

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA

Giudice Esecutore Dott.ssa [REDACTED]



Esecuzione immobiliare n° 10/2010 OL



CREDITORE PROCEDENTE
[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI
[REDACTED]

DEBITORE
[REDACTED]



**RINNOVO PERIZIA DI STIMA
2022**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ing. Salvatore Roberto Addis



GENNAIO 2022



1



1. PREMESSA

Il sottoscritto è stato nominato in data 12/04/2011 CTU nella procedura esecutiva R.G.E n. 10/2010 OL. La relazione di stima è stata depositata in data 08/04/2013 e, successivamente all'espletamento delle operazioni di accatastamento dei fabbricati non ancora iscritti in catasto, è stata depositata la relazione integrativa in data 31/05/2013.

Nell'udienza del 11/10/2017 il G.E. Dott. Alessandro Di Giacomo, invitava il sottoscritto CTU, Ing. Salvatore Roberto Addis, a rinnovare la sola stima dei beni costituenti oggetto della procedura esecutiva in epigrafe e, in data 20/02/2018 veniva depositato l'elaborato peritale contenente l'aggiornamento del valore dei beni.

A seguito di richiesta del delegato alla vendita, Avv. Alberto Quargnenti, il G.E. in data 10/03/2021 incaricava il sottoscritto CTU di provvedere al *"rinnovo della stima del compendio pignorato, sia tenendo conto dello stato attuale in cui versa il compendio pignorato che dell'estinzione della procedura esecutiva relativamente ai terreni oggetto di esproprio ANAS per pubblica utilità, distinti in catasto terreni al Foglio 44 mappale 235 di 12 are e 99 centiare e mappale 237 di 2 are e 39 centiare"*.

2 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

2.1 Descrizione del compendio

I beni in oggetto sono siti in comune di Berchidda in località San Marco, e sono costituiti da un compendio destinato all'allevamento suinicolo.

Nel dettaglio il suddetto compendio è costituito da:

TERRENI

- N.C.T. Comune di Berchidda Foglio 44 Particella 33 di Ha. 1.93.34 pascolo di 5^a classe, Reddito Dominicale € 5,99 e Reddito Agrario € 2,00;



- N.C.T. Comune di Berchidda Foglio 44 Particella 59 di Ha 1.10.00 vigneto di 2^a classe

Reddito Dominicale € 107,94 e Reddito Agrario € 37,99;

- N.C.T. Comune di Berchidda Foglio 44 Particella 236 di Ha 7.84.02 pascolo di 4^a classe R. D. € 48,59 e R. A. € 20,25 (Particella derivata dalla ex 195 a seguito del frazionamento del 19/05/2017 prot. n. SS0056176 in atti dal 19/05/2017)¹;

FABBRICATI

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 142 Categoria D/10 Rendita € 6.120,00 destinato a box per ingrasso;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 143 Categoria D/10 Rendita € 6.120,00 destinato a box per ingrasso;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 144 Categoria D/1 Rendita € 6.337,00 destinato a depositi e silos mangimi, granaglie e siero;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 145 Categoria D/10 Rendita € 11.418,00 destinato a box scrofe;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 146 Categoria D/10 Rendita € 6.219,00 destinato a box per ingrasso;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 147 sub. 1 Categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 255,65 destinato a laboratorio, uffici, spogliatoi e servizi igienici;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 147 sub. 2 Categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 255,65 destinato ad abitazione custode;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 147 sub. 3 Categoria A/3 classe 2 consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 482,89 destinato ad abitazione;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 149 Categoria D/10 Rendita € 2.638,00 destinato a box svezzamento;

¹ Cfr. Allegato 1 – Visure catastali – Il frazionamento rientra nell’ambito delle procedure espropriative dei lavori di adeguamento della strada Olbia – Sassari – Lotto 4



- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 150 Categoria D/1 Rendita € 169,00 destinato a locale generatore;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 151 Categoria D/10 Rendita € 4.369,00 destinato a box ingrasso;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 152 Categoria D/10 Rendita € 3.108,00 destinato a sala parto;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 153 Categoria D/10 Rendita € 3.180,00 destinato a sala parto;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 154 Categoria D/10 Rendita € 3.132,00 destinato a box svezzamento;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 155 Categoria D/10 Rendita € 3.180,00 destinato a box svezzamento;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 156 Categoria D/10 Rendita € 4.937,00 destinato a box per ingrasso;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 169 Categoria D/10 Rendita € 464,80;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 196 Categoria D/1 Rendita € 74,00;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 197 Categoria D/10 Rendita € 188,00;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 198 Categoria D/10 Rendita € 1.064,00;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 199 Categoria D/10 Rendita € 86,00;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 200 Categoria D/10 Rendita € 62,00;

- N.C.EU. Comune di Berchidda F. 44 Part. 201 Categoria D/10 Rendita € 40,00;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 202 Categoria D/10 Rendita € 380,00;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 203 Categoria D/10 Rendita € 36,00;

- N.C.EU. Comune di Berchidda Foglio 44 Part. 204 Categoria D/10 Rendita € 34,00;



Per l'espletamento dell'incarico in data 28/09/2021 è stato effettuato ulteriore sopralluogo alla presenza del Geom. [REDACTED] in qualità di delegato dell'IVG nominato custode del compendio dal G.E. in data 10/03/2021.

Si è provveduto, in tali circostanze, alla completa ricognizione dei luoghi ed all'esecuzione di ampia documentazione fotografica, finalizzate all'accertamento delle attuali condizioni del compendio, a distanza di oltre 3

anni e mezzo dall'ultimo accesso (gennaio 2018).

