

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED] n°27/2021

**Nota Tecnica di aggiornamento e rettifica peritale
sull'immobile di cui al Lotto 5 – Terreno ubicato in
Loiri Porto San Paolo**

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Lunari

Curatori Fallimentari: Dott. Roberto Dessy
Dott. Paolo Sotgiu

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo





INDICE



Premessa	4
Lotto 5 – “Terreno edificabile ubicato in Loiri Porto san Paolo, Zona di espansione di Loiri”	5
Inquadramento urbanistico	5
Individuazione degli elementi salienti in capo all’immobile	9
Rettifica alla Stima del Lotto 5	9
Conclusioni	13



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Federica Lunari, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività mobiliari e immobiliari in supporto alla procedura di redazione della proposta di piano per il concordato preventivo della società "[REDACTED]", a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Professionista Attestatore Dott. [REDACTED] in data 10/03/2021.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico, in relazione ai beni immobili e mobili di proprietà della ditta:

- 1) proceda alla verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice.*

La relazione di perizia con i suoi allegati fu trasmessa in data 27/04/2021. Successivamente al deposito della relazione di perizia la ditta debitrice fu dichiarata fallita in data 03/08/2021. Nell'ambito delle attività di liquidazione del patrimonio immobiliare e mobiliare è emersa una problematica in capo all'immobile individuato nel Lotto 5, coincidente con un terreno ubicato all'interno del Comune di Loiri Porto San Paolo.

La presente nota tecnica di aggiornamento avrà la finalità di rettificare e meglio precisare alcune circostanze a carattere urbanistico sopravvenute successivamente alla trasmissione della relazione di perizia, ovvero sopravvenute in data successiva al 27/04/2021. La presente nota riguarderà esclusivamente l'immobile di cui al Lotto 5, ovvero il terreno ubicato all'interno del territorio del Comune di Loiri Porto San Paolo, nell'area di espansione edilizia di Loiri.

All'epoca della redazione della relazione di perizia trasmessa, infatti, risultava vigente il P.U.C. del Comune di Loiri Porto San Paolo, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.27 del 29/05/2014. Ogni valutazione all'epoca effettuata faceva riferimento allo strumento di pianificazione urbana locale sopra identificato che, come verificabile nella stessa relazione già agli atti della Procedura, consentiva l'edificazione nel Lotto 5 secondo modalità e quantità definite, ricadendo in zona di espansione urbana. Successivamente, fu adottato dall'amministrazione comunale il P.U.C. adeguato al P.P.R., adottato definitivamente dal Comune di Loiri Porto San Paolo con deliberazione del. C.C. N. 6 del 15/05/2020, verifica di coerenza con Determ. Dir. Gen. N. 1676 del 25/11/2021, adozione definitiva del 02/12/2021 e pubblicazione nel B.U.R.A.S. N. 66 del 02/12/2021.

La modifica al P.U.C. prodotta dall'amministrazione locale andava a variare la capacità edificatoria del terreno identificato con il Lotto 5.

La presente nota tecnica riguarderà unicamente il terreno di cui al Lotto 5, andando ad analizzare le caratteristiche urbanistiche assunte dal terreno nella disponibilità della ditta fallita in conseguenza dell'entrata in vigore dell'aggiornamento del P.U.C. conseguente all'adeguamento al P.P.R. del dicembre 2021.

Lo scrivente, all'interno delle operazioni peritali ha svolto una serie di attività analitiche che saranno nelle prossime pagine poste alla base delle conclusioni raggiunte nei paragrafi riassuntivi conclusivi. Le variazioni a carattere urbanistico sopraggiunte successivamente alla trasmissione della relazione di perizia hanno vincolato l'immobile rendendolo inedificabile. L'inedificabilità del Lotto 5 sopraggiunta ne modifica il valore economico di mercato rispetto a quanto indicato all'interno della perizia agli atti della procedura. La presente nota tecnica intende specificare meglio tale circostanza fornendo un valore di mercato in grado di tenere in debito conto tale sopraggiunto vincolo di inedificabilità, a differenza di quanto già a suo tempo indicato ed agli atti della procedura, in quanto riferito ad una situazione urbanistica diversa.

