento in pietra, le scale esterne rivestite in granito, mentre sia i passaggi carrabili comuni al piano terra che le aree di manovra al piano interrato sono in cemento lisciato, le pareti al piano interrato sono al grezzo; Negli accessi sulla strada sono presenti dei cancelli ad eccezione dell'accesso carrabile alla rampa del piano interrato; La piscina condominiale era in disuso al momento del sopralluogo. Il complesso è collegato alla rete fognaria ed idrica pubblica. Esternamente lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.
(vedasi allegato7_foto esterni e parti comuni complesso)

Immobile 1 - Box Auto (foglio 234 particella 1469 sub 3)Descrizione e consistenze:

Trattasi di un box auto chiuso sito al piano interrato del complesso, confina per un lato con proprietà ██████████, per un lato con proprietà ██████████, e per i restanti lati con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite rampa ed area di manovra comune.

Il box auto è composto da un solo ambiente con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 22,50**.
Il solaio interno è del tipo piano con altezza pari a ml 2,25.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.
La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 24,20,
il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Interrato	Box Auto Chiuso	24,20	24,20
		Sommario	24,20

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono al grezzo, la pavimentazione in cemento, l'infisso esterno di accesso e del tipo a basculante in metallo; L'impianto elettrico è realizzato mediante canaletta esterna; Lo stato manutentivo è complessivamente mediocre.

In base alla documentazione reperita pare che gli impianti siano privi delle relative certificazioni di conformità.

(vedasi allegato8a_foto box auto sub 3)

Immobile 2 - Box Auto (foglio 234 particella 1469 sub 7)Descrizione e consistenze:

Trattasi di un box auto chiuso sito al piano interrato del complesso, confina per un lato con proprietà ██████, per un lato con stessa proprietà ██████, e per i restanti lati con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite rampa ed area di manovra comune.

Il box auto è composto da un solo ambiente con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 40,05.**

Il solaio interno è del tipo piano con altezza pari a ml 2,40.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 42,60, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Interrato	Box Auto Chiuso	42,60	42,60
		Sommano	42,60

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono al grezzo, la pavimentazione in cemento, l'infisso esterno di accesso e del tipo a basculante in metallo; L'impianto elettrico è realizzato mediante canaletta esterna; Lo stato manutentivo è complessivamente mediocre.

In base alla documentazione reperita pare che gli impianti siano privi delle relative certificazioni di conformità.

(vedasi allegato8b_foto box auto sub 7)

Immobile 3 - Posto Auto Coperto (foglio 234 particella 1469 sub 8)Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto coperto sito al piano interrato del complesso, confina per un lato con stessa proprietà [REDACTED] e per i restanti lati con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite rampa ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 15,00**.
Il solaio interno è del tipo piano con altezza pari a ml 2,40.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 15,50,
il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Interrato	Posto Auto Coperto	15,50	15,50
		Sommano	15,50

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono al grezzo, la pavimentazione in cemento;

In loco risulta delimitato solo parzialmente, in una parete ed una parte del soffitto sono presenti tubazioni e scarichi condominiali.

Lo stato manutentivo è complessivamente mediocre.

(vedasi allegato8c_foto posto auto sub 8)

Immobile 4 - Posto Auto Coperto (foglio 234 particella 1469 sub 13)Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto coperto sito al piano interrato del complesso, confina per un lato con proprietà ██████████, per un lato con proprietà ██████████, e per i restanti lati con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite rampa ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 25,10.**

Il solaio interno è del tipo piano con altezza pari a ml 2,40.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 28,20, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Interrato	Posto Auto Coperto	28,20	28,20
		Sommano	28,20

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono al grezzo, la pavimentazione in cemento;

In loco risulta delimitato solo parzialmente, in una parete ed una parte del soffitto sono presenti tubazioni e scarichi condominiali.

Si segnala che l'accesso al posto auto con l'autovettura dall'area di manovra comune, date le sue dimensioni ridotte, risulta piuttosto difficoltoso se non addirittura proibitivo.

Lo stato manutentivo è complessivamente mediocre.

(vedasi allegato8d_foto posto auto sub 13)

Immobile 5 - Appartamento (foglio 234 particella 1469 sub 20)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un appartamento sito al piano terra del complesso, confina per un lato con proprietà █████, per un lato con proprietà █████, per un lato con proprietà Comune di Loiri Porto San Paolo e per i restanti lati con stessa proprietà █████, e parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale avviene dalla corte esclusiva tramite un camminamento comune.

L'appartamento è così composto:

Cucina/Pranzo, due camere, bagno e disimpegno;

Il tutto per una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 52,59.**

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Veranda coperta di mq 11,30;
- Corte esclusiva fronte e retro di mq 54,60;

Il solaio interno è del tipo piano con altezza pari a ml 2,70.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze;

Dette superfici vengono rettificata in base ai rapporti mercantili:

- 1,00 per l'appartamento;
- 0,35 per la veranda coperta;
- 0,10 per la corte esclusiva.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 71,92,

il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Appartamento	62,50	1,00	62,50
Terra	Veranda Coperta	11,30	0,35	3,96
Terra	Corte Esclusiva	54,60	0,10	5,46
			Sommano	71,92

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco liscio e pittura di colore bianco, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di colore chiaro posate in diagonale, il rivestimento del bagno, dell'angolo cottura ed il battiscopa sono in ceramica;

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro dotati di persiana, quelli interni sono in legno;

I sanitari del bagno, completo di lavabo, vaso, bidet, e doccia con box, sono in ceramica di colore bianco, i miscelatori sono in acciaio;

L'impianto idrico ed elettrico e del tipo sottotraccia;

Sono presenti le prese TV, e della rete telefonica/dati;

E' presente in veranda una caldaia Gpl per l'acqua calda sanitaria;

E' presente una predisposizione per la climatizzazione pompe di calore;

Il cortile che ad eccezione di una parte nel retro risulta delimitato per intero da una muratura in blocchi con intonaco e pittura, attualmente si presenta non curato ed invaso dalle erbacce;

L' unità è arredata per intero, ad eccezione di alcuni distacchi di pittura alla base di alcune pareti, probabilmente derivanti da umidità di risalita, lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8e_foto appartamento sub 20)

Immobile 6 - Ufficio (foglio 234 particella 1469 sub 23)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un ufficio sito al piano terra del complesso, confina per un lato con proprietà ██████████, per due lati con stessa proprietà ██████████, e per il restante lato con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale avviene dalla corte esclusiva tramite un camminamento comune, l'accesso tramite la veranda non risulta utilizzabile in quanto comporta il passaggio all'interno di un posto auto esterno scoperto censito come altra unità.

L'ufficio è così composto:

Ufficio e bagno;

Il tutto per una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 32,17.**

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Veranda scoperta di mq 7,40;
- Corte esclusiva fronte/laterale di mq 20,50;

Il solaio interno è del tipo inclinato con altezza media pari a ml 3,25.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze;

Dette superfici vengono rettificare in base ai rapporti mercantili:

- 1,00 per l'ufficio;
- 0,20 per la veranda scoperta;
- 0,10 per la corte esclusiva.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 41,23,

il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Ufficio	37,70	1,00	37,70
Terra	Veranda Scoperta	7,40	0,20	1,48
Terra	Corte Esclusiva	20,50	0,10	2,05
			Sommario	41,23

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco liscio e pittura di colore bianco, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di colore chiaro posate in diagonale, il rivestimento del bagno, dell'angolo cottura ed il battiscopa sono in ceramica;

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, quello interno è in legno;

I sanitari del bagno, completo di lavabo, vaso, bidet, e doccia, sono in ceramica di colore bianco, i miscelatori sono in acciaio;

E' presente un angolo cottura per la preparazione dei cibi nel locale ufficio;

L'impianto idrico ed elettrico e del tipo sottotraccia;

Sono presenti le prese TV, e della rete telefonica/dati;

E' presente il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;

E' presente una predisposizione per la climatizzazione pompe di calore;

Il cortile risulta delimitato da delle siepi, attualmente si presenta non curato, l'ingresso deve essere liberato dalle siepi;

Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8f_foto ufficio sub 23)

Immobile 7 - Ufficio (foglio 234 particella 1469 sub 24)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un ufficio sito al piano terra del complesso, confina per un lato con proprietà ██████ e proprietà ██████, per i restanti lati con stessa proprietà ██████ e parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale avviene dalla corte esclusiva tramite un camminamento comune, l'accesso tramite la veranda non risulta utilizzabile in quanto comporta il passaggio all'interno di un posto auto esterno scoperto censito come altra unità.