2.1.1 Descrizione dei singoli fabbricati

2.1.1.1 Particella 142 Box per ingrasso

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 99,30 x 16,70 m. Risulta costituito da corridoi di distribuzione e da 11 box d'ingrasso, ciascuno dei quali contiene 12 stalli delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di capriate e travetti in c.a.p., e manto di copertura in pannelli ondulati.

Le pareti perimetrali del fabbricato sono coibentate con sistema a cappotto.

Nei due lati lunghi del fabbricato sono presenti due corridoi chiusi ad altezza ridotta, realizzati in mattoni laterizi forati, intonacati e coperti in pannelli ondulati. Buona parte delle aperture esterne sono prive di protezione in quanto risultano completamente deteriorati gli elementi ad esse frapposti a costituire il sistema di filtraggio degli estrattori d'aria. Le strutture di copertura presentano esteriormente gli effetti del tempo ma parrebbero conservare un'accettabile grado di funzionalità. Le murature del corpo principale presentano un accettabile grado di conservazione eccezion fatta per la mancanza di finitura e tinteggiatura negli spazi fra le finestre laterali. Tutti gli apparati di filtraggio



dell'aria, installati in corrispondenza delle finestre laterali, sono ormai pressoché completamente deteriorati e la mancanza di chiusure verso l'esterno costituisce ulteriore elemento di degrado accelerato dell'intero fabbricato.

2.1.1.2 Particella 143 Box per ingrasso

Il corpo di fabbrica presenta le medesime caratteristiche dimensionali e costruttive di quello precedente. Stesse valutazioni possono essere fatte sullo stato di conservazione del manufatto.

2.1.1.3 Particella 144 Depositi e silos mangimi, granaglie e siero

Il complesso risulta composto da:

- Mangimificio con deposito mangimi, sala di miscelazione, area di alimentazione e distribuzione;
- Silos granaglie, silos mangime miscelato e serbatoi siero;

Il fabbricato destinato a mangimificio è costituito da un corpo con struttura in acciaio (pilastri HEA e travi reticolari) e pannellature perimetrali e di copertura in pannelli metallici grecati. La copertura, a doppia falda, presenta, nell'area destinata alla miscelazione un'altezza alla gronda di 12,35 m e al colmo di 13,90 m. Nella zona destinata a deposito mangimi e area alimentazione il fabbricato è più basso con altezza alla gronda di 5,15 m ed al colmo di 6,50 m. La pannellatura perimetrale si presenta degradata e danneggiata in corrispondenza del lato sud del fabbricato.

L'impianto di miscelazione non risulta funzionante anche a causa dei furti che hanno interessato i materiali componenti l'impianto elettrico.

Il lato nord è occupato da corpi di fabbrica con struttura mista in c.a. e muratura e coperture con travi in acciaio e pannelli metallici coibentati, nei quali vengono ospitati i silos per il contenimento del siero ed i silos per il



miscelato. Le strutture sono intonacate al civile e tinteggiate esternamente.

Unico corpo solo intonacato e non tinteggiato è quello posto sull'angolo nord-ovest, ospitante un silos.

Esteriormente ai fabbricati, sul lato est, sono ubicati i silos per il contenimento delle granaglie.

Sia le travi reticolari metalliche di copertura sia i silos presentano principi di ossidazione che, pur non inficiandone la funzionalità, ne impongono imponenti ed onerosi interventi di manutenzione straordinaria.

Le pareti dei fronti sud e ovest presentano mancanza di pannelli perimetrali di tamponamento. Il complesso impiantistico (elettrico, idraulico, aria compressa, ecc.) si presenta parzialmente scomparso per effetto di furti o atti vandalici e comunque privo di qualunque funzionalità.

2.1.1.4 Particella 145 Box scrofe

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 84,90 x 34,00 m. Risulta costituito in maniera più articolata rispetto agli altri. Una parte è realizzata con corridoi di distribuzione e da 6 box scrofe, ciascuno dei quali contiene 88 stalli delimitati da paratie in tubolare metallico. Sono presenti 3 ulteriori box scrofe ciascuno con 96 stalli ed un ulteriore box con 75 stalli.

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in c.a. e murature perimetrali di tamponamento in blocchetti di calcestruzzo e graniglia. Le strutture di copertura sono realizzate con un ordito di capriate reticolari in c.a. e sovrastanti travetti in c.a.p. e manto di copertura in pannelli ondulati.

Le murature presentano un accettabile grado di conservazione ad eccezione del fronte sud nel quale si evidenziano i deterioramenti dei pannelli di isolamento termico e dei sovrastanti strati di finitura ad intonaco e



tinteggiatura. Anche in tale corpo di fabbrica gli apparati di filtraggio dell'aria, installati in corrispondenza delle finestre laterali, sono ormai completamente deteriorati.



2.1.1.5 Particella 146 Box per ingresso

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 89,0 x 17,05 m. Risulta costituito da corridoi di distribuzione e da 11 box d'ingresso, ciascuno dei quali contiene 12 stalli delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia. Le strutture di copertura sono realizzate con un ordito di capriate reticolari in c.a. e sovrastanti correnti metalliche e manto di copertura in pannelli ondulati.

2.1.1.6 Particella 147 sub 1 Laboratorio, uffici, spogliatoi e servizi igienici

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato di due piani fuori terra ospitante anche l'abitazione del custode. Risulta così composta:

- due locali destinati ad uffici amministrativi;
- un locale spogliatoio dotato di servizi igienici;
- un locale laboratorio.

L'accesso ai locali è posto al piano terra dall'area antistante l'accesso al compendio.

