

Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

Promossa da xxxxx

rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro x

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE

Incarico conferito dal Giudice: dott.ssa Francesco Alterio

Il CTU: ing. Fabrizio Deiana

Lanusei 16/10/2021

Ing. Fabrizio Deiana

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

INDICE

Capitolo primo:

- Introduzione

Capitolo secondo:

- Beni del patrimonioxx

Capitolo terzo:

- Rilievo dello stato dei luoghi

Capitolo quarto:

- Soddisfazione quesiti

Capitolo quinto:

- Considerazioni finali

Allegati:

- A. Elaborato fotografico;
- B. Documentazione comune di Lotzorai
- C. Documentazione catastale



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 10) *accerti se l'immobile 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/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; 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 relativo giudizio;*
- 11) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 12) **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; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
- 13) **Fornisca** *ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;*
- 14) **determini** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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;*

CAPITOLO SECONDO

Beni del patrimonio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

L'esecuzione immobiliare delle proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx . riguarda alcuni immobili siti nel Comune di Lotzorai, più precisamente nella località Canali Figu, in particolare il diritto di superficie sul lotto di terreno della superficie di mq 2386, comprendente un capannone industriale, censito al catasto terreni al foglio 8, mappale 118, cl. 1, ed il foglio 8 mappale 151 (relit. stradale)

La verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni e delle pratiche edilizie relative è stata svolta direttamente presso l'Ufficio Tecnico.

CAPITOLO TERZO

Rilievo dello stato dei luoghi

In osservanza al mandato ricevuto, in data 22/04/2021 alle ore 10.30 lo scrivente eseguiva il sopralluogo, allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare . Nell'occasione partecipava il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Insieme si è esaminato il lotto in questione, eseguendo di volta in volta le verifiche necessarie per lo svolgimento dell'attività peritale.



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

CAPITOLO QUARTO

Soddisfazione quesiti

Da quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo possono essere effettuate le seguenti considerazioni sui quesiti posti dal giudice, che, per semplicità, analizzeremo uno alla volta:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso Vesame deirestratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 epe (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*

Nella documentazione presente agli atti vi è la certificazione notarile ex articolo 567 del Codice di Procedura Civile redatto dall'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxo, con il quale si ricostruisce il ventennio della struttura oggetto della presente relazione, e che, dopo diversi controlli, si ritiene essere pienamente condivisibile.

2. *Descriva, previo accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)*

L'immobile oggetto della presente relazione è sito nella zona urbanistica D denominata "Insediamenti Produttivi"; in particolare abbiamo:

1. Un lotto , denominato n. 2 nello stralcio della Planimetria Generale del PIP, distinto al Catasto Terreni al Foglio 8 mappali 118 e 151