L'ufficio è così composto:

Due locali ufficio, bagno e disimpegno;

Il tutto per una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 54,00.**

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Veranda coperta di mq 9,00;
- Corte esclusiva nel retro di mq 12,80;

Il solaio interno è del tipo inclinato con altezza media pari a ml 2,85.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze;

Dette superfici vengono rettificare in base ai rapporti mercantili:

- 1,00 per l'ufficio;
- 0,35 per la veranda coperta/portico;
- 0,10 per la corte esclusiva.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 64,53,

il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Ufficio	60,10	1,00	60,10
Terra	Veranda Coperta	9,00	0,35	3,15
Terra	Corte Esclusiva	12,80	0,10	1,28
			Sommano	64,53

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco liscio e pittura di colore bianco, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di colore chiaro posate in diagonale, il rivestimento del bagno, dell'angolo cottura ed il battiscopa sono in ceramica;

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro alcuni con persiana, quelli interni sono in legno;

I sanitari del bagno, completo di lavabo, vaso, bidet, e doccia, sono in ceramica di colore bianco, i miscelatori sono in acciaio;

E' presente un angolo cottura per la preparazione dei cibi nel locale ufficio principale;

L'impianto idrico ed elettrico e del tipo sottotraccia;

Sono presenti le prese TV, e della rete telefonica/dati;

E' presente il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;

E' presente una predisposizione per la climatizzazione pompe di calore;

Il cortile risulta delimitato da muretti ed in una parte da una cisterna idrica, si presenta completamente pavimentato;

Ad eccezione di alcuni distacchi di pittura presenti alla base di alcune pareti e in alcune parti del solaio, lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8g foto ufficio sub 24)

Immobile 8 - Ufficio (foglio 234 particella 1469 sub 25)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un ufficio sito al piano terra del complesso, confina per un lato con proprietà ██████, per i restanti lati con stessa proprietà ██████ e parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale avviene dalla corte esclusiva tramite un camminamento comune.

L'ufficio è così composto:

Tre locali ufficio, bagno e disimpegno;

Il tutto per una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 56,25.**

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Veranda coperta/Portico di mq 39,20;
- Corte esclusiva laterale di mq 15,60;

Il solaio interno è del tipo inclinato con altezza media pari a ml 2,85.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze;

Dette superfici vengono rettificare in base ai rapporti mercantili:

- 1,00 per l'ufficio;
- 0,35 per la veranda coperta/portico;
- 0,10 per la corte esclusiva.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 79,78,

il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Ufficio	64,50	1,00	64,50
Terra	Veranda Coperta	39,20	0,35	13,72
Terra	Corte Esclusiva	15,60	0,10	1,56
			Sommano	79,78

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco liscio e pittura di colore bianco, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di colore chiaro posate in diagonale, il rivestimento del bagno, dell'angolo cottura ed il battiscopa sono in ceramica;

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro alcuni con persiana, quelli interni sono in legno;

I sanitari del bagno, completo di lavabo, vaso, bidet, e doccia, sono in ceramica di colore bianco, i miscelatori sono in acciaio;

E' presente un angolo cottura per la preparazione dei cibi nel locale ufficio principale;

L'impianto idrico ed elettrico e del tipo sottotraccia;

Sono presenti le prese TV, e della rete telefonica/dati;

E' presente il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;

E' presente una predisposizione per la climatizzazione pompe di calore;

Il cortile risulta delimitato da muretti e rete metallica, si presenta non curato, l'accesso laterale alla corte è pavimentato in pietra;

Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8h_foto ufficio sub 25)

Immobile 9 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 27)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso, per due lati con stessa proprietà [REDACTED] e per i restanti lati con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite passaggio ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con geometria a spina di pesce, misure catastali lunghezza ml 4,50 e larghezza ml 3,00 ml; con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 9,00.**

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 9,00, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Posto Auto Scoperto	9,00	9,00
		Sommano	9,00

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

In loco il posto auto non risulta delimitato da strisce a terra o altro, un lato risulta invaso da piante site nell'area comune confinante;

La pavimentazione è in cemento;

Si segnala che l'area di manovra confinante con i posti auto presenta delle dimensioni ridotte di fatto quindi l'accesso al posto auto con l'autovettura potrebbe risultare difficoltoso.

Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8i_foto posti auto esterni)

Immobile 10 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 28)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso, confina per due lati con stessa proprietà [REDACTED] e per i restanti lati parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite passaggio ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con geometria a spina di pesce, misure catastali lunghezza ml 4,50 e larghezza ml 2,80 ml; con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 8,00.**

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 8,00, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Posto Auto Scoperto	8,00	8,00
		Sommano	8,00

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

In loco il posto auto non risulta delimitato da strisce a terra o altro, un lato risulta invaso da piante site nell'area comune confinante;

La pavimentazione è in cemento;

Si segnala che l'area di manovra confinante con i posti auto presenta delle dimensioni ridotte di fatto quindi l'accesso al posto auto con l'autovettura potrebbe risultare difficoltoso.

Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8i_foto posti auto esterni)

Immobile 11 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 29)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso, confina per due lati con stessa proprietà [REDACTED] e per i restanti lati con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite passaggio ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con geometria irregolare tipo a spina di pesce, misure catastali lunghezza media ml 4,40 e larghezza media ml 3,55 ml;
con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 12,00.**

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 12,00, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Posto Auto Scoperto	12,00	12,00
		Sommano	12,00

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

In loco il posto auto non risulta delimitato da strisce a terra o altro, un lato risulta parzialmente invaso da piante site nell'area comune confinante;

La pavimentazione è in cemento;

Si segnala che l'area di manovra confinante con i posti auto presenta delle dimensioni ridotte di fatto quindi l'accesso al posto auto con l'autovettura potrebbe risultare difficoltoso.

Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8i_foto posti auto esterni)

Immobile 12 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 30)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso, confina per tre lati con stessa proprietà [REDACTED] e per il restante lato con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite passaggio ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con geometria irregolare tipo a spina di pesce, misure catastali lunghezza media ml 3,70 e larghezza media ml 3,55 ml;
 con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 12,00.**

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 12,00, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Posto Auto Scoperto	12,00	12,00
		Sommano	12,00

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

In loco il posto auto non risulta delimitato da strisce a terra o altro;
 La pavimentazione è in cemento;
 Si segnala che l'area di manovra confinante con i posti auto presenta delle dimensioni ridotte di fatto quindi l'accesso al posto auto con l'autovettura potrebbe risultare difficoltoso.
 Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8i_foto posti auto esterni)

Immobile 13 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 31)Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso, confina per tre lati con stessa proprietà [REDACTED] e per il restante lato con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite passaggio ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con geometria sostanzialmente regolare, misure catastali lunghezza media ml 4,50 e larghezza media ml 2,50 ml;
con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 11,00.**

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 11,00, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Posto Auto Scoperto	11,00	11,00
		Sommano	11,00

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

In loco il posto auto non risulta delimitato da strisce a terra o altro;
La pavimentazione è in cemento;

Si segnala che l'area di manovra confinante con i posti auto presenta delle dimensioni ridotte di fatto quindi l'accesso al posto auto con l'autovettura potrebbe risultare difficoltoso.

Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato81_foto posti auto esterni2)

Immobile 14 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 32)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso, confina per tre lati con stessa proprietà [REDACTED] e per il restante lato con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite passaggio ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con geometria sostanzialmente regolare, misure catastali lunghezza ml 5,10 e larghezza ml 2,00; con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 11,00.**

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 11,00, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Posto Auto Scoperto	11,00	11,00
		Sommano	11,00

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

In loco il posto auto non risulta delimitato da strisce a terra o altro; La pavimentazione è in cemento; Si segnala che l'area di manovra confinante con i posti auto presenta delle dimensioni ridotte di fatto quindi l'accesso al posto auto con l'autovettura potrebbe risultare difficoltoso, inoltre al suo interno è presente un gradino che consente l'accesso alla veranda dell'ufficio adiacente che andrebbe rimosso.

Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato81_foto posti auto esterni2)

Immobile 15 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 33)Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso, confinante per tre lati con stessa proprietà [REDACTED], e per il restante lato con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite passaggio ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con geometria regolare, misure catastali lunghezza ml 4,50 e larghezza ml 2,00 ml; con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 9,00.**

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 9,00, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Posto Auto Scoperto	9,00	9,00
		Sommano	9,00

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

In loco il posto auto non risulta delimitato da strisce a terra o altro; La pavimentazione è in cemento; Si segnala che l'area di manovra confinante con i posti auto presenta delle dimensioni ridotte di fatto quindi l'accesso al posto auto con l'autovettura potrebbe risultare difficoltoso. Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato81_foto posti auto esterni2)

Immobile 16 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 34)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso, confina per due lati con stessa proprietà [REDACTED] e per i restanti lati con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale e carrabile avviene tramite passaggio ed area di manovra comune.