Dall'esame delle planimetrie dell'edificio e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati si può affermare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Sistema strutturale composto da setti perimetrali in muratura portante, pilastri e travi in c.a.;
- Strutture orizzontali: solai in latero-cemento;



- Facciata esterna finita con intonaco civile e tinteggiata, con basamento in materiale lapideo a vista disposto ad "opus incertum";
- Copertura a tetto con falde inclinate e manto di tenuta in tegole laterizie tipo coppo;
- Partizioni interne in laterizi forati;
- Infissi esterni in alluminio e persiane esterne in alluminio con lamelle orientabili;
- Infissi interni in legno;

Locale ufficio 1: superficie netta m² 13,77. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. L'accesso al vano avviene direttamente dal cortile esterno attraverso una porta in alluminio.

All'intadosso del solaio sono presenti evidenti tracce di deterioramento riconducibili a copiose infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo.

Locale ufficio 2: Superficie netta m² 13,53. L'accesso al vano avviene direttamente dal cortile esterno attraverso una porta in alluminio. Il locale è in collegamento diretto con l'ambiente descritto in precedenza, mediante un porta interna in legno. Da esso si accede alla zona spogliatoio.

Locale spogliatoio: Superficie netta m² 19,37. L'accesso al vano avviene attraverso l'ufficio descritto in precedenza o direttamente dal cortile posteriore attraverso una porta in alluminio.

Servizi igienici: Superficie totale netta m² 4,23. L'accesso avviene attraverso il locale spogliatoio. Sono dotati di vaso con cassetta a zaino e lavabo in vetroceramica.

Laboratorio: superficie netta m² 15,56. A tale ambiente si accede direttamente dal cortile posteriore. La porta di accesso dall'esterno risulta mancante,



rendendo l'ambiente aperto all'accesso di animali che contribuiscono ad accentuare il complessivo stato di degrado.



Tutti i locali presentano pavimenti e zoccolature in ceramica. I servizi igienici sono rivestiti in piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 2 m. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Tutti gli infissi interni sono in legno.

Il riscaldamento è realizzato con elementi terminali costituiti da termosifoni in ghisa. Sono anche presenti elementi a pompa di calore. Di entrambi i sistemi non si conosce la funzionalità.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sottotraccia e frutti di tipo ordinario.

Nel complesso l'immobile presenta un avanzato stato di degrado che interessa le murature perimetrali (deteriorate per presenza di fenomeni di risalita capillare), le finiture interne, i solai confinanti con l'esterno (solaio laboratorio) e tutti gli impianti, dei quali si ipotizza la totale assenza di funzionalità per effetto del deterioramento fisico o della sottrazione di parti di essi.

2.1.1.7 Particella 147 sub 2 Abitazione custode

L'accesso ai locali è posto al piano terra dall'area antistante l'accesso al compendio.

L'alloggio risulta così composto:

Locale pranzo: superficie netta m² 24,12. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. L'accesso al vano avviene direttamente dal cortile esterno attraverso una porta in alluminio.

Cucina: superficie netta m² 5,11. presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle per un'altezza di circa 2 m e intonacate al civile e tinteggiate per la restante parte. Il locale è in collegamento diretto

Firmato Da: ADDIS SALVATORE ROBERTO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b47e0e92450a32ed7cf367b66fb95d



con il locale pranzo mediante un piccolo disimpegno della superficie netta di 2,14 m².

Bagno: Superficie totale netta m² 9,41. L'accesso avviene attraverso il disimpegno innanzi citato. Sono dotati di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia in vetroceramica.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, le pareti rivestite in piastrelle per un'altezza di circa 2 m e intonacate al civile e tinteggiate per la restante parte.

Camera 1: superficie netta m² 17,11. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. L'accesso al vano avviene tramite disimpegno.

Camera 2: superficie netta m² 9,74. È in collegamento diretto con la camera descritta in precedenza. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate.

Alcune pareti presentano tracce di infiltrazioni e degrado generato da umidità per risalita capillare.

Gli infissi interni di tutto l'appartamento sono in legno.

Il riscaldamento è realizzato con elementi terminali costituiti da termosifoni in ghisa. Sono anche presenti elementi a pompa di calore. Di entrambi i sistemi non si conosce la funzionalità.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sottotraccia e frutti di tipo ordinario.

Si ripropongono le medesime valutazioni sullo stato di conservazione dell'immobile fatte relativamente alla parte destinata a laboratorio-uffici-spogliatoi-servizi igienici (sub 1).

2.1.1.8 Particella 147 sub 3 Abitazione

L'accesso all'appartamento avviene attraverso due rampe di scale, rivestite in marmo, poste sul lato posteriore del fabbricato.

L'alloggio risulta così composto:



Sala - pranzo: superficie netta m² 39,80. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. Ad essa si accede direttamente dalla porta d'ingresso all'appartamento.



Cucina: superficie netta m² 12,98. presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle per tutta l'altezza. Il locale è in collegamento diretto con il locale pranzo. La cucina è realizzata in muratura e rivestimento ceramico, con piani in granito lucido e ante in legno.



Ripostiglio: Superficie totale netta m² 3,40. L'accesso avviene attraverso la cucina.

Bagno zona giorno: Superficie totale netta m² 3,60. L'accesso avviene attraverso il ripostiglio innanzi citato. È dotato di lavabo e piatto doccia in vetroceramica.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, le pareti rivestite in piastrelle a tutta altezza.

Studio: superficie netta m² 13,63. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. L'accesso al vano avviene dalla zona sala tramite porta a soffietto di ampie dimensioni.

Il locale è aerato ed illuminato per mezzo di un'ampia finestra sul lato ovest e da porta finestra sul lato nord attraverso la quale si accede al terrazzo scoperto.

Camera 1: superficie netta m² 11,91. È in collegamento diretto con la camera descritta in precedenza. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. È dotata di un servizio igienico avente superficie netta di m² 2,52 con vasò, bidet lavabo e piatto doccia.



Disimpegno zona notte: superficie netta m² 2,72. Pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. Funge da disimpegno di collegamento fra la zona notte e la sala-pranzo.