Da tale punto di vista lo scrivente resta sin d'ora a disposizione della procedura per qualsiasi approfondimento dovesse rendersi necessario nel merito.

Quanto nel presente capitolo accennato verrà nel dettaglio approfondito alle pagine seguenti, frutto delle analisi svolte già a suo tempo sui luoghi, sui documenti reperiti e su quelli forniti da parte della Curatela all'interno delle operazioni peritali.

Lotto 5 – “Terreno edificabile ubicato in Loiri Porto san Paolo, Zona di espansione di Loiri”

Inquadramento urbanistico

Il terreno oggetto di rettifica alla stima risulta ubicato in una zona del Comune di Loiri Porto San Paolo facente parte della periferia cittadina dell'agglomerato di Loiri. Come già in precedenza anticipato la rettifica si rende necessaria in conseguenza dell'entrata in vigore di un aggiornamento al P.U.C. di Loiri Porto San Paolo successivamente alla stesura della relazione di perizia già agli atti della Procedura. Nel seguito si provvederà a fornire gli adeguamenti normativi sopravvenuti sulla sola zona urbanistica omogenea all'interno della quale è ubicato il terreno nella disponibilità della Procedura fallimentare. Tali sopravvenuti adeguamenti normativi istituiscono, di fatto, un vincolo di inedificabilità sul terreno e sull'area circostante in quanto ricadente entro la fascia di tutela integrale del nuraghe Loiri.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il terreno non edificabile a partire dall'entrata in vigore dell'aggiornamento del P.U.C. ricade nella Zona Urbanistica omogenea C, sottozona C1 – Espansione pianificata. L'area è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna dell'abitato di Loiri. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Loiri Porto San Paolo e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

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

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

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Normativa Urbanistica locale:

1. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Loiri Porto San Paolo
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.66 del 02/12/2021

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona C, Sottozona C1: Espansione pianificata.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona C, Sottozona C1: Espansione pianificata viene trattata all'interno dell'Articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.. Nel seguito si riporta il contenuto dell'articolo individuato.

"Art. 7 – Sottozona C1 "Espansioni pianificate"

1.DEFINIZIONE

1.1. La sottozona C1 comprende le aree di espansione residenziale previste nel precedente Programma di Fabbricazione e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
C1.1	Loiri	Cugnana Fiori	169.159	0,27	45.673
C1.2	Porto San Paolo	Tavolara e Più	243.229	0,23	56.085
C1.3	Porto San Paolo	L'ea di L'avru	65.048	0,26	17.024
C1.4	Porto San Paolo	Le Vigne	24.000	0,88	21.164
C1.5	Porto San Paolo	Lu Stazzu	131.605	0,43	56.590
C1.6	Porto San Paolo	Decandia - Coro	21.246	0,95	20.229
C1.7	Porto San Paolo	Decandia Chiara	91.986	0,67	61.425
C1.8	Porto San Paolo	Piredda Andrea	96.007	0,27	25.548
C1.9	Porto San Paolo	Pugliese	73.184	0,27	19.634
C1.9a	Porto San Paolo	Pugliese	1.159	0,56	650
C1.10	Vaccileddi	Fideli - Brandano	40.365	0,85	34.330
C1.11	Monte Petrosu	Lu Nibareddu	44.450	0,85	11.030

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI

2.1. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

2.2. Si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.

2.3. *Unicamente per l'areale C1.9a, identificato in cartografia, della superficie di 1.159 mq, ricadente all'interno del Piano attuativo C1.9, già oggetto di attuazione, l'indice fondiario è pari a 0,56 mc/mq.*

2.4. *Relativamente alla sottozona C1.1, qualora fosse necessario convenzionare nuovamente il piano attuativo, i volumi dovranno essere previsti all'esterno della fascia di tutela condizionata del nuraghe Loiri (ID BURAS 3752)".*