Il posto auto è composto da un solo ambiente con geometria regolare, misure catastali lunghezza ml 4,50 e larghezza ml 2,00 ml; con una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 9,00.**

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 9,00, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Posto Auto Scoperto	9,00	9,00
		Sommano	9,00

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

In loco il posto auto non risulta delimitato da strisce a terra o altro; La pavimentazione è in cemento; Si segnala che l'area di manovra confinante con i posti auto presenta delle dimensioni ridotte di fatto quindi l'accesso al posto auto con l'autovettura potrebbe risultare difficoltoso. Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato81_foto posti auto esterni2)

Immobile 17 - Appartamento (foglio 234 particella 1469 sub 36)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un appartamento sito al piano primo del complesso, confina per un lato con stessa proprietà [REDACTED] per due lati con proprietà [REDACTED] a, per un lato con proprietà [REDACTED], e per il restante lato con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale avviene direttamente dalla cucina pranzo tramite un pianerottolo comune raggiungibile attraversando scale e camminamento comune.

L'appartamento è così composto:

Cucina/Pranzo, due camere, bagno e disimpegno;

Il tutto per una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 45,02.**

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Veranda coperta di mq 12,48;

Il solaio interno è del tipo piano con altezza pari a ml 2,70.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze;

Dette superfici vengono rettificare in base ai rapporti mercantili:

- 1,00 per l'appartamento;

- 0,35 per la veranda coperta;

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 57,27,

il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Primo	Appartamento	52,90	1,00	52,90
Primo	Veranda Coperta	12,48	0,35	4,37
			Sommano	57,27

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco liscio e pittura di colore bianco, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di colore chiaro posate in diagonale, il rivestimento del bagno, dell'angolo cottura ed il battiscopa sono in ceramica;

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro dotati di persiana, il portoncino d'ingresso è blindato, quelli interni sono in legno;

I sanitari del bagno, completo di lavabo, vaso, bidet, e doccia, sono in ceramica di colore bianco, i miscelatori sono in acciaio;

L'impianto idrico ed elettrico e del tipo sottotraccia;

Sono presenti le prese TV, e della rete telefonica/dati;

E' presente in veranda una caldaia Gpl per l'acqua calda sanitaria;

E' presente una predisposizione per la climatizzazione pompe di calore;

Ad eccezione di alcuni distacchi di pittura in alcune parti del soffitto ed alla base di alcune pareti, probabilmente derivanti da umidità, lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8m_foto appartamento sub 36)

Immobile 18 - Appartamento (foglio 234 particella 1469 sub 37)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un appartamento sito al piano primo del complesso, confina per due lati con stessa proprietà [REDACTED] per due lati con proprietà [REDACTED] e per il restante lato con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale avviene direttamente dalla cucina pranzo tramite un pianerottolo comune raggiungibile attraversando scale e camminamento comune.

L'appartamento è così composto:

Cucina/Pranzo, una camera e bagno;

Il tutto per una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 34,78.**

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Veranda scoperta di mq 16,00;

Il solaio interno è del tipo inclinato con altezza media a ml 2,70.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze;

Dette superfici vengono rettificare in base ai rapporti mercantili:

- 1,00 per l'appartamento;

- 0,20 per la veranda scoperta.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 46,60,

il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Appartamento	43,40	1,00	43,40
Terra	Veranda Scoperta	16,00	0.20	3,20
			Sommario	46,60

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco liscio e pittura di colore bianco, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di colore chiaro posate in diagonale, il rivestimento del bagno, dell'angolo cottura ed il battiscopa sono in ceramica;

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro dotati di persiana, il portoncino d'ingresso è blindato, quelli interni sono in legno;

I sanitari del bagno, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia, sono in ceramica di colore bianco, i miscelatori sono in acciaio;

L'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia;

Sono presenti le prese TV, e della rete telefonica/dati;

E' presente in veranda una caldaia Gpl per l'acqua calda sanitaria;

E' presente una predisposizione per la climatizzazione pompe di calore;

Ad eccezione del pannello di rivestimento del portoncino d'ingresso che in fase di distacco, lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8n_foto appartamento sub 37)

Immobile 19 - Appartamento (foglio 234 particella 1469 sub 38)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un appartamento sito al piano primo del complesso, confina per due lati con stessa proprietà [REDACTED] per due lati con proprietà [REDACTED] e per il restante lato con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale avviene direttamente dalla cucina pranzo tramite un pianerottolo comune raggiungibile attraversando scale e camminamento comune.

L'appartamento è così composto:

Cucina/Pranzo, due camere, bagno e disimpegno;

Il tutto per una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 51,78.**

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Veranda scoperta di mq 13,60;

Il solaio interno è del tipo inclinato con altezza media a ml 2,85.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze;

Dette superfici vengono rettificare in base ai rapporti mercantili:

- 1,00 per l'appartamento;

- 0,20 per la veranda scoperta.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 62,12,

il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Appartamento	59,40	1,00	59,40
Terra	Veranda Scoperta	13,60	0.20	2,72
			Sommano	62,12

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco liscio e pittura di colore bianco, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di colore chiaro posate in diagonale, il rivestimento del bagno, dell'angolo cottura ed il battiscopa sono in ceramica;

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro dotati di persiana, il portoncino d'ingresso è blindato, quelli interni sono in legno;

I sanitari del bagno, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia, sono in ceramica di colore bianco, i miscelatori sono in acciaio;

L'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia;

Sono presenti le prese TV, e della rete telefonica/dati;

E' presente in veranda una caldaia Gpl per l'acqua calda sanitaria;

E' presente una predisposizione per la climatizzazione pompe di calore;

Nell'immobile è presente della mobilia, angolo cottura con elettrodomestici, tavoli, sedie, parete attrezzata, letti, armadi etc, di fatto si evince che è stato utilizzato ultimamente come abitazione e non con la destinazione per il quale risulta autorizzato di ufficio;

Ad eccezione del pannello di rivestimento del portoncino d'ingresso che in fase di distacco, lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato80_foto appartamento sub 38)

Immobile 20 - Ufficio (foglio 234 particella 1469 sub 39)

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un ufficio sito al piano primo e terra del complesso, confina per due lati con stessa proprietà [REDACTED] per un lato con proprietà [REDACTED], per un lato con proprietà Comune di Loiri Porto San Paolo e per il restante lato con parti comuni salvo altri, l'accesso pedonale avviene dalla corte esclusiva tramite un camminamento comune.

L'ufficio è così composto:

Locale ricezione, due locali ufficio, due bagni e disimpegno;
Il tutto per una **superficie calpestabile complessiva pari a mq 75,56.**

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Veranda coperta di mq 21,90;
- Corte esclusiva laterale di mq 80,50;

Il solaio interno è del tipo inclinato con altezza media pari a ml 2,80.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze;

Dette superfici vengono rettificare in base ai rapporti mercantili:

- 1,00 per l'ufficio;
- 0,35 per la veranda coperta/scoperta con pergola;
- 0,10 per la corte esclusiva.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 102,92,

il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Terra	Ufficio	87,20	1,00	87,20
Terra	Veranda Coperta	21,90	0,35	7,67
Terra	Corte Esclusiva	80,50	0,10	8,05
			Sommano	102,92

Caratteristiche - Stato Manutentivo:

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco liscio e pittura di colore bianco, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di colore chiaro posate in diagonale, il rivestimento dei bagni, dell'angolo cottura ed il battiscopa sono in ceramica;

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e persiana, quello di accesso è un portoncino blindato; quelli interni sono in legno;

I sanitari dei bagni, completo di lavabo, vaso, bidet, e doccia con box, sono in ceramica di colore bianco, i miscelatori sono in acciaio;

E' presente un angolo cottura per la preparazione dei cibi nel locale ricezione;

L'impianto idrico ed elettrico e del tipo sottotraccia;

Sono presenti le prese TV, e della rete telefonica/dati;

E' presente nella veranda una caldaia Gpl per l'acqua calda sanitaria;

Sono presenti gli split della climatizzazione pompe di calore negli uffici e nella ricezione;

Le scale esterne di accesso di proprietà esclusiva sono in granito;

Il cortile, eccetto una parte confinante con un'altra unità risulta delimitato da muretti, si presenta non curato, invaso dalle erbacce;

Ad eccezione di una parte della veranda priva di una parte di copertura, perlinato e tegole, di rivestimento del portoncino d'ingresso che in fase di distacco, lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

(vedasi allegato8p_foto ufficio sub 39)

QUESITO TRE - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento e nelle ipoteche corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO - " Accatastamento"

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

Gli immobili sono censiti ed identificati come di seguito :**Agenzia Delle Entrate**Ufficio Provinciale di : **Sassari - Territorio**Catasto : **Fabbricati**Comune Censuario di : **Loiri Porto San Paolo**

1) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**

foglio 234 particella 1469 subalterno 3

categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°, consistenza 23 mq, rendita € 52,27.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente, in quanto le differenze rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti sono relative l'errata indicazione dell'altezza interna ml 2,40 invece di ml 2,25 e l'errata rappresentazione dell'apertura sull'intercapedine, difformità non rilevanti in quanto non incidono sulla categoria, classe e consistenze ne tantomeno sulla determinazione della rendita catastale.

2) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**

foglio 234 particella 1469 subalterno 7

categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°, consistenza 42 mq, rendita € 95,44.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

3) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**

foglio 234 particella 1469 subalterno 8

categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 15 mq, rendita € 34,09.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente, in quanto la differenza rilevata tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti è relativa la non realizzazione della parete dell'intercapedine confinante, difformità non rilevante in quanto non incide sulla categoria, classe e consistenza, ne tantomeno sulla determinazione della rendita catastale.

4) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**

foglio 234 particella 1469 subalterno 13

categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 28 mq, rendita € 63,63.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente, in quanto la differenza rilevata tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti è relativa l'errata rappresentazione della parete che confina con le parti comuni, realizzata solo in parte rispetto alla planimetria per consentire l'accesso al posto auto, difformità non rilevante in quanto non incide sulla categoria, classe e consistenza, ne tantomeno sulla determinazione della rendita catastale.

5) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**

foglio 234 particella 1469 subalterno 20

categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2°,
consistenza 3,5 vani, rendita € 524,20.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

6) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**

foglio 234 particella 1469 subalterno 23

categoria A/10 (uffici e studi privati), classe Unica,
consistenza 1,5 vani, rendita € 340,86.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente, in quanto le differenze rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti sono relative l'errata indicazione dell'altezza media interna e la mancata indicazione dell'angolo cottura, difformità non rilevanti in quanto non incidono sulla categoria, classe e consistenze ne tantomeno sulla determinazione della rendita catastale.

7) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**

foglio 234 particella 1469 subalterno 24

categoria A/10 (uffici e studi privati), classe Unica,
consistenza 2,5 vani, rendita € 568,10.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente, in quanto le differenze rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti sono relative l'errata indicazione dell'altezza media interna e la mancata indicazione dell'angolo cottura, difformità non rilevanti in quanto non incidono sulla categoria, classe e consistenze ne tantomeno sulla determinazione della rendita catastale.

8) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 25
categoria A/10 (uffici e studi privati), classe Unica,
consistenza 4,0 vani, rendita € 908,96.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente, in quanto le differenze rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti sono relative l'errata indicazione dell'altezza media interna e la mancata indicazione dell'angolo cottura, difformità non rilevanti in quanto non incidono sulla categoria, classe e consistenze ne tantomeno sulla determinazione della rendita catastale.

9) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 27
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 9 mq, rendita € 20,45.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

10) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 28
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 8 mq, rendita € 18,18.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

11) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 29
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 12 mq, rendita € 27,27.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

12) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 30
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 12 mq, rendita € 27,27.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

13) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 31
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 11 mq, rendita € 25,00.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

14) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 32
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 11 mq, rendita € 25,00.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

15) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 33
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 9 mq, rendita € 20,45.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

16) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 34
categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1°,
consistenza 9 mq, rendita € 20,45.

L'immobile si può ritenere conforme catastalmente.

17) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 36
categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2°,
consistenza 3,5 vani, rendita € 524,20.

L'immobile non si può ritenere conforme catastalmente, in quanto le differenze rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti, riguardano la rappresentazione non corretta della parte di veranda confinante con il vano scala.

18) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 37
categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2°,
consistenza 3,0 vani, rendita € 449,32.

L'immobile non si può ritenere conforme catastalmente, in quanto le differenze rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti, riguardano la non realizzazione dell'antibagno e lo spostamento della parete interna tra la zona giorno e la zona notte.
Si segnala inoltre la non corretta rappresentazione del pianerottolo comune del piano primo nel relativo elaborato planimetrico.

19) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 38
categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2°,
consistenza 4,0 vani, rendita € 599,09.

L'immobile non si può ritenere conforme catastalmente, in quanto le differenze rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti, riguardano lo spostamento con modifica della parete che divide una camera dal disimpegno, la creazione di una parete tra il soggiorno ed il disimpegno, lo spostamento della porta del bagno.
Si segnala inoltre la non corretta rappresentazione del pianerottolo comune del piano primo nel relativo elaborato planimetrico.

20) Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Loiri Porto San Paolo**
foglio 234 particella 1469 subalterno 39
categoria A/10 (uffici e studi privati), classe Unica,
consistenza 4,0 vani, rendita € 908,96.

L'immobile non si può ritenere conforme catastalmente, in quanto le differenze rilevate tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria in atti, riguardano la non rappresentazione della finestra dell'angolo cottura e della finestra tipo velux di un bagno.

Non è stato conferito l'incarico in questa fase di aggiornare tramite pratica catastale DOcFA, eventuali difformità catastali riscontrate.

(vedasi allegato9a_elenco immobili catasto part. 1469)
(vedasi allegato9b_elaborato planimetrico immobili catasto part. 1469)
(vedasi allegato9d_visure catastali storiche immobili catasto)
(vedasi allegato9e_planimetrie catastali immobili catasto)

QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica/ di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il lotto su cui è stato edificato il complesso ricade, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, in zona urbanistica "C1", zona di espansione pianificata, all'interno del piano di lottizzazione denominato "Le Vigne";

L' area è sottoposto al vincolo paesaggistico.

QUESITO SEI - " Conformità alla normativa - sanabilità"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Immobile 1 - Box Auto (foglio 234 particella 1469 sub 3)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:

Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876, rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006, a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del 15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:
Riduzione dell'altezza interna autorizzata di ml 2,40 a ml 2,25;
Spostamento dell'apertura che si affaccia sul cavedio.
La difformità relativa la riduzione dell'altezza interna non può essere regolarizzata in quanto il regolamento edilizio comunale prevede un'altezza minima per detti locali pari a ml 2,40.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 2 - Box Auto (foglio 234 particella 1469 sub 7)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:

Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876, rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006, a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del 15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 3 - Posto Auto Coperto (foglio 234 particella 1469 sub 8)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio
di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:
Non realizzazione della parete dell'intercapedine confinante.
Tale difformità si può regolarizzare mediante una pratica edilizia SUAPE
di SCIA in sanatoria con un costo complessivo della pratica € 1.500,00,
compresi € 500,00 di sanzione ed € 120,00 di diritti di segreteria SUAPE.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 4 - Posto Auto Coperto (foglio 234 particella 1469 sub 13)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio
di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:

La parete che confina con le parti comuni risulta realizzata solo in
parte.

Tale difformità si può regolarizzare mediante una pratica edilizia SUAPE
di SCIA in sanatoria con un costo complessivo della pratica € 1.500,00,
compresi € 500,00 di sanzione ed € 120,00 di diritti di segreteria SUAPE.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 5 - Appartamento (foglio 234 particella 1469 sub 20)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 6 - Ufficio (foglio 234 particella 1469 sub 23)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio
di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:

Spostamento della porta di accesso del bagno, realizzazione di un piccolo
angolo cottura nella parete che divide il bagno dall'ufficio, riduzione
dell' altezza della finestra che si affaccia sulla corte esclusiva.
Tale difformità si può regolarizzare mediante una pratica edilizia SUAPE
di SCIA in sanatoria con un costo complessivo della pratica € 1.800,00,
compresi € 500,00 di sanzione ed € 120,00 di diritti di segreteria SUAPE.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 7 - Ufficio (foglio 234 particella 1469 sub 24)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio
di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di un piccolo angolo cottura nel locale ufficio principale,
le altezze minime e massime interne sono maggiori ma rientrano nelle
tolleranze edilizie previste dalle ultime normative di settore.
Tale difformità si può regolarizzare mediante una pratica edilizia SUAPE
di SCIA in sanatoria con un costo complessivo della pratica € 1.800,00,
compresi € 500,00 di sanzione ed € 120,00 di diritti di segreteria SUAPE.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 8 - Ufficio (foglio 234 particella 1469 sub 25)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio
di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di un piccolo angolo cottura nel locale ufficio principale,
le altezze minime e massime interne sono maggiori ma rientrano nelle
tolleranze edilizie previste dalle ultime normative di settore.
Tale difformità si può regolarizzare mediante una pratica edilizia SUAPE
di SCIA in sanatoria con un costo complessivo della pratica € 1.800,00,
compresi € 500,00 di sanzione ed € 120,00 di diritti di segreteria SUAPE.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 9 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 27)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 10 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 28)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 11 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 29)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 12 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 30)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 13 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 31)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 14 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 32)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 15 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 33)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 16 - Posto Auto Scoperto (foglio 234 particella 1469 sub 34)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 17 - Appartamento (foglio 234 particella 1469 sub 36)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio
di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:

La parte del sottoscala adiacente la veranda risulta difforme di
dimensioni minori., non è presente la porta del disimpegno.
Tale difformità si può regolarizzare mediante una pratica edilizia SUAPE
di SCIA in sanatoria con un costo complessivo della pratica € 1.800,00,
compresi € 500,00 di sanzione ed € 120,00 di diritti di segreteria SUAPE.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 18 - Appartamento (foglio 234 particella 1469 sub 37)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:

Spostamento della parete interna tra la zona giorno e la zona notte con contestuale aumento della superficie della camera e riduzione di quella del soggiorno/pranzo, non realizzazione dell'antibagno, lieve spostamento di un infisso esterno.