Camera 2: superficie netta m² 12,88. Pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. Riceve aria e luce attraverso la finestra che permette l'affaccio sul terrazzo scoperto.

Camera 3: superficie netta m² 16,38. Non è stato possibile accedere al vano per la presenza dei sigilli apposti dalla magistratura.

Bagno zona notte: Superficie totale netta m² 5,23. L'accesso avviene attraverso il disimpegno della zona notte. È dotato di lavabo, vasò, bidet e vasca.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, le pareti rivestite in piastrelle per un'altezza di circa 2 m e intonacate e tinteggiate per la restante parte.

Terrazzo scoperto: Superficie totale netta m² 11,08. L'accesso avviene attraverso lo studio. Ha pavimentazioni e zoccolature in piastrelle ceramiche e parapetto in muratura con soprastante copertine in elementi laterizi.

Gli infissi interni di tutto l'appartamento sono in legno.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio e sono dotati di persiane anch'esse in alluminio a doghe orizzontali orientabili.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è realizzato con elementi terminali costituiti da termosifoni in ghisa. Sono anche presenti elementi a pompa di calore. Di entrambi i sistemi non si conosce la funzionalità ma se ne presume l'assenza.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sottottraccia ma risultano mancanti tutti i frutti (interruttori, prese, quadro di comando, ecc.).

Nel complesso l'appartamento presenta uno stato di conservazione ancora accettabile fatta eccezione per gli aspetti impiantistici appena citati.



2.1.1.9 Particella 148 Forno-legnaia

Tale costruzione non è più presente in seguito a demolizione.



2.1.1.10 Particella 149 Box svezzamento

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 50,30 x 14,05 m e risulta costituito da un corridoio di distribuzione e da 8 box di svezzamento, ciascuno dei quali contiene 16 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in scatolari d'acciaio e manto di copertura in pannelli metallici ondulati. Le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente ma non tinteggiate.

La copertura del corpo di fabbrica è dotata di strato coibente in pannelli poliuretanici applicati all'intradosso. Una parte dei pannelli ondulati di copertura, sui lati sud-ovest e nord-est, risultano divelti.

In posizione adiacente al fabbricato è posta la centrale termica per il riscaldamento dei locali. Questa, delle dimensioni planimetriche di 4,90 x 3,40 m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in latero-cemento e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente, e pavimentata in piastrelle ceramiche.

È presente l'impianto di produzione di calore rappresentato da una caldaia a basamento completo di bruciatore per gasolio, e di tutte le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori, circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). L'intero sistema sembrerebbe privo di funzionalità, ed è evidente la necessità di massicci interventi di manutenzione e di adeguamento funzionale e normativo.



Il corpo di fabbrica evidenzia elementi di degrado delle finiture esterne delle pareti verticali e la mancanza di porzioni di copertura che permettono l'ingresso di acque meteoriche con conseguente incremento del degrado già in atto.

2.1.1.11 Particella 150 Locale generatore

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di $5,35 \times 6,25$ m e risulta costituito da un unico vano destinato all'alloggiamento del gruppo elettrogeno.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi d'acciaio tipo IPE e tavelloni laterizi. La copertura è a falda unica e protetta da pannelli ondulati.

Le pareti interne sono intonacate ma non tinteggiate. L'intradosso del solaio non è intonacato. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti infissi esterni in metallo a persiana con doghe orizzontali.

2.1.1.12 Particella 151 Box ingresso

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di $93,35 \times 11,10$ m e risulta costituito da 2 corridoi di distribuzione e da 10 box d'ingresso, ciascuno dei quali contiene 6 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in scatolari metallici e manto di copertura in pannelli ondulati. Le pareti, coibentate con il sistema a "cappotto" presentano un avanzato stato di degrado evidenziato dal deterioramento dello strato di rasatura esterna e della relativa rete di contenimento. Sono inoltre presenti ampie zone di danneggiamento o



mancanza pressoché completa (fronte ovest) dei pannelli esterni di coibentazione.

La copertura del corpo di fabbrica è dotata, anch'essa, di strato coibente in pannelli poliuretanici applicati all'intradosso.

2.1.1.13 Particella 152 Sala parto

Si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di $50,10 \times 14,05$ m e risulta costituito da un corridoio di distribuzione e da 8 celle destinate a sala parto, ciascuna delle quali contiene 16 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in scatolari d'acciaio e manto di copertura a due falde in pannelli metallici ondulati. Le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente e quelle perimetrali sono dotate di sistema di coibentazione a cappotto, il cui stato di conservazione è peggiorato nel tempo e si presenta in stato di avanzato degrado e, in alcune pareti, parzialmente mancante (fronte ovest).

La copertura del corpo di fabbrica è dotata, anch'essa, di strato coibente in pannelli poliuretanici applicati all'intradosso.

2.1.1.14 Particella 153 Sala parto

Il corpo di fabbrica presenta le medesime caratteristiche dimensionali e costruttive di quello precedente. Lo stato di conservazione è peggiore del fabbricato appena descritto sia per il totale distacco del termo cappotto nel fronte ovest sia per la mancanza di una parte dei pannelli ondulati di copertura.



2.1.1.15 Particella 154 Box svezzamento

Si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di $50,10 \times 14,55$ m e risulta costituito da corridoio di distribuzione e da 8 celle destinate a box svezzamento, ciascuna delle quali contiene 16 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in scatolari d'acciaio e manto di copertura a due falde in pannelli metallici ondulati. Le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente e quelle perimetrali sono dotate di sistema di coibentazione a cappotto, il cui stato di conservazione, soprattutto nel fronte ovest, presenta un elevato stato di degrado con deterioramento della rasatura esterna e pressoché completa mancanza dei pannelli.