Di seguito si riporta, invece, quanto incluso all'interno della specifica disciplina riguardante la relazione specialistica allegata al P.U.C. relativa alla gestione delle aree vincolate. I vincoli ai quali ci si riferisce sono quelli recepiti dal P.P.R. e dal P.A.I. da parte del nuovo P.U.C. adottato dal dicembre del 2021. Uno di questi nuovi vincoli andava a riguardare il nuraghe Loiri che, a causa della sua fascia di rispetto, investiva parte della lottizzazione già convenzionata che rendeva l'area all'interno della quale è ubicato il terreno di cui al Lotto 5 era reso edificabile. In forza dell'istituzione di tale vincolo la fascia di rispetto copriva l'area di giacitura del terreno rendendolo, di fatto, inedificabile. Di seguito si riporta quanto indicato sulle aree in regime di tutela:

"C2 - DEFINIZIONE E MOTIVAZIONI CHE SOTTENDONO IL PERIMETRO

L'areale della tutela integrale coincide con l'areale di interesse archeologico: il nuraghe sulla sommità della collina, il bastione, una torre capanna a valle e le strutture murarie che si individuano a livello del piano di calpestio.

Il perimetro di tutela condizionata si poggia su viabilità, muretti a secco e vegetazione esistenti in modo da comprendere l'intero rilievo collinare su cui sorge il nuraghe.

C3 - DISCIPLINA D'USO

"Zona di Tutela integrale"

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica.

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

"Zona di Tutela condizionata"

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni".

I piani Sovraordinati restano invariati rispetto a quanto rappresentato nelle analisi già trasmesse ed agli atti della Procedura. Per tale ragione lo scrivente non ritiene necessario ribadire nuovamente quanto già riportato, rimandando direttamente alle analisi già svolte.

Individuazione degli elementi salienti in capo all'immobile

Per quanto concerne la descrizione, l'individuazione, l'inquadramento, la storia ipotecaria e le caratteristiche dell'immobile si rimanda a quanto già incluso all'interno della relazione di perizia redatta a suo tempo dallo scrivente ed agli atti della Procedura.

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto terreni del Comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 228 mappale 434. Il mappale 434 possiede la qualità pascolo di classe 3 ed un'estensione di 1.685,00 mq. Il mappale deriva dai diversi frazionamenti effettuati durante gli anni trascorsi a partire dal 1991, 1992, 1999 e 2006.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che compone il terreno bene identifichi la proprietà del soggetto debitore ed oggetto della presente relazione di perizia.

Al fine di redigere la presente nota integrativa a rettifica della relazione già agli atti della Procedura lo scrivente non ha svolto ulteriori sopralluoghi.

Di seguito si riporta la consistenza metrica e dimensionale del terreno edificabile precedentemente individuato e descritto:

Terreno edificabile sito nella Zona di espansione del comune di Loiri Porto San Paolo.

Identificazione Catastale:

Foglio 228 Mappale 434 mq 1.685,00;

Totale superficie mq 1.685,00

Rettifica alla Stima del Lotto 5

L'immobile oggetto di rettifica alla stima, in conseguenza delle sopraggiunte modifiche a carattere urbanistico locali, è coincidente con un terreno potenzialmente adibito a cortile di pertinenza esclusiva ad accesso diretto per i lotti confinanti già edificati, utilizzabile come parcheggio o deposito scoperto, ovvero utilizzabile in maniera limitata come terreno agricolo, è situato nella Lottizzazione Cugnana Fiori, nella Frazione di Loiri del Comune di Loiri Porto San Paolo.

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

- Visure ipotecarie;
- Visure catastali;
- Mappe censuarie del N.C.T. per la Particella censita al Foglio 228 Particella 434, del Comune di Loiri Porto San Paolo;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Loiri Porto San Paolo;
- Immagini satellitari dell'area in esame;
- Immagini su Carta Tecnica Regionale.

