

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI ORISTANO**  
**PROCEDURA ISCRITTA AL N. 19/2022 R.Es.**

promossa da

**Spring Spv S.r.l. (c.f. 05074030262);**

contro

**██████████ (P.IVA: ██████████)**

In data 09/02/2023, il Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti trasmetteva allo scrivente CTU, relativamente alla procedura in epigrafe, la disposizione di aggiornare il prezzo di vendita tenendo conto della minor durata contrattuale del contratto di affitto agrario che può essere opposta alla procedura, nel presente caso nei limiti del novennio a decorrere dall'inizio della locazione; pertanto, si procede di seguito all'aggiornamento del prezzo come da disposizione ricevuta.

Il più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto di causa è stato stabilito nella Relazione depositata in data 21/04/2023: **Vtot = 345.874,56 €;**

Al valore sopra stimato (**Vtot**), essendo tutti gli immobili oggetto della presente procedura concessi in locazione sino al dicembre 2050, è stato applicato un coefficiente di svalutazione per il mancato godimento del bene, pari a **0,70**; inoltre sono stati portati in detrazione i costi da sostenere per accertamento di conformità, come evidenziato in sede di risposta al quesito n. 6 della Relazione depositata, e stabiliti in **€ 7.922,00**;

Il valore complessivo determinato **V: V = (Vtot x 0,70) - 7.922,00**

**V = (345.874,56 x 0,70) – 7.922,00 = 234.190,19 €** approssimabili a **234.190,00 €**.

Alla luce delle disposizioni ricevute andrà rivisto il coefficiente di svalutazione per il mancato godimento del bene, potendosi opporre alla procedura il contratto di affitto agrario nei limiti del novennio a decorrere dall'inizio della locazione, pertanto dal 01/10/2021 e scadenza 2030, il coefficiente di svalutazione viene rideterminato in: (0,90).

Il valore complessivo rideterminato è pertanto **V: V = (Vtot x 0,90) - 7.922,00**

**V = (345.874,56 x 0,90) – 7.922,00 = 303.365,10 €** approssimabili a **303.365,00 €**.

Si rassegna il presente aggiornamento alla relazione restando a disposizione per qualunque delucidazione o chiarimento.

Bosa lì 12 marzo 2024

Il C.T.U.  
(Geom. Claudio Casanica)