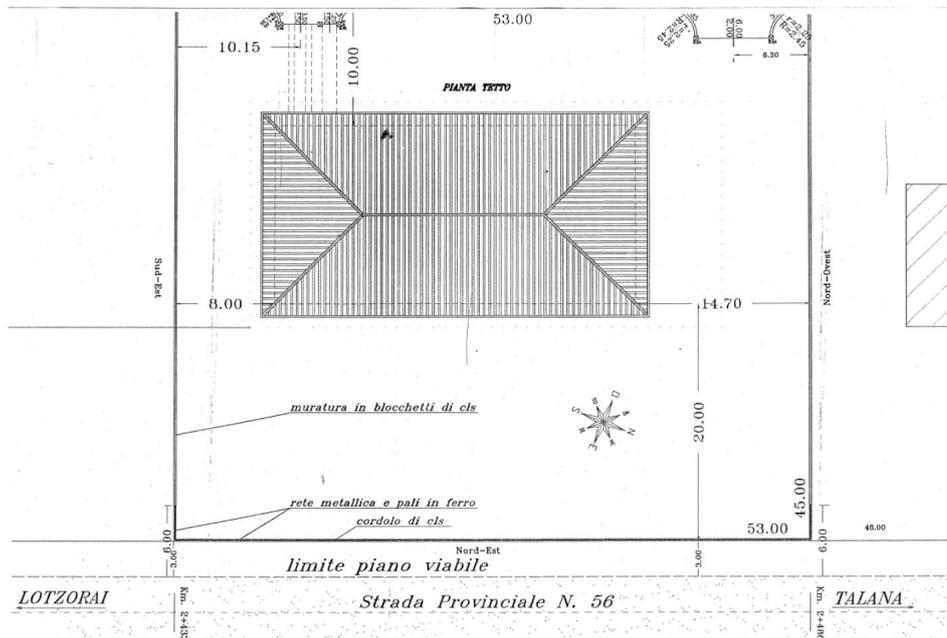
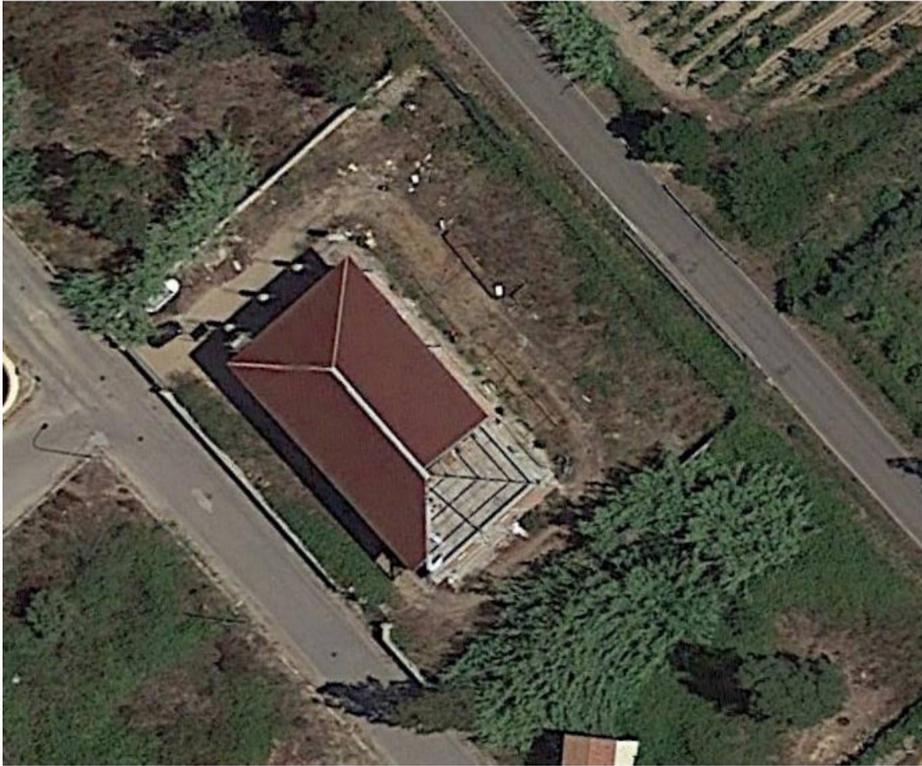
PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA



L'area è localizzata all'interno del Piano di Insediamenti Produttivi (PIP) del Comune di Lotzorai (approvato con delibera Consiliare n.3 del 26/3/1999), a pochi metri della Strada Provinciale che collega Lotzorai ad Urzulei; il lotto è di mq 2386, delimitato per tre lati da un muro in cemento armato alto circa due metri, e per un lato, quello prospiciente la strada Provinciale, chiuso con rete e pali metallici. Si presenta con giacitura praticamente pianeggiante,

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

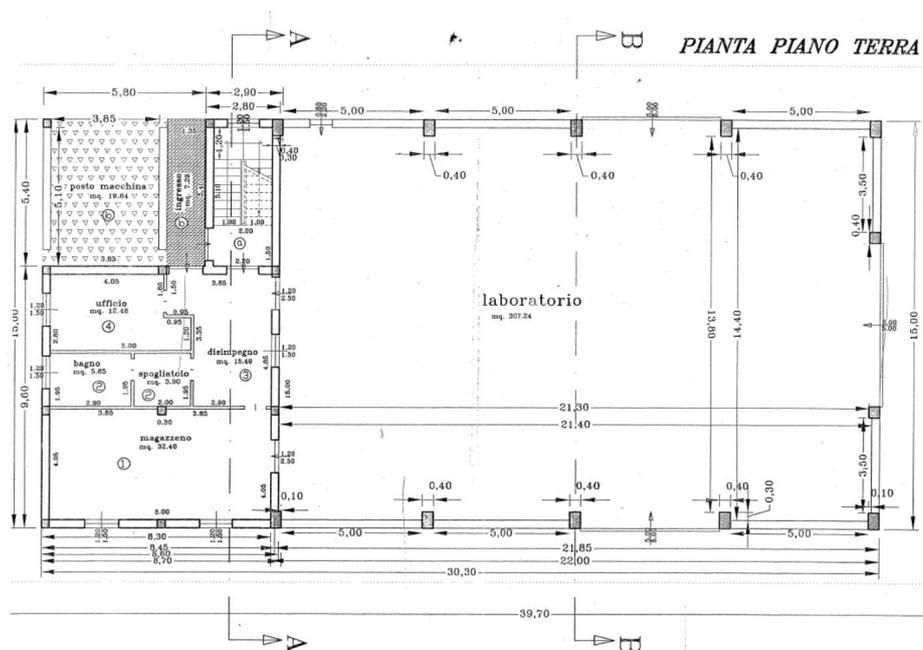
C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