La copertura del corpo di fabbrica è dotata, anch'essa, di strato coibente in pannelli poliuretanici applicati all'intradosso.

2.1.1.16 Particella 155 Box svezzamento

Il corpo di fabbrica presenta le medesime caratteristiche dimensionali, costruttive e manutentive di quello precedente.

2.1.1.17 Particella 156 Box per ingrasso

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di $100,45 \times 11,20$ m e risulta costituito da corridoi di distribuzione e da 11 box d'ingrasso, ciascuno dei quali contiene 12 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in profilati metallici tipo IPE e manto di copertura in pannelli ondulati. Le pareti, originariamente



coibentate con il sistema a "cappotto" presentano un notevole stato di degrado evidenziato dal deterioramento dello strato di rasatura esterna, della relativa rete di contenimento e del pannello coibente. Sono inoltre presenti numerosi episodi di danneggiamento o mancanza dei pannelli esterni di isolamento termico.

Anche la copertura del corpo di fabbrica si presenta degradata e, per gran parte della sua superficie, è priva dei pannelli di coibentazione e di copertura. L'intero corpo di fabbrica si presenta quindi in condizioni di estrema faticenza per l'intero involucro esterno (pareti e coperture). Buona parte delle aperture verso l'esterno sono prive di infissi.

Al fabbricato è annessa una centrale termica per il riscaldamento dei locali, realizzata con pareti in muratura portante, delle dimensioni in pianta di 4,70 x 5,45. La copertura è costituita da un solaio in putrelle e tavelloni e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente e pavimentata in piastrelle ceramiche.

È presente l'intero impianto di produzione di calore rappresentato da una caldaia a basamento completo di bruciatore, e di tutte le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori, circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). Non è dato avere notizie sul reale funzionamento del sistema, ma è evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria oltre ad interventi di adeguamento normativo dell'intera centrale e del serbatoio di stoccaggio del combustibile posto esternamente alla centrale stessa.

2.1.1.18 Particella 169 Preparazione mangime, deposito e locale motori

Il fabbricato si compone di tre corpi di fabbrica con annessi porticati coperti:

- fabbricato per preparazione mangime, con annessa centrale termica;



- locale deposito;

- locale motori.

Il fabbricato principale si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di $12,05 \times 8,05$ m e risulta costituito da un unico vano ospitante le apparecchiature per la preparazione del mangime, delle quali non si conosce la funzionalità.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia intonacate sia internamente che esternamente. La copertura a doppia falda è realizzata con un ordito di travi in profilati metallici e manto di copertura in pannelli ondulati. Gli infissi esterni sono in metallo verniciato.

Al fabbricato sono annessi due porticati coperti: uno di piccole dimensioni funge da elemento di copertura per un serbatoio, ha dimensioni in pianta di $2,50 \times 2,90$ m, con struttura in elementi metallici e copertura in pannelli ondulati. Il secondo porticato, avente dimensioni $6,40 \times 4,40$ m, è realizzato con tre pilastri in muratura, ordito di travi principali e secondarie in profilati metallici e manto di copertura in pannelli ondulati.

Il fabbricato destinato a deposito ha dimensioni $4,65 \times 6,00$ m. con struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente. La copertura, a falda unica, è realizzata con solaio in laterocemento e manto di tenuta in pannelli ondulati. È dotato di una porta d'accesso in metallo in pessimo stato di conservazione e di una finestra dotata di persiana in alluminio.

Il fabbricato destinato a locale motori ha dimensioni $5,44 \times 3,05$ m. con struttura in muratura portante intonacata sia internamente che esternamente. La copertura, a falda unica, è realizzata con pannelli ondulati. È dotato di



un'apertura d'accesso priva di infisso. All'interno sono presenti un compressore ed alcuni serbatoi per aria compressa di cui non si conosce la funzionalità. L'intera area d'ingombro dei tre fabbricati è pavimentata in cemento e in essa sono alloggiati un serbatoio e tre silos metallici.

2.1.1.19 Particella 196 locale quadri elettrici

In posizione adiacente al lato est del locale generatore (mappale 150) è posto il vano destinato a cabina quadri elettrici. Questa ha dimensioni in pianta di 6,05 x 3,75 m, ed è realizzata con le medesime caratteristiche del locale generatore.

2.1.1.20 Particella 197 Locale magazzino-officina, vasca riserva idrica e locale pompe

Il corpo di fabbrica si trova posizionato fra i fabbricati indicati come mappali 143 e 145.

Il locale deposito-officina (dimensioni lorde 7,00x5,40 m) è realizzato con pareti in muratura intonacata al rustico, copertura a falda unica con ordito di travi e arcarecci in acciaio e manto di tenuta in pannelli ondulati parzialmente danneggiati. L'altezza netta interna varia fra 2,45 m e 3,40 m.

La cisterna per il deposito idrico (dimensioni lorde 11,65x4,50 m) è realizzata con fondo, pareti e soletta di copertura in cemento armato. Soprastante al serbatoio è posizionato il locale di alloggiamento dei gruppi di pompaggio. Questo è realizzato in muratura intonacata e solaio di copertura in laterocemento con getto di completamento in opera. Il manto di tenuta è in tegole laterizie.



2.1.1.21 Particella 198 Fabbricato recupero scarti macellazione –
veterinario



È un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica principali ed alcuni locali annessi. Il corpo ospitante i magazzini ed i locali celle è costituito da strutture portanti verticali in muratura un solaio piano realizzato in putrelle e tavelloni ed una copertura a doppia falda con manto di tenuta in pannelli ondulati. I locali sono intonacati sia internamente che esternamente. Gli intonaci all'intradosso dei due spazi magazzino antistanti le celle frigo si presentano in parte lesionati ed in parte sfondellati ed in fase di avanzato degrado.