Tale difformità si può regolarizzare mediante una pratica edilizia SUAPE di SCIA in sanatoria con un costo complessivo della pratica € 1.800,00, compresi € 500,00 di sanzione ed € 120,00 di diritti di segreteria SUAPE.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 19 - Appartamento (foglio 234 particella 1469 sub 38)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:

Spostamento con modifica della parete che divide una camera dal disimpegno, la creazione di una parete tra il soggiorno ed il disimpegno, spostamento della porta del bagno, lieve spostamento degli infissi delle camere.

Tale difformità si può regolarizzare mediante una pratica edilizia SUAPE di SCIA in sanatoria con un costo complessivo della pratica € 1.800,00, compresi € 500,00 di sanzione ed € 120,00 di diritti di segreteria SUAPE.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

Immobile 20 - Ufficio (foglio 234 particella 1469 sub 39)

L' immobile fa parte di un complesso edificato in forza della:
Concessione Edilizia n° 72/2006, pratica edilizia n. 7876,
rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 10 luglio 2006,
a nome [REDACTED] N.O. UTP protocollo n. 5799 del
15/05/2006 e comunicazione di fine lavori del 06/11/2008 prot. n. 14313.

Attualmente l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati al titolo edilizio di cui sopra sono state riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di due nuove finestre una a parete nell'angolo cottura ed una tipo Velux a soffitto in un bagno, realizzazione di un angolo cottura, inoltre si segnala che una piccola parte di un locale ufficio è stata erroneamente conteggiata nei calcoli volumetrici come volumetria residenziale e non come servizi.

Tale difformità si può regolarizzare mediante una pratica edilizia SUAPE di SCIA in sanatoria con un costo complessivo della pratica € 2.300,00, compresi € 500,00 di sanzione ed € 120,00 di diritti di segreteria SUAPE.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.

(vedasi allegato10a_concessione edilizia n.72.2006)
(vedasi allegato10b_nulla osta UTP)
(allegato10c_inizio fine lavori)
(vedasi allegato10d_grafici concessione edilizia n.72.2006)

QUESITO SETTE - " Divisione in lotti"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorati possono essere venduti separatamente in quanto trattasi di unità immobiliari funzionalmente autonome, di fatto i lotti possono essere così composti :

- 1) Box Auto chiuso sito al piano interrato;
- 2) Box Auto chiuso sito al piano interrato;
- 3) Posto Auto coperto sito al piano interrato;
- 4) Posto Auto coperto sito al piano interrato;
- 5) Appartamento sito al piano terra;
- 6) Ufficio sito al piano terra;
- 7) Ufficio sito al piano terra;
- 8) Ufficio sito al piano terra;
- 9) Posto Auto Scoperto al piano terra;
- 10) Posto Auto Scoperto al piano terra;
- 11) Posto Auto Scoperto al piano terra;
- 12) Posto Auto Scoperto al piano terra;
- 13) Posto Auto Scoperto al piano terra;
- 14) Posto Auto Scoperto al piano terra;
- 15) Posto Auto Scoperto al piano terra;
- 16) Posto Auto Scoperto al piano terra;
- 17) Appartamento sito al piano primo;
- 18) Appartamento sito al piano primo;
- 19) Appartamento sito al piano primo;
- 20) Ufficio sito al piano primo.

QUESITO OTTO - " Divisibilità in natura"

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Omissis.

QUESITO NOVE - " Stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o **l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Al momento dei sopralluogo i beni risultavano nella piena disponibilità dell' ■■■.

QUESITO DIECI - " Regime vincolistico"

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Residenza La Piscina".

Alla data odierna esistono i seguenti oneri di natura condominiale:

Totale morosità alla data del 15//11/2024 € **24.239,88**.

(vedasi allegato10_estratto contabile condominio)

QUESITO UNDICI - " Determinazione del valore"

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

MEDOTO E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**Appartamenti ed Uffici:**

Considerato che gli immobili oggetto di valutazione sono degli appartamenti ed uffici che di fatto appartengono alla stessa categoria funzionale urbanistica, ossia residenziale e servizi connessi alla residenza, dato che detti immobili sono sino siti in una zona con un mercato immobiliare residenziale attualmente attivo, è stato utilizzato come metodo di valutazione quello del confronto di mercato e per la precisione il **Market Comparison Approach**, approccio comparativo del mercato, ossia una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili, che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Mediante tale metodo è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Box Auto

Considerando caratteristiche, stato manutentivo e l'ubicazione degli immobili oggetto di valutazione, si ritiene congruo attribuire come valore più probabile quello di € 900,00 a mq commerciale.

Posti Auto Coperti

Considerando caratteristiche, stato manutentivo e l'ubicazione degli immobili oggetto di valutazione, si ritiene congruo attribuire come valore più probabile quello di € 650,00 a mq commerciale.

Posti Auto Scoperti

Considerando caratteristiche, stato manutentivo e l'ubicazione degli immobili oggetto di valutazione, si ritiene congruo attribuire come valore più probabile quello di € 600,00 a mq commerciale.

Si determina di conseguenza quanto segue:

1) Box Auto chiuso sito al piano interrato:

€ 900,00 x 24,20 mq commerciale = € 21.780,00

A detto importo date le difformità urbanistiche rilevate non regolarizzabili, come indicato nella relativa sezione, la stima sopra indicata viene ridotta nella misura del 30 % circa.

Valore di stima € 15.250,00 (euro quindicimila e duecento cinquanta/00).

2) Box Auto chiuso sito al piano interrato:

€ 900,00 x 42,60 mq commerciale = € 38.340,00

Valore di stima € 38.340,00 (euro trentottomila e trecento quaranta/00).

3) Posto Auto coperto sito al piano interrato:

€ 650,00 x 15,50 mq commerciale = € 10.075,00

A detto importo vengono detratti i costi relativi la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate, come indicato nella relativa sezione, pari ad € 1.500,00, quindi la stima sopra indicata viene ridotta nella misura sotto indicata.

Valore di stima € 8.575,00 (euro ottomila e cinquecento settantacinque/00).

4) Posto Auto coperto sito al piano interrato:

€ 650,00 x 28,20 mq commerciale = € 18.330,00

A detto importo vengono detratti i costi relativi la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate, come indicato nella relativa sezione, pari ad € 1.500,00, quindi la stima sopra indicata viene ridotta nella misura sotto indicata.

Valore di stima € 16.830,00 (euro sedicimila e ottocento trenta/00).

5) Appartamento sito al piano terra:

TABELLA DATI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Fonte	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	
Prezzo di Mercato Rilevato	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 220.000,00	
Indirizzo	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA G. DELEDDA LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA DELLE VIGNE LOIRI PORTO SAN PAOLO
Sconto Prezzo Rilevato/Trattativa	10%	8%	7%	
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00	
Data (mesi)	0	4	2	0
Superficie Commerciale (mq)	60	70	75	71,92
Livello di Piano (N)	0	0	1	0
Stato Manutentivo Complesso (N)	3	3	3	3
Stato Manutentivo Immobile (N)	3	2	4	3
Servizi (N)	1	1	2	1
Impianto Termico	1	0	0	0
Impianto Climattizzazione	1	0	1	0
Impianto Idrico	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1

TABELLA PREZZI MARGINALI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	-€ 255,00	-€ 260,66	-€ 341,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 2.550,00	€ 2.234,29	€ 2.728,00
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Servizi (N)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Termico	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Impianto Climattizzazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di Mercato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	€ -	-€ 1.042,64	-€ 682,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 30.396,00	€ 4.290,14	-€ 8.402,24
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ -	€ 12.000,00	-€ 12.000,00
Servizi (N)	€ -	€ -	-€ 6.000,00
Impianto Termico	-€ 5.000,00	€ -	€ -
Impianto Climattizzazione	-€ 2.000,00	€ -	-€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 176.396,00	€ 171.647,50	€ 175.515,76

RELAZIONE DI PERIZIATribunale di Savona - Procedura di Liquidazione Giudiziale n° 12/2023

MEDIA PONDERATA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO CORRETTO	€ 176.396,00	€ 171.647,50	€ 175.515,76
PESO ATTRIBUITO	0,40	0,30	0,30
VALORI PARZIALI	€ 70.558,40	€ 51.494,25	€ 52.654,73
VALORE TOTALE		€ 174.707,38	
DIV. PERCENTUALE ASSOLUTA		3,08%	

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**
€ 174.707,38, pari a € 2.429 circa a commerciale.

Valore di stima € 174.707,38 (euro centosettanta quattromila e sette centosette/38).