2. Un edificio ancora in fase di costruzione

Il fabbricato è ancora in fase di costruzione, con la parte strutturale praticamente conclusa e con la copertura realizzata per circa 5/6. Lo stabile era destinato alla lavorazione del ferro ed è caratterizzato da un notevole ingombro volumetrico, ma efficacemente concepito a livello di organismo architettonico, con l'integrazione della destinazione strumentale con quella residenziale e ad uffici. Il manufatto è inserito sulla parte del lotto più distante dalla strada provinciale.

E' evidente l'approccio progettuale, che tenta il più possibile la ripresa delle tipologie architettoniche tradizionali con copertura a spioventi, anche se le finestra a nastro ed il passo carraio tradiscono la natura industriale dell'edificio..

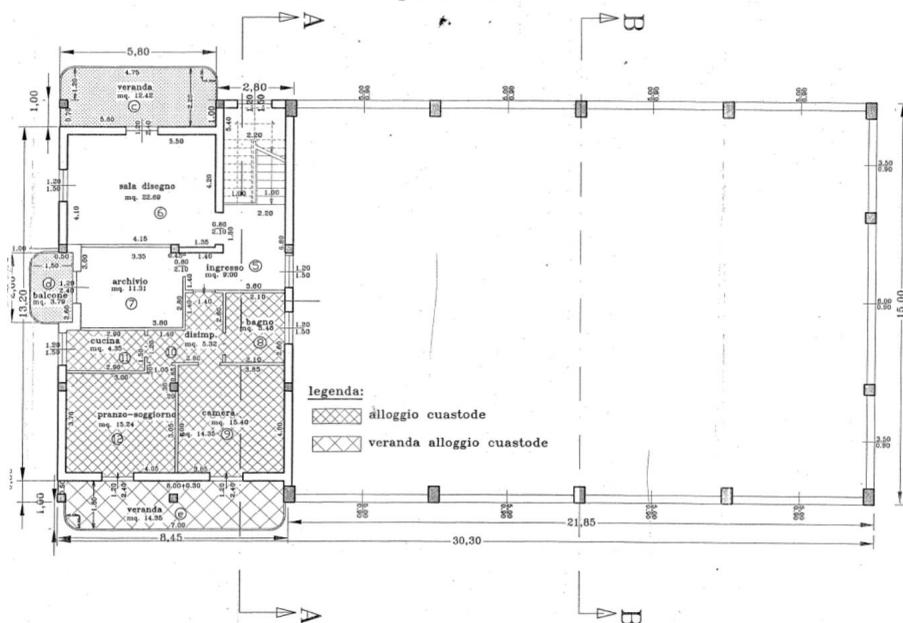
Lo stabile ha un'estensione di circa 454 mq (30,30 x 15,00) circa ed è caratterizzato da un'ampia area coperta (22,00x 13,80) destinata alle lavorazioni del ferro; la parte SUD è destinata ad uffici, limitatamente al piano terra, ed all'alloggio del custode il restante piano superiore.