Il corpo destinato a sala verri è realizzato con strutture portanti verticali in muratura, copertura a doppia falda con struttura in profilati in acciaio e manto di tenuta in lastre ondulate. Al suo interno trovano spazio 12 celle con paratie di separazione in muratura intonacata, un corridoio d'accesso ed un locale laboratorio. È altresì presente un magazzino-laboratorio dotato di accesso indipendente, con struttura di copertura in travi di legno, pannello di coibentazione applicato a vista all'intradosso e manto di tenuta in ondulina.

Ulteriore locale annesso è costituito dal magazzino medicinali avente strutture verticali in muratura e copertura a falda unica in latero-cemento e manto impermeabile in guaina bituminosa. Tutte le pareti, interne ed esterne, sono intonacate e tinteggiate e quelle interne presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 1,80 m. Sono presenti, all'intradosso del solaio, evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura ad indicare problemi di tenuta del manto impermeabile.



2.1.1.22 Particella 199 Centrale Termica 1

In posizione antistante al lato corto del box per ingrasso identificato con la particella 143. Ha dimensioni in pianta di $5,40 \times 6,45$ m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in putrelle e tavelloni e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente e pavimentata in piastrelle con zoccolatura alta 20 cm circa.

È presente l'intero impianto di produzione di calore rappresentato da tre caldaie a basamento complete di bruciatore per gasolio, e di tutte le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori, circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). Non è dato avere notizie sul reale funzionamento del sistema, ma è evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria oltre ad interventi di adeguamento normativo dell'intera centrale e del serbatoio di stoccaggio del combustibile posto esternamente alla centrale stessa.

2.1.1.23 Particella 200 Centrale Termica 2

È posta in posizione antistante al lato corto del box per ingrasso identificato con la particella 146. Ha dimensioni planimetriche di $4,65 \times 5,45$ m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in putrelle e tavelloni e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente, e pavimentata in piastrelle ceramiche.

È presente l'impianto di produzione di calore rappresentato da due caldaie a basamento complete di bruciatore per gasolio, e di tutte le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori, circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). Non è dato avere notizie sul reale funzionamento



del sistema, ma è evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria oltre ad interventi di adeguamento normativo dell'intera centrale e del serbatoio di stoccaggio del combustibile posto esternamente alla centrale stessa.

2.1.1.24 Particella 201 Fabbricato cella frigo

L'unità si trova nell'estremità sud-est del complesso. Ha dimensioni lorde di 5,55×5,50 ed altezza netta variabile tra 2,70 m e 3,00 m. È realizzato con tre pareti in muratura al rustico, due pilastri posti nella parte anteriore, strutture di copertura con travi in profili d'acciaio e manto di tenuta in lastre ondulate quasi completamente mancanti. Il fabbricato funge da ricovero per una cella frigo danneggiata e completamente priva di funzionalità.

2.1.1.25 Particella 202 Stalle all'aperto

Sono presenti, nella parte ovest del compendio, 5 manufatti destinati a stalle all'aperto, ciascuno delle dimensioni lorde di 8,35×5,35 m e relativo spazio di pertinenza recintato e scoperto. I fabbricati sono realizzati con pareti in muratura al rustico, copertura in lastre ondulate e pavimento in battuto di cemento.

2.1.1.26 Particella 203 Centrale Termica 3

È posta fra i due fabbricati identificati con le particelle 152 e 153 e destinati a sala parto. Questa, delle dimensioni planimetriche di 4,00 × 3,35 m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in latero-cemento e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente, e pavimentata in piastrelle ceramiche. È presente l'impianto di produzione di calore rappresentato da una caldaia a basamento con bruciatore per gasolio, e di tutte le apparecchiature di



centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori, circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). Non è dato avere notizie sul reale funzionamento del sistema, ma è evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e opere di adeguamento funzionale e normativo.

2.1.1.27 Particella 204 Centrale Termica 4

È posta fra i due fabbricati identificati con le particelle 154 e 155 e destinati a box svezzamento. Ha dimensioni planimetriche di 4,00 × 3,35 m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in laterocemento e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente, e pavimentata in piastrelle ceramiche.

È presente l'impianto di produzione di calore rappresentato da una caldaia a basamento tuttavia priva di bruciatore e di altre le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto. Vista la mancanza di tali apparecchiature l'intero sistema è privo di funzionalità ed è evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, nonché opere di completamento e di adeguamento funzionale e normativo.

2.1.1.28 Impianto biogas

L'impianto si presenta quasi interamente degradato. Risultano ancora in posto le vasche (della capacità complessiva di 5500 m³) mentre il resto dell'impianto è certamente privo di funzionalità per l'evidente mancanza di gran parte degli elementi che lo costituivano.

2.1.1.29 Impianto di depurazione

L'impianto è ubicato nella parte sud del complesso e si compone di vasche, parzialmente interrate, aventi varie misure. Le vasche sono realizzate con fondo e pareti in cemento armato. I manufatti presentano un avanzato



ammaloramento dei calcestruzzi dovuto alla carbonatazione del copri ferro e conseguente ossidazione e rigonfiamento dei ferri d'armatura. La vasca principale presenta inoltre una parete verticale parzialmente danneggiata.

Le apparecchiature elettromeccaniche residue risultano assolutamente inservibili e non funzionanti.

2.1.1.30 Vasche di ossidazione

È presente sul lato est un complesso che si compone di 4 vasche di ossidazione realizzate in materiale inerte, completamente fuori terra ed impermeabilizzate.

Non è possibile fare valutazioni in merito alla funzionalità delle vasche medesime soprattutto in ordine alla capacità di tenuta delle impermeabilizzazioni in quanto non è stato possibile individuare, se esistenti, i pozzetti del sistema di monitoraggio.