6) Ufficio sito al piano terra:

TABELLA DATI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Fonte	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	
Prezzo di Mercato Rilevato	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 220.000,00	
Indirizzo	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA G. DELEDDA LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA DELLE VIGNE LOIRI PORTO SAN PAOLO
Sconto Prezzo Rilevato/Trattativa	10%	8%	7%	
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00	
Data (mesi)	0	4	2	0
Superficie Commerciale (mq)	60	70	75	41,23
Livello di Piano (N)	0	0	1	0
Stato Manuntentivo Complesso (N)	3	3	3	3
Stato Manuntentivo Immobile (N)	3	2	4	3
Servizi (N)	1	1	2	1
Impianto Termico	1	0	0	0
Impianto Climattizzazione	1	0	1	0
Impianto Idrico	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1

TABELLA PREZZI MARGINALI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo Adottatto	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	-€ 255,00	-€ 260,66	-€ 341,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 2.550,00	€ 2.234,29	€ 2.728,00
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Immobile (N)	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Servizi (N)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Termico	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Impianto Climattizzazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di Mercato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	€ -	-€ 1.042,64	-€ 682,00
Superficie Commerciale (mq)	-€ 47.863,50	-€ 64.280,22	-€ 92.124,56
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Immobile (N)	€ -	€ 7.000,00	-€ 7.000,00
Servizi (N)	€ -	€ -	-€ 6.000,00
Impianto Termico	-€ 5.000,00	€ -	€ -
Impianto Climattizzazione	-€ 2.000,00	€ -	-€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 98.136,50	€ 98.077,14	€ 96.793,44

RELAZIONE DI PERIZIATribunale di Savona - Procedura di Liquidazione Giudiziale n° 12/2023

MEDIA PONDERATA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO CORRETTO	€ 98.136,50	€ 98.077,14	€ 96.793,44
PESO ATTRIBUITO	0,40	0,40	0,20
VALORI PARZIALI	€ 39.254,60	€ 39.230,86	€ 19.358,69
VALORE TOTALE		€ 97.844,14	
DIV. PERCENTUALE ASSOLUTA		1,39%	

Considerando che l'unità, come indicato nella relativa sezione non risulta attualmente conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, all'importo sopra determinato pari a € 97.844,14, viene applicata una riduzione pari ai costi di regolarizzazione quantificati in € 1.500,00, di conseguenza:

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**
€ 96.344,14, pari a € 2.337 circa a commerciale.

Valore di stima € 96.344,14 (euro novantasei mila e trecentoquaranta quatto/14).

7) Ufficio sito al piano terra:

TABELLA DATI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Fonte	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	
Prezzo di Mercato Rilevato	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 220.000,00	
Indirizzo	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA G. DELEDDA LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA DELLE VIGNE LOIRI PORTO SAN PAOLO
Sconto Prezzo Rilevato/Trattativa	10%	8%	7%	
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00	
Data (mesi)	0	4	2	0
Superficie Commerciale (mq)	60	70	75	64,53
Livello di Piano (N)	0	0	1	0
Stato Manuntentivo Complesso (N)	3	3	3	3
Stato Manuntentivo Immobile (N)	3	2	4	3
Servizi (N)	1	1	2	1
Impianto Termico	1	0	0	0
Impianto Climattizzazione	1	0	1	0
Impianto Idrico	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1

TABELLA PREZZI MARGINALI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo Adottatto	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	-€ 255,00	-€ 260,66	-€ 341,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 2.550,00	€ 2.234,29	€ 2.728,00
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Immobile (N)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Servizi (N)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Termico	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Impianto Climattizzazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di Mercato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	€ -	-€ 1.042,64	-€ 682,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 11.551,50	-€ 12.221,27	-€ 28.562,16
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Immobile (N)	€ -	€ 10.000,00	-€ 10.000,00
Servizi (N)	€ -	€ -	-€ 6.000,00
Impianto Termico	-€ 5.000,00	€ -	€ -
Impianto Climattizzazione	-€ 2.000,00	€ -	-€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 157.551,50	€ 153.136,09	€ 157.355,84

RELAZIONE DI PERIZIATribunale di Savona - Procedura di Liquidazione Giudiziale n° 12/2023

MEDIA PONDERATA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO CORRETTO	€ 157.551,50	€ 153.136,09	€ 157.355,84
PESO ATTRIBUITO	0,40	0,30	0,30
VALORI PARZIALI	€ 63.020,60	€ 45.940,83	€ 47.206,75
VALORE TOTALE		€ 156.168,18	
DIV. PERCENTUALE ASSOLUTA		2,88%	

Considerando che l'unità, come indicato nella relativa sezione non risulta attualmente conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, all'importo sopra determinato pari a € 156.168,18, viene applicata una riduzione pari ai costi di regolarizzazione quantificati in € 1.800,00, di conseguenza:

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**
€ 154.368,18, pari a € 2.392 circa a commerciale.

Valore di stima € 154.368,18 (euro centocinquanta quattro mila e trecento sessantotto/18).

8) Ufficio sito al piano terra:

TABELLA DATI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Fonte	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	
Prezzo di Mercato Rilevato	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 220.000,00	
Indirizzo	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA G. DELEDDA LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA DELLE VIGNE LOIRI PORTO SAN PAOLO
Sconto Prezzo Rilevato/Trattativa	10%	8%	7%	
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00	
Data (mesi)	0	4	2	0
Superficie Commerciale (mq)	60	70	75	79,78
Livello di Piano (N)	0	0	1	0
Stato Manutentivo Complesso (N)	3	3	3	3
Stato Manutentivo Immobile (N)	3	2	4	3
Servizi (N)	1	1	2	1
Impianto Termico	1	0	0	0
Impianto Climattizzazione	1	0	1	0
Impianto Idrico	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1

TABELLA PREZZI MARGINALI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	-€ 255,00	-€ 260,66	-€ 341,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 2.550,00	€ 2.234,29	€ 2.728,00
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Servizi (N)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Termico	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Impianto Climattizzazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di Mercato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	€ -	-€ 1.042,64	-€ 682,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 50.439,00	€ 21.851,66	€ 13.039,84
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ -	€ 12.000,00	-€ 12.000,00
Servizi (N)	€ -	€ -	-€ 6.000,00
Impianto Termico	-€ 5.000,00	€ -	€ -
Impianto Climattizzazione	-€ 2.000,00	€ -	-€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 196.439,00	€ 189.209,02	€ 196.957,84

RELAZIONE DI PERIZIATribunale di Savona - Procedura di Liquidazione Giudiziale n° 12/2023

MEDIA PONDERATA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO CORRETTO	€ 196.439,00	€ 189.209,02	€ 196.957,84
PESO ATTRIBUITO	0,40	0,35	0,25
VALORI PARZIALI	€ 78.575,60	€ 66.223,16	€ 49.239,46
VALORE TOTALE		€ 194.038,22	
DIV. PERCENTUALE ASSOLUTA		4,10%	

Considerando che l'unità, come indicato nella relativa sezione non risulta attualmente conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, all'importo sopra determinato pari a € 194.038,22, viene applicata una riduzione pari ai costi di regolarizzazione quantificati in € 1.800,00, di conseguenza:

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**
€ 192.238,22, pari a € 2.410 circa a commerciale.

Valore di stima € 192.238,22 (euro centonovantadue mila e duecento trentotto/22).

- 9) Posto Auto scoperto sito al piano terra:
€ 600,00 x 9,00 mq commerciale = € 5.400,00
Valore di stima € 5.400,00 (euro cinquemila e quattrocento/00).
- 10) Posto Auto scoperto sito al piano terra:
€ 600,00 x 8,00 mq commerciale = € 4.800,00
Valore di stima € 4.800,00 (euro quattro mila e ottocento/00).
- 11) Posto Auto scoperto sito al piano terra:
€ 600,00 x 12,00 mq commerciale = € 7.200,00
Valore di stima € 7.200,00 (euro sette mila e duecento/00).
- 12) Posto Auto scoperto sito al piano terra:
€ 600,00 x 12,00 mq commerciale = € 7.200,00
Valore di stima € 7.200,00 (euro sette mila e duecento/00).
- 13) Posto Auto scoperto sito al piano terra:
€ 600,00 x 11,00 mq commerciale = € 6.600,00
Valore di stima € 6.600,00 (euro sei mila e seicento/00).
- 14) Posto Auto scoperto sito al piano terra:
€ 600,00 x 11,00 mq commerciale = € 6.600,00
Valore di stima € 6.600,00 (euro sei mila e seicento/00).
- 15) Posto Auto scoperto sito al piano terra:
€ 600,00 x 9,00 mq commerciale = € 5.400,00
Valore di stima € 5.400,00 (euro cinquemila e quattrocento/00).
- 16) Posto Auto scoperto sito al piano terra:
€ 600,00 x 9,00 mq commerciale = € 5.400,00
Valore di stima € 5.400,00 (euro cinquemila e quattrocento/00).