Planimetria del piano terra

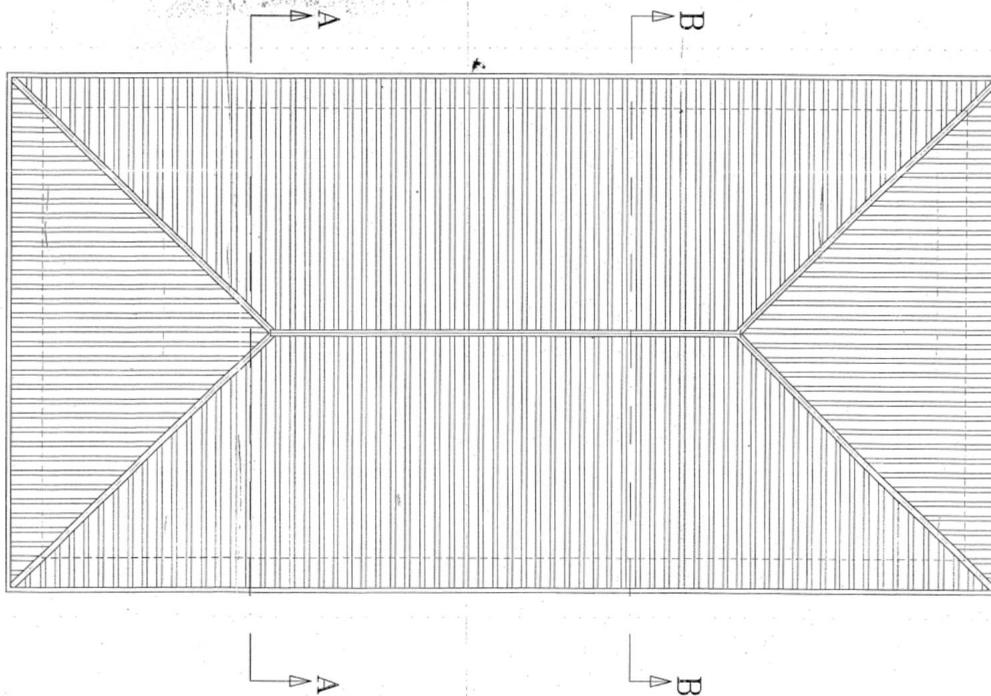


PIANTA PIANO PRIMO a quota +5.50



Planimetria del piano primo

PIANTA TETTO



Planimetria del piano copertura



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

Sistemi costruttivi generali.

La costruzione risale al 2011 circa (il provvedimento finale della pratica SUAP è datato 7 Aprile 2010 e autorizza la realizzazione dello stesso) ed è caratterizzata da una struttura in cemento armato, poggiata su plinti e con tamponature in laterizi; i solai sono del tipo misto in travetti precompressi e pignatte con sovrastante caldana. La copertura del fabbricato è a padiglione con struttura in acciaio e falde realizzate con pannelli in lamiera grecata tipo sandwich

Non sono presenti infissi né impianti elettrico o idraulico.

3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

4. *Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;*

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione non è emersa la necessità di effettuare variazioni

5. *Indichi utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dal punto di vista urbanistico le aree in oggetto ricadono nella Sottozona D nel Piano Insediamenti produttivi (P.I.P.).

6. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio! 985, n. 47, e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47785 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

Le autorizzazioni relative all'immobile in oggetto presenti presso l'ufficio tecnico sono per la maggior parte all'interno della Pratica SUAP n. 058910091095, in cui si annota:

S Il verbale di conferenza di servizi con prot. N. 6137 del 23/5/2010



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

L'II parere favorevole del soprintendente, prot. N. 3887 del 24/3/2010 a firma dell'ing.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxa, acquisito dal Comune di Lotzorai in data 7/4/2010 con protocollo n.

1472;

L'II provvedimento finale della pratica, Prot. 6740 de 31/03/2010, a firma dell'ing

xxxxxxxxxxxxxxxxxxa, e acquisito dal Comune di Lotzorai in data 7/4/2010 con protocollo n. 1472.

7. dica se Timmobile è dotato di attestato di prestazione energetica e, in caso negativo, provveda alla sua redazione, allegando l'originale all'elaborato:

L'immobile non è, e non può essere, dotato dell'attestato di prestazione energetico in quanto è ancora in fase di costruzione..

8. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;*

Data la tipologia dei beni oggetto della presente relazione non risulta possibile dividere i beni pignorati in lotti distinti.

9. *se l'immobile è pignorato solo prò quota, **indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante**; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario aU'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile è di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

10. ***Accerti** se Timmobile 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/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti do locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile è libero anche se viene utilizzato, dalla stessa ditta, come deposito temporaneo di attrezzatura edile.



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

11. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*.

Non si riscontra tale caso.

12. *indichi resistenza 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; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;*

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

13. ***fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;*

Non vi è sono spese condominiali.

14. ***determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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;*

Stima in base al valore di mercato

E' fatta per comparazione, confrontando gli immobili da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nel caso in esame, è stata eseguita un'indagine presso alcuni imprenditori locali e si sono inoltre compiute delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare di Nuoro, relative sia al comune di Lotzorai sia alla vicina zona artigianale di Tortoli. Tuttavia, prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate.

È infatti necessario:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- 2) analizzare le caratteristiche costruttive dell'appartamento, la sua consistenza globale, l'orientamento, la dimensione e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- 3) studiare la potenzialità e la possibilità di una diversa distribuzione dell'immobile rapportandola ad eventuali modifiche future;



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

- 4) vedere se le caratteristiche della costruzione, corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.