Il terreno di cui al Lotto 5, come più volte ribadito in precedenza, è costituito da un terreno potenzialmente utilizzabile ad uso cortile ad accesso diretto dalle abitazioni già edificate confinanti e del circondario, ovvero come terreno agricolo per limitata attività a causa del vincolo paesaggistico gravante sull'area. Quest'ultima risulta una destinazione d'uso assai poco redditiva rispetto all'uso cortile di pertinenza esclusiva di un'abitazione già realizzata antecedentemente all'istituzione del vincolo in posizione confinante o contermina. Pur essendo classato catastalmente con qualità pascolo, il terreno, per via della posizione, delle caratteristiche urbanistiche e dell'area di ubicazione possiede la capacità di poter essere valutato come pertinenza di un'abitazione individuandone la massima redditività. Questa può essere valutata come la massima redditività che l'immobile può raggiungere allo stato attuale, anche a causa della presenza del vincolo presente dall'entrata in vigore dell'adeguamento del P.U.C.

Al fine di rapportare il bene con i parametri attualmente offerti dal mercato immobiliare dovrà necessariamente riferirci alla sua reale ed attuale destinazione d'uso. Il mercato immobiliare di Loiri Porto San Paolo, allo stato attuale, non offre alternative rispetto alle aree urbane (oltretutto prive di capacità edificatoria come quella oggetto della presente analisi a causa dei vincoli ambientali su di essa gravanti).

Per tale ragione sarà necessario intendere il terreno (assimilato a cortile) oggetto di valutazione come una pertinenza ad accesso diretto o indiretto scoperta di un immobile ad uso abitativo, quale ad esempio un immobile già realizzato in posizione vicina o, ancor meglio, confinante.

Tale ragionamento non rappresenta in nessun caso una forzatura metodologica in quanto verifica esattamente la sua reale destinazione d'uso (a causa del vincolo di inedificabilità gravante sull'area a partire dal dicembre 2021) andando a consentire una valutazione economica assolutamente oggettiva e congrua.

A livello metodologico la stima per il presente immobile potrebbe essere effettuata attraverso l'applicazione della metodologia del valore di riproduzione deprezzato, ovvero andando a calcolare il costo di costruzione per la sua realizzazione e successivamente deprezzandolo per via dell'obsolescenza. Questo metodo di stima risulta appesantire eccessivamente e allungare la presente nota tecnica integrativa a rettifica della relazione di perizia ingiustificatamente. Risulta invece congruo considerare il cortile come una pertinenza ad accesso indiretto o diretto delle abitazioni vicine, al fine di utilizzarlo come parcheggio ad uso esclusivo o proseguire ad utilizzarlo come deposito scoperto. Il cortile avendo un'area catastale pari a 1.685,00 mq risulta predisposto abbondantemente alla realizzazione di svariati parcheggi ad uso esclusivo nell'area scoperta.

Per stimare dunque l'immobile di cui al Lotto 5 si parte dal presupposto che esso viene considerato come una pertinenza di un'abitazione astrattamente individuata, vicina o confinante con lo stesso terreno. Con tale presupposto sarà necessario effettuare la stima di un'immobile ad uso residenziale nello stesso complesso edilizio e, successivamente, riferirsi alla sua superficie commerciale opportunamente parametrata come sua pertinenza ad accesso indiretto ed utilizzo per parcheggio delle autovetture. Lo scrivente sottolinea il fatto che tale opportunità metodologica non deve fuorviare implicando il fatto che l'immobile di cui al Lotto 5 possa avere una collocazione sul mercato unicamente accoppiato ad altro immobile (ad esempio un'abitazione). Infatti, l'opportunità di valutare il cortile secondo quanto sopra descritto resta unicamente a carattere metodologico ed in nessuna maniera vincolante nella formazione dei lotti.