17) Appartamento sito al piano primo:

TABELLA DATI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Fonte	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	
Prezzo di Mercato Rilevato	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 220.000,00	
Indirizzo	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA G. DELEDDA LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA DELLE VIGNE LOIRI PORTO SAN PAOLO
Sconto Prezzo Rilevato/Trattativa	10%	8%	7%	
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00	
Data (mesi)	0	4	2	0
Superficie Commerciale (mq)	60	70	75	57,27
Livello di Piano (N)	0	0	1	1
Stato Manutentivo Complesso (N)	3	3	3	3
Stato Manutentivo Immobile (N)	3	2	4	3
Servizi (N)	1	1	2	1
Impianto Termico	1	0	0	0
Impianto Climattizzazione	1	0	1	0
Impianto Idrico	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1

TABELLA PREZZI MARGINALI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	-€ 255,00	-€ 260,66	-€ 341,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 2.550,00	€ 2.234,29	€ 2.728,00
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Servizi (N)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Termico	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Impianto Climattizzazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di Mercato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	€ -	-€ 1.042,64	-€ 682,00
Superficie Commerciale (mq)	-€ 6.961,50	-€ 28.442,21	-€ 48.367,44
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ -	€ 9.000,00	-€ 9.000,00
Servizi (N)	€ -	€ -	-€ 6.000,00
Impianto Termico	-€ 5.000,00	€ -	€ -
Impianto Climattizzazione	-€ 2.000,00	€ -	-€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 139.038,50	€ 135.915,15	€ 138.550,56

MEDIA PONDERATA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO CORRETTO	€ 139.038,50	€ 135.915,15	€ 138.550,56
PESO ATTRIBUITO	0,40	0,20	0,40
VALORI PARZIALI	€ 55.615,40	€ 27.183,03	€ 55.420,22
VALORE TOTALE		€ 138.218,65	
DIV. PERCENTUALE ASSOLUTA		4,10%	

Considerando che l'unità, come indicato nella relativa sezione non risulta attualmente conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, all'importo sopra determinato pari a € 138.218,65, viene applicata una riduzione pari ai costi di regolarizzazione quantificati in € 1.800,00, di conseguenza:

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**
€ 136.418,65, pari a € 2.382 circa a commerciale.

Valore di stima € 136.418,65 (euro centotrentasei mila e quattrocento diciotto/65).

18) Appartamento sito al piano primo:

TABELLA DATI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Fonte	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	
Prezzo di Mercato Rilevato	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 220.000,00	
Indirizzo	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA G. DELEDDA LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA DELLE VIGNE LOIRI PORTO SAN PAOLO
Sconto Prezzo Rilevato/Trattativa	10%	8%	7%	
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00	
Data (mesi)	0	4	2	0
Superficie Commerciale (mq)	60	70	75	46,60
Livello di Piano (N)	0	0	1	1
Stato Manuntentivo Complesso (N)	3	3	3	3
Stato Manuntentivo Immobile (N)	3	2	4	3
Servizi (N)	1	1	2	1
Impianto Termico	1	0	0	0
Impianto Climattizzazione	1	0	1	0
Impianto Idrico	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1

TABELLA PREZZI MARGINALI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo Adottatto	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	-€ 255,00	-€ 260,66	-€ 341,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 2.550,00	€ 2.234,29	€ 2.728,00
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Immobile (N)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Servizi (N)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Termico	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Impianto Climattizzazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di Mercato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	€ -	-€ 1.042,64	-€ 682,00
Superficie Commerciale (mq)	-€ 34.170,00	-€ 52.282,09	-€ 77.475,20
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manuntentivo Immobile (N)	€ -	€ 8.000,00	-€ 8.000,00
Servizi (N)	€ -	€ -	-€ 6.000,00
Impianto Termico	-€ 5.000,00	€ -	€ -
Impianto Climattizzazione	-€ 2.000,00	€ -	-€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 111.830,00	€ 111.075,27	€ 110.442,80

RELAZIONE DI PERIZIATribunale di Savona - Procedura di Liquidazione Giudiziale n° 12/2023

MEDIA PONDERATA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO CORRETTO	€ 111.830,00	€ 111.075,27	€ 110.442,80
PESO ATTRIBUITO	0,40	0,20	0,40
VALORI PARZIALI	€ 44.732,00	€ 22.215,05	€ 44.177,12
VALORE TOTALE		€ 111.124,17	
DIV. PERCENTUALE ASSOLUTA		1,26%	

Considerando che l'unità, come indicato nella relativa sezione non risulta attualmente conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, all'importo sopra determinato pari a € 111.124,17, viene applicata una riduzione pari ai costi di regolarizzazione quantificati in € 1.800,00, di conseguenza:

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**
€ 109.324,17, pari a € 2.346 circa a commerciale.

Valore di stima € 109.324,17 (euro centonove mila e trecento ventiquattro/17).

19) Appartamento sito al piano primo:

TABELLA DATI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Fonte	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	
Prezzo di Mercato Rilevato	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 220.000,00	
Indirizzo	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA G. DELEDDA LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA DELLE VIGNE LOIRI PORTO SAN PAOLO
Sconto Prezzo Rilevato/Trattativa	10%	8%	7%	
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00	
Data (mesi)	0	4	2	0
Superficie Commerciale (mq)	60	70	75	62,12
Livello di Piano (N)	0	0	1	1
Stato Manutentivo Complesso (N)	3	3	3	3
Stato Manutentivo Immobile (N)	3	2	4	3
Servizi (N)	1	1	2	1
Impianto Termico	1	0	0	0
Impianto Climattizzazione	1	0	1	0
Impianto Idrico	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1

TABELLA PREZZI MARGINALI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	-€ 255,00	-€ 260,66	-€ 341,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 2.550,00	€ 2.234,29	€ 2.728,00
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Servizi (N)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Termico	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Impianto Climattizzazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di Mercato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	€ -	-€ 1.042,64	-€ 682,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 5.406,00	-€ 17.605,91	-€ 35.633,60
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ -	€ 10.000,00	-€ 10.000,00
Servizi (N)	€ -	€ -	-€ 6.000,00
Impianto Termico	-€ 5.000,00	€ -	€ -
Impianto Climattizzazione	-€ 2.000,00	€ -	-€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 151.406,00	€ 147.751,45	€ 150.284,40

RELAZIONE DI PERIZIATribunale di Savona - Procedura di Liquidazione Giudiziale n° 12/2023

MEDIA PONDERATA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO CORRETTO	€ 151.406,00	€ 147.751,45	€ 150.284,40
PESO ATTRIBUITO	0,40	0,20	0,40
VALORI PARZIALI	€ 60.562,40	€ 29.550,29	€ 60.113,76
VALORE TOTALE		€ 150.226,45	
DIV. PERCENTUALE ASSOLUTA		2,47%	

Considerando che l'unità, come indicato nella relativa sezione non risulta attualmente conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, all'importo sopra determinato pari a € 150.226,45, viene applicata una riduzione pari ai costi di regolarizzazione quantificati in € 1.800,00, di conseguenza:

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**
€ 148.426,45, pari a € 2.389 circa a commerciale.

Valore di stima € 148.426,45 (euro centoquarantotto mila e quattrocento ventisei/45).

20) Ufficio sito al piano primo:

TABELLA DATI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Fonte	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	Annuncio Vendita	
Prezzo di Mercato Rilevato	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 220.000,00	
Indirizzo	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA G. DELEDDA LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA S. PERTINI LOIRI PORTO SAN PAOLO	VIA DELLE VIGNE LOIRI PORTO SAN PAOLO
Sconto Prezzo Rilevato/Trattativa	10%	8%	7%	
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00	
Data (mesi)	0	4	2	0
Superficie Commerciale (mq)	60	70	75	102,92
Livello di Piano (N)	0	0	1	1
Stato Manutentivo Complesso (N)	3	3	3	3
Stato Manutentivo Immobile (N)	3	2	4	3
Servizi (N)	1	1	2	2
Impianto Termico	1	0	0	0
Impianto Climattizzazione	1	0	1	1
Impianto Idrico	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1

TABELLA PREZZI MARGINALI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo Adottato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	-€ 255,00	-€ 260,66	-€ 341,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 2.550,00	€ 2.234,29	€ 2.728,00
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Servizi (N)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Termico	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Impianto Climattizzazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di Mercato	€ 153.000,00	€ 156.400,00	€ 204.600,00
Data (mesi)	€ -	-€ 1.042,64	-€ 682,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 109.446,00	€ 75.553,13	€ 76.165,76
Livello di Piano (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Immobile (N)	€ -	€ 15.000,00	-€ 15.000,00
Servizi (N)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ -
Impianto Termico	-€ 8.000,00	€ -	€ -
Impianto Climattizzazione	€ -	€ 2.000,00	€ -
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 260.446,00	€ 253.910,49	€ 265.083,76

RELAZIONE DI PERIZIA

Tribunale di Savona - Procedura di Liquidazione Giudiziale n° 12/2023

MEDIA PONDERATA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO CORRETTO	€ 260.446,00	€ 253.910,49	€ 265.083,76
PESO ATTRIBUITO	0,30	0,30	0,40
VALORI PARZIALI	€ 78.133,80	€ 76.173,15	€ 106.033,50
VALORE TOTALE		€ 260.340,45	
DIV. PERCENTUALE ASSOLUTA		4,40%	

Considerando che l'unità, come indicato nella relativa sezione non risulta attualmente conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, all'importo sopra determinato pari a € 260.340,45, viene applicata una riduzione pari ai costi di regolarizzazione quantificati in € 2.300,00, di conseguenza:

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**
€ 258.040,45, pari a € 2.507 circa a commerciale.