Nella fattispecie la valutazione, secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare al 1° semestre 2021 per edifici simili e da quanto emerso dalla ricerca sul territorio, è la seguente:

- per il lotto, considerato lo stato dei luoghi, dei muri di cinta e dell'ingresso, il valore è pari a **15,00 €/mq**;
- per la zona uffici il valore è compresa tra 1.200,00 €/mq ed i 1.500,00 €/mq, per un valore medio dei suddetti valori, ovvero **1.350 €/mq**;
- per il laboratorio il valore di partenza risulta essere compreso tra i 450,00 €/mq ed i 550,00 €/mq, corrispondente ad una media di **500 €/mq**.

Tuttavia, prima di attribuire il valore definitivo è necessario fare le seguenti considerazioni degli elementi che concorrono a favore e contro:

A favore:

- la collocazione dell'unità immobiliare, nella zona artigianale, facilmente raggiungibile sia dal singolo utente che dai mezzi articolati di grandi dimensione;
- disposizione ottimale del capannone all'interno del lotto;
- superficie del lotto ampia e ottima per consentire lo stoccaggio dei materiali.

Contro:

- lo stato dell'immobile: non risulta completato in quanto mancano tutti gli impianti, infissi e qualsiasi tipo di rifinitura

Adozione dei criteri di deprezzamento

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario dell'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

Dal momento che il deprezzamento di una costruzione, in linea di massima si ritiene imputabile ad una serie di fattori, la norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti prevedendo la durata della vita dell'organismo edilizio e tenendo conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico ed organico, gestione antieconomica).

I principali elementi caratteristici che concorrono alla determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione);
- lo stato di conservazione;



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate;
- le finiture;
- l'ubicazione del fabbricato;
- la sua destinazione in funzione dell'uso;
- una serie di voci secondarie che tengono conto della presenza e della qualità di impianti.

Coefficiente di vetustà (kv)

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10° anno (coef. Kv pari a 0,97), del 5% al 25° anno (Kv pari a 0,95), e del 10% al 40° anno (Kv pari a 0,90).

Stato di conservazione (se)

In merito allo Stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio, scadente. Il coefficiente **buono** sarà pari a 1.0 (0%), il **medio** sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine lo **scadente** sarà pari a 0.80 (-20%).

Tecnica costruttiva (Tc)

La **Tecnica costruttiva** e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica. Esse si distinguono in **moderna** con coefficienti pari a 1.0 (0%), **media** con coefficiente pari a 0.95 (-5%), **superata** con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione(ku).

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1.0 a 0.90 (-10%) .

Altri elementi (ki).

Altri elementi di cui bisogna tenere conto, sono la presenza di impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative, oltre allo stato delle finiture. In questo caso, in cui la costruzione non presenta alcun impianto, finitura, infisso etc, bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.50 (-50%).

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno sommati per avere un coefficiente unico.

Immobile	Kv	Se	Tc	Ku	Ki	Totale
Lotto	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
Laboratorio	0,97	0,80	0,95	1,00	0,50	0,3686
Uffici	0,95	0,80	0,95	1,00	0,50	0,3610



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

Stima del più probabile valore di mercato

Per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione esterno, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, le finiture e gli impianti praticamente assenti, le caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza di servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio così ottenuto:

Ambiente	Superficie commerciale mq	Costo Unitario al €/mq	Coeff. di deprezzamento	Valore in Euro
Lotto	2386,00	€ 20,00	1,00	€ 47 720,00
Uffici	383,50	€ 1 350,00	0,37	€ 190 833,44
Area lavorazione ferro capannone	325,00	€ 500,00	0,36	€ 58 662,50
Totale				€ 297 215,94

Arrotondando il valore appena determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dei vari locali possa valutarsi come segue:

Ambiente	Valore in Euro
Lotto	€48'000,00
Uffici	€ 191'000,00
Area lavorazione ferro Capannone	€ 59'000,00
Totale	€ 298'000,00

Pertanto sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato del beni immobile risulta pari a circa Euro 298.000,00 (Euro duecentonovantottomila/00) .

Si precisa che non è possibile considerare la divisione del bene in diversi lotti.



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. 2/2021

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

CAPITOLO QUINTO

Considerazioni finali

Gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente alle seguenti conclusioni:

Il valore dei beni oggetto della presente è pari a circa Euro 298.000,00 (Euro duecentonovantottomila/00).

Si precisa che non è possibile considerare la divisione del bene in diversi lotti.

Si rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio, restando a disposizione per qualunque altro eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Fabrizio Deiana)