2.1.2 Descrizione dei terreni

I terreni sono costituiti da:

- appezzamento di terreno censito al N.C.T. nel Comune di Berchidda al Foglio 44, Mappale 33 di ha 1.93.34 (pascolo di 5^a classe);
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. nel Comune di Berchidda al Foglio 44, Mappale 59 di ha 1.10.00 (vigneto di 2^a classe).
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. nel Comune di Berchidda al Foglio 44 Particella 236 di Ha 7.84.02 (pascolo di 4^a classe). Su tale appezzamento insistono tutti i fabbricati descritti ai precedenti paragrafi;

Ai terreni si accede tramite strada sterrata che costeggia il mappale 236 per buona parte del lato sud-est penetrandovi successivamente nella parte a sud e attraversando il rio San Marco.

Il mappale 33 risulta occupato da una vasca realizzata con argini in terra naturale a formare un bacino di accumulo e stoccaggio per liquami.



Il mappale 59 risulta invece libero da qualunque manufatto ma la sua reale classificazione non è di vigneto ma piuttosto di pascolo o di incolto produttivo.



2.3 Determinazione del valore

2.3.1 Terreni

Per quanto riguarda i terreni, la valutazione viene fatta per via sintetica alla luce dei prezzi di mercato correnti nella zona per compravendita di immobili consimili. A tal fine si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (espressi in €/ha) rilevati per le provincie di Sassari e Olbia-Tempio, aggiornati al 2021, ed applicando a questi i parametri che permettono di "modulare" il valore del terreno per adeguarlo alle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La formula di calcolo parte dal valore massimo del fondo (estratto dalla tabella citata) al quale vengono applicati i coefficienti correttivi per tener conto delle effettive caratteristiche del terreno (fertilità, giacitura, accesso). I valori ottenuti vengono riportati nella tabella di riepilogo.

2.3.2 Fabbricati a destinazione produttiva

Vagliati i diversi aspetti economici che si presentano nel campo estimativo, si è ritenuto, visto lo scopo della stima che è quello di pervenire al più probabile valore di mercato, di prendere in esame il criterio di stima atto a determinare il più probabile valore di costo al netto del degrado fisico ed economico del complesso, scomposto nei suoi elementi costitutivi considerati singolarmente.

Per ciascuna tipologia si determina il costo di costruzione (moltiplicando il costo di costruzione unitario, in €/m², per la superficie del fabbricato) e tale valore viene deprezzato per vetustà e per obsolescenza tecnologica e funzionale. Per gli edifici a destinazione produttiva si può determinare il deprezzamento (D) seguendo la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:



$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove A rappresenta il numero di anni di vita del fabbricato in percentuale sul numero di anni di durata totale del medesimo. Per quest'ultimo dato si ipotizza una vita utile di 80 anni.

Tuttavia, valutato lo stato d'uso dei beni e le condizioni di degrado riscontrate in sede di valutazione, si ritiene opportuna un ulteriore riduzione del valore dei medesimi, secondo un coefficiente che tenga conto del degrado fisico e funzionale di ciascun fabbricato.

I valori ottenuti vengono riportati nella tabella di riepilogo.

2.3.3 Fabbricati a destinazione abitativa

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili simili.

È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive.



In definitiva la quotazione è ottenuta mediante comparazione diretta fra il bene oggetto di stima e beni simili, oggetto di recenti contrattazioni di compravendita nello stesso mercato omogeneo. La stima viene effettuata con l'utilizzo di un parametro di riferimento convenzionalmente adottato, che nel caso in esame è costituito dal m² di superficie commerciale londa.

Data la disponibilità di dati relativi alle contrattazioni di compravendita è stato possibile ricavare la quotazione degli immobili a destinazione abitativa situati nello stesso mercato di riferimento del bene oggetto di stima. A tal fine si sono adottati i valori dedotti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio che, pur non riportando i valori relativi alle zone extraurbane e rurali, permette il reperimento dei valori (aggiornati al 1° semestre 2021) relativi agli immobili a destinazione residenziale in ambito urbano, ai quali si farà riferimento con le opportune correzioni.

Tenuto conto dei fattori precedentemente esposti e considerando che la quotazione massima sopra citata, per gli immobili in ambito urbano, è pari a € 650 €/m², applicando tale quotazione alle singole superfici di stima e moltiplicando per il coefficiente di differenziazione edilizia (funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun fabbricato) si ottengono le quotazioni di mercato riportate nella tabella di riepilogo.