La superficie commerciale del cortile viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/98, dunque come pertinenza di un'abitazione ipoteticamente vicina o confinante e dunque al 10% della superficie commerciale dell'abitazione e al 2% per i mq eccedenti. Ipotizzando che l'abitazione presa a riferimento abbia una superficie commerciale di 250,00 mq presa come riferimento per ville singole che rappresentano la tipologia edilizia maggiormente diffusa nell'area. Dunque, la superficie commerciale risulta avere un valore pari 53,70 mq. Tale superficie commerciale deriva dalla valutazione del 10% della superficie commerciale dell'immobile abitativo ipotizzato (ipotizzata in 250,00 mq), dunque di 25,00 mq e del 2% dell'eccedente, ovvero dei 1.685,00 mq reali del terreno (1685,00 mq - 250,00 mq = 1.435,00 mq), ovvero 28,70 mq. Andando a sommare i due contributi sopra calcolati si ottiene il valore definitivo di 25,00 mq + 28,70 mq = 53,70 mq.

Per stimare dunque l'immobile di cui al Lotto 5 si parte dal presupposto che esso viene considerato una pertinenza per un ipotetico ulteriore fabbricato ad uso abitativo già edificato, in posizione vicina, confinante o per un altro tra gli immobili della lottizzazione di cui fa parte.

Secondo la logica sopra impostata sarà sufficiente sfruttare quanto reperibile dalle banche dati OMI al fine di ottenere il valore unitario da ragguagliare alla superficie commerciale.

Per la zona omogenea "Loiri paese", la banca dati OMI riferisce un valore per destinazione d'uso abitativa, per le abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, compreso tra un minimo di € 800,00 ed un massimo di € 1.200,00.

Al fine di mantenere un profilo cautelativo per la Procedura, anche in funzione della presenza dei vincoli paesaggistici gravanti sull'area lo scrivente intende applicare il valore minimo offerto dall'osservatorio e pari ad € 800,00 al mq.

Ulteriormente, sempre a causa delle medesime ragioni causate dal sopravvenuto cambio nella pianificazione urbanistica locale, lo scrivente intende applicare un ulteriore coefficiente correttivo al valore individuato pari a 0,50. Per tale ragione il valore economico unitario ragguagliato di riferimento viene definito in € 400,00 al mq.

Secondo quanto sopra esposto può quindi definirsi il valore unitario dell'immobile in €/m² 400,00 prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata. Si rammenta il fatto che tale valore è stato ottenuto attraverso la comparazione indiretta secondo lo schema sviluppato alle pagine precedenti. Andando ad estrapolare dunque i valori individuati si ottiene:

$$\text{€/m}^2 400,00 \times S = \text{€/m}^2 400,00 \times 53,70 \text{ m}^2 = \text{€ } 21.480,00.$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Valore di mercato rettificato del Lotto 5:

21.480,00 €

(diconsi euro ventunomilaquattrocentottanta/00)

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del terreno di cui al Lotto 5 che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Conclusioni

Lo scrivente sottolinea come il valore di mercato individuato debba essere inteso come suscettibile di un'oscillazione contenuta entro una percentuale approssimativamente del 10% in aumento o in diminuzione secondo la regola tecnica estimativa. Tale circostanza resta ancor più valida nei tempi attuali a causa del ristretto mercato geografico di riferimento. Seppure dotato di oggettività il valore di mercato individuato infatti deve necessariamente scontrarsi con la realtà contingente del mercato immobiliare anche alla luce delle recenti dinamiche sanitarie nazionali.

Nella presente relazione di perizia è stata opportunamente rettificata l'analisi urbanistica relativa al terreno di cui al Lotto 5 ed a completamento di quanto già agli atti ed elaborato a suo tempo da parte dello scrivente.

Avendo assolto il mandato affidatomi per l'immobile in capo alla procedura fallimentare sito nella Città di Loiri Porto San Paolo, e più precisamente in zona di espansione edilizia di Loiri (Lotto 5 – terreno edificabile) io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente nota tecnica integrativa a rettifica, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente nota riguarda il solo Lotto 5 di proprietà della Procedura Fallimentare.

Cagliari lì 19/03/2024

In Fede,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Gianmarco Pilo