Valore di stima € 258.040,45 (euro duecentocinquant'otto mila e quaranta/45).

RIEPILOGO VALORI :

1) Box Auto chiuso sito al piano interrato	€ 15.250,00
2) Box Auto chiuso sito al piano interrato	€ 38.340,00
3) Posto Auto coperto sito al piano interrato	€ 8.575,00
4) Posto Auto coperto sito al piano interrato	€ 16.830,00
5) Appartamento sito al piano terra	€ 174.707,38
6) Ufficio sito al piano terra	€ 96.344,14
7) Ufficio sito al piano terra	€ 154.368,18
8) Ufficio sito al piano terra	€ 192.238,22
9) Posto Auto Scoperto al piano terra	€ 5.400,00
10) Posto Auto Scoperto al piano terra	€ 4.800,00
11) Posto Auto Scoperto al piano terra	€ 7.200,00
12) Posto Auto Scoperto al piano terra	€ 7.200,00
13) Posto Auto Scoperto al piano terra	€ 6.600,00
14) Posto Auto Scoperto al piano terra	€ 6.600,00
15) Posto Auto Scoperto al piano terra	€ 5.400,00
16) Posto Auto Scoperto al piano terra	€ 5.400,00
17) Appartamento sito al piano primo	€ 136.418,65
18) Appartamento sito al piano primo	€ 109.324,17
19) Appartamento sito al piano primo	€ 148.426,45
20) Ufficio sito al piano primo	€ 258.040,45

Valore complessivo beni pignorati: € 1.397.462,62

(euro un milione trecento novantasette e quattrocento sessantadue/00).

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

1° LOTTO:

Box auto chiuso sito al piano interrato composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 3 categoria C/6 consistenza 23 mq, rendita € 52,27.
 Confinanti: per due lati con altre unità, per un lato con il cavedio e per un lato con parti comuni salvo altri.
PREZZO BASE: € 15.250,00.

2° LOTTO:

Box auto chiuso sito al piano interrato composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 7 categoria C/6 consistenza 42 mq, rendita € 95,44.
 Confinanti: per due lati con il cavedio e per un lato con parti comuni salvo altri.
PREZZO BASE: € 38.340,00.

3° LOTTO:

Posto auto coperto sito al piano interrato composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 8 categoria C/6 consistenza 15 mq, rendita € 34,09.
 Confinanti: per un lato con altre unità, per un lato con il cavedio e per due lati con parti comuni salvo altri.
PREZZO BASE: € 8.575,00.

4° LOTTO:

Posto auto coperto sito al piano interrato composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 13 categoria C/6 consistenza 28 mq, rendita € 63,63.
 Confinanti: parti comuni ed altre ditte salvo altri.
PREZZO BASE: € 16.830,00.

5° LOTTO:

Appartamento sito al piano terra composto da cucina/pranzo, due camere, bagno e disimpegno, oltre veranda coperta e corte esclusiva fronte e retro.
 Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 20 categoria A/2 consistenza 3,5 vani, rendita € 524,20.
 Confinanti: per due lati con altre unità, per un lato con un'altra unità ed un lotto ineditato e per un lato con parti comuni salvo altri.
PREZZO BASE: € 174.707,38.

6° LOTTO:

Ufficio sito al piano terra composto da locale ufficio, bagno oltre veranda scoperta e corte esclusiva.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 23 categoria A/10 consistenza 1,5 vani, rendita € 340,86.

Confinanti: per due lati con altre unità e per due lati con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 96.344,14.

7° LOTTO:

Ufficio sito al piano terra composto da due locali ufficio, bagno e disimpegno, oltre veranda coperta e corte esclusiva.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 24 categoria A/10 consistenza 2,5 vani, rendita € 568,10.

Confinanti: per due lati con altre unità e per due lati con altre unità e parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 154.368,18.

8° LOTTO:

Ufficio sito al piano terra composto da tre locali ufficio, bagno e disimpegno, oltre veranda coperta e corte esclusiva.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 25 categoria A/10 consistenza 4,0 vani, rendita € 908,96.

Confinanti: per due lati con altre unità, per un lato con parti comuni e per un lato con un'altra unità e parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 192.238,22.

9° LOTTO:

Posto auto scoperto sito al piano terra composto da un solo ambiente.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 27 categoria C/6 consistenza 9 mq, rendita € 20,45.

Confinanti: per due lati con altre unità e per due lati con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 5.400,00.

10° LOTTO:

Posto auto scoperto sito al piano terra composto da un solo ambiente.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 28 categoria C/6 consistenza 8 mq, rendita € 18,18.

Confinanti: per due lati con altre unità e per due lati con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 4.800,00.

11° LOTTO:

Posto auto scoperto sito al piano terra composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 29 categoria C/6 consistenza 12 mq, rendita € 27,27.

Confinanti: per due lati con altre unità, per un alto con un'altra unità e parti comuni e per un lato con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 7.200,00.

12° LOTTO:

Posto auto scoperto sito al piano terra composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 30 categoria C/6 consistenza 12 mq, rendita € 27,27.

Confinanti: confina per tre lati con altre unità e per un lato con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 7.200,00.

13° LOTTO:

Posto auto scoperto sito al piano terra composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 31 categoria C/6 consistenza 11 mq, rendita € 25,00.

Confinanti: confina per tre lati con altre unità e per un lato con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 6.600,00.

14° LOTTO:

Posto auto scoperto sito al piano terra composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 32 categoria C/6 consistenza 11 mq, rendita € 25,00.

Confinanti: confina per tre lati con altre unità e per un lato con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 6.600,00.

15° LOTTO:

Posto auto scoperto sito al piano terra composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 33 categoria C/6 consistenza 9 mq, rendita € 20,45.

Confinanti: confina per tre lati con altre unità e per un lato con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 5.400,00.

16° LOTTO:

Posto auto scoperto sito al piano terra composto da un solo ambiente. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 34 categoria C/6 consistenza 9 mq, rendita € 20,45.

Confinanti: confina per due lati con altre unità e per due lati con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 5.400,00.

17° LOTTO:

Appartamento sito al piano primo composto da cucina/pranzo, due camere, bagno e disimpegno, oltre veranda coperta.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 36 categoria A/2

consistenza 3,5 vani, rendita € 524,20.

Confinanti: confina per tre lati con altre unità e per un lato con un'altra unità e con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 136.418,65.

18° LOTTO:

Appartamento sito al piano primo composto da cucina/pranzo, camera, bagno e disimpegno, oltre veranda scoperta.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 37 categoria A/2

consistenza 3,0 vani, rendita € 449,32.

Confinanti: confina per tre lati con altre unità e per un lato con un'altra unità e con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 109.324,17.

19° LOTTO:

Appartamento sito al piano primo composto da cucina/pranzo, due camere, bagno e disimpegno, oltre veranda scoperta.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 38 categoria A/2

consistenza 4,0 vani, rendita € 599,09.

Confinanti: confina per tre lati con altre unità e per un lato con un'altra unità e con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 148.426,45.

20° LOTTO:

Ufficio sito al piano primo e terra composto locale ricezione, due locali ufficio, due bagni e disimpegno, oltre veranda coperta e corte esclusiva.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1469 subalterno 39 categoria A/10

consistenza 4,0 vani, rendita € 908,96.

Confinanti: confina per due lati con altre unità, per un lato con un lotto inedito e per un lato con un'altra unità e con parti comuni salvo altri.

PREZZO BASE: € 258.040,45.

ALLEGATI:

allegato1_accesso atti urbanistica
allegato2_verbale sopralluogo
allegato3_atto notarile di provenienza
allegato4_visura societaria
allegato5_trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli in conservatoria
allegato6_visura catastale storica terreno
allegato7_foto esterni e parti comuni complesso
allegato8a,8b,8c,8d,8e,8f,8g,8h,8i,8l,8m,8n,8o,8p,_foto immobili
allegato9a_elenco immobili catasto part. 1469
allegato9b_elaborato planimetrico immobili catasto part. 1469
allegato9c_visura catastale nominativa immobili catasto
allegato9d_visure catastali storiche immobili catasto
allegato9e_planimetrie catastali immobili catasto
allegato10a_concessione edilizia n.72.2006
allegato10b_nulla osta UTP
allegato10c_inizio fine lavori
allegato10d_grafici concessione edilizia n.72.2006
allegato11_estratto contabile condominio al 15.11.2024

Olbia, li 19.02.2025

Il CTU
Geom. Enrico Manca