Foglio	Mappate	Sub	Destinazione	Lungh. (m)	Largh. (m)	Superficie (m ² - ha)	Valore unitario o Costo a nuovo (€/m ² - €/ha)	Età fabbricato (anni)	n° Anni (% su vita utile)	Coeff. DV % Deprezzamento per vetustà	Coeff. DF % Deprezzamento per degrado fisico	Coefficiente caratteristiche intrinseche - estrinseche	Valore
44	33		Terreno (pascolo)			1,9334	€ 5 000,00	-	-	-	-	0,65	€ 6 283,55
44	59		Terreno (vigneto)			1,1000	€ 5 000,00	-	-	-	-	0,65	€ 3 575,00
44	236		Terreno			7,8402	€ 5 000,00	-	-	-	-	0,50	€ 19 600,50
44	142		box ingrasso	99,30	16,70	1 658,31	€ 460,00	34	0,43	25,0418	31		€ 335 323,19
44	143		box ingrasso	99,30	16,70	1 658,31	€ 460,00	34	0,43	25,0418	31		€ 335 323,19
44	144		Sala miscelazione e dep. Mangimi	27,10	13,95	378,05	€ 340,00	34	0,43	25,0418	33		€ 53 931,12
44	144		Depositi siero	15,89	5,22	82,95	€ 380,00	34	0,43	25,0418	25		€ 15 746,53
44	144		Silos miscela	11,65	5,55	64,66	€ 380,00	34	0,43	25,0418	25		€ 12 274,66
44	145		box scrofe	84,90	34,00	2 886,60	€ 460,00	34	0,43	25,0418	31		€ 583 692,99
44	146		box ingrasso	17,05	89,10	1 519,16	€ 460,00	34	0,43	25,0418	33		€ 293 208,74
44	147	1	Uffici			83,31	€ 650,00	-	-	-	16	0,78	€ 35 480,06
44	147	2	Abitazione			81,72	€ 650,00	-	-	-	12	0,78	€ 36 461,53
44	147	3	Abitazione			164,07	€ 650,00	-	-	-	8	0,78	€ 76 527,41
44	148		legnala - forno			19,33	€ -	-	-	-	-	-	€ -
44	149		svezzamento	50,30	14,07	707,72	€ 460,00	26	0,33	16,8275	36		€ 153 570,86
44	149		locale caldaia	4,85	3,40	16,49	€ 400,00	35	0,44	26,1690	8		€ 4 342,21
44	150		loc. generatore	5,35	6,27	33,54	€ 400,00	34	0,43	25,0418	13		€ 8 313,43
44	151		box ingrasso	93,35	11,12	1 038,05	€ 460,00	31	0,39	21,7940	40		€ 182 435,06
44	152		sala parto	50,10	14,05	703,91	€ 480,00	31	0,39	21,7940	38		€ 135 845,72
44	153		sala parto	50,10	14,05	703,91	€ 480,00	31	0,39	21,7940	38		€ 135 845,72
44	154		svezzamento	50,30	14,57	732,87	€ 480,00	31	0,39	21,7940	3		€ 141 435,83
44	155		svezzamento	50,30	14,57	732,87	€ 480,00	31	0,39	21,7940	38		€ 141 435,83
44	156		box ingrasso	100,44	11,21	1 125,93	€ 420,00	26	0,33	16,8275	43		€ 189 972,38
44	156		locale caldaia	5,55	4,70	26,09	€ 400,00	26	0,33	16,8275	13		€ 7 321,80
44	169		prep. Mangime	12,06	8,06	97,20	€ 460,00	31	0,39	21,7940	17		€ 27 367,43
44	169		locale caldaia	2,45	1,35	3,31	€ 400,00	31	0,39	21,7940	7		€ 942,06
44	169		porificati			35,49	€ 120,00	31	0,39	21,7940	15		€ 2 691,76
44	169		deposito	6,00	4,65	27,90	€ 420,00	31	0,39	21,7940	23		€ 6 469,04
44	169		locale motori	5,44	3,05	16,59	€ 420,00	31	0,39	21,7940	23		€ 3 847,11
44	196		cabina quadri	3,75	6,07	22,76	€ 400,00	30	0,38	20,7561	17		€ 5 667,31
44	197		magazzino-officina	7,00	5,40	37,80	€ 420,00	26	0,33	16,8275	43		€ 6 377,79
44	197		vasca riserva idrica e locale pompe	15,45	4,50	69,53	€ 400,00	26	0,33	16,8275	30		€ 14 787,27
44	198		magazzino medicinali	2,90	4,20	12,18	€ 480,00	26	0,33	16,8275	43		€ 2 348,65
44	198		scarti macellazione-celle frigo	20,20	8,50	171,70	€ 460,00	26	0,33	16,8275	50		€ 26 200,30
44	198		scarti macellazione sala verri ecc.	18,65	8,50	158,53	€ 460,00	26	0,33	16,8275	50		€ 24 189,88
44	199		centrale termica 1	5,40	6,45	34,83	€ 400,00	26	0,33	16,8275	29		€ 7 547,31
44	200		centrale termica 2	4,65	5,45	25,34	€ 400,00	26	0,33	16,8275	13		€ 7 113,39
44	201		cella frigo	5,55	5,50	30,53	€ 300,00	26	0,33	16,8275	83		€ 15,80
44	202		stalle all'aperto	8,35	5,35	223,36	€ 150,00	26	0,33	16,8275	30		€ 17 815,11
44	203		centrale termica 3	3,85	3,35	12,90	€ 400,00	30	0,38	20,7561	8		€ 3 675,47
44	204		centrale termica 4	3,85	3,35	12,90	€ 400,00	30	0,38	20,7561	10		€ 3 572,29
			impianto depurazione			677,90	€ 440,00	30	0,38	20,7561	58		€ 63 365,54
												TOTALE	€ 3 131 940,84

Firmato Da: App. S. Salvi



Nel complesso il valore del compendio viene quindi valutato in € 3.131.940,84

Il valore così ottenuto deve essere deprezzato degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica delle difformità, tuttora in essere, descritte nella CTU precedentemente depositata. Tali oneri vengono quantificati, forfettariamente, in € 5.000,00

Pertanto il valore dell'immobile ammonta in definitiva a:



€ 3.131.940,84 – € 5.000,00 = € 3.126.940,84

In cifra tonda € 3.127.000,00

(euro tremilonicentoventisettamila/00)

.....

La presente perizia, si compone fin qui di 29 pagine dattiloscritte oltre a parte questa. Sono da considerarsi parte integrante di essa i seguenti allegati:

- All. A: copia dell'estratto di mappa aggiornato;
- All. B: copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- All. C: documentazione fotografica.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato assegnato dal G.E. e si rimane a disposizione del Tribunale di Tempio Pausania per fornire i chiarimenti che dovessero, eventualmente, rendersi necessari.

Tempio Pausania 17/01/2022



Il C.T.U.
ing. Salvatore Roberto Addis

Firmato Da: ADDIS SALVATORE ROBERTO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b47e0e92450a32ed7cf36766fb95d

