

**Ing. Carlo Sega**  
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone  
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

## Tribunale di Pordenone

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2026 R.G. LIQ. GIUD. - N. 11/2026 R.G. SENT.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
Giudice Delegato:  
Curatore Procedura:

Dott.ssa Elisa Tesco  
Dott. Marco Martina

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Terreni a destinazione agricola - Comune di Aviano (PN)**

**Tettoia in complesso agricolo – Comune di Roveredo**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Societa' S.r.l.**

**Sede: Via Giuseppe Garibaldi n. 124 - Roveredo in Piano (PN)**

**Codice fiscale / P. IVA: 00077650935**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**

Codice fiscale: SGECL44A22L736L

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Pordenone, 18/06/2026

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Rapporto di stima – proc. n. 1/2023 Pag. 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## PREMESSE

Con autorizzazione del Giudice Delegato del 09/02/2026, resa nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 4/2026 R.G. Liq. Giud. della Società S.r.l., lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone, Piazzetta Ottoboni n. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 177 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto dal Curatore dott. Marco Martina il seguente incarico professionale, in sintesi: Valutazione dei beni sociali, mobili e immobili, nonché verifica dei requisiti di sicurezza, conformità alle normative di legge e vendibilità degli stessi, sia atomisticamente sia in blocco o in lotti, anche nell'ambito di affitto o cessione di azienda, ramo d'azienda, beni e/o rapporti giuridici in blocco della Società S.r.l. Sede: Via Giuseppe Garibaldi n. 124 - Roveredo in Piano (PN). Nei beni sopracitati sono ricompresi dei terreni a destinazione agricola esterni all'impianto Biogas, che sono oggetto della presente relazione. E' presente inoltre un immobile in Comune di Roveredo in Piano (PN) costituito da una tettoia ed una corte posto all'interno di complesso agricolo (stalle, abitazioni, depositi, uffici etc.) in capo a terzi.

A seguito di ciò, il sottoscritto ha provveduto:

- in data 13.02.2026 ad un primo sopralluogo presso gli immobili siti in Aviano, per effettuare:
  - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
  - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data 29.05.2026 ad un secondo sopralluogo presso l'Azienda Agricola sita in Roveredo in Piano, per effettuare:
  - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
  - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione.

## PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato e valore di realizzo in procedura competitiva dei terreni citati nello stato di fatto e di diritto rilevabile alla data dei sopralluoghi e della redazione della stima.

È doveroso precisare che trattasi di valutazione funzionale a liquidazione giudiziale e possibile vendita mediante procedura competitiva ai sensi del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, con esclusione della garanzia per vizi, anche occulti. Ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione documentale, riscontro tecnico, autorizzativo, ambientale, edilizio, urbanistico, impiantistico e di sicurezza deve intendersi a cura e spese dell'eventuale interessato, salvo diverse determinazioni della Procedura.

Pertanto, la preventiva presa visione dei cespiti e l'esecuzione delle verifiche tecniche e documentali di interesse dell'offerente costituiscono presupposto essenziale della partecipazione alla procedura competitiva; in difetto, nulla potrà essere opposto alla Procedura.

**Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.**

**La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).**

**Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).**

La superficie di riferimento ai fini della consistenza è quella catastale quale risulta dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister - Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

## ■ ACCERTAMENTI

Considerato anche il tempo a disposizione il sottoscritto perito, nell'ambito del mandato ricevuto, ha provveduto ad effettuare:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

## SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

### CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti, a cui la presente relazione si riconduce nei limiti dello scopo dell'incarico, (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

### VALORE DI MERCATO

#### Procedimento n.1:

##### METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (**comparables**) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

#### Procedimento n.2:

##### METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

#### Procedimento n.3:

##### METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

#### Procedimento n.4:

##### METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinzioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici).

Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

##### COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone  
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;

- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

1. Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
2. Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
3. Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

**Bibliografia:**

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame si sono adottati i seguenti criteri:

## METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

In funzione delle loro caratteristiche, posizione e destinazione urbanistica  
Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare,  
per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

### **IPOSTESI "A"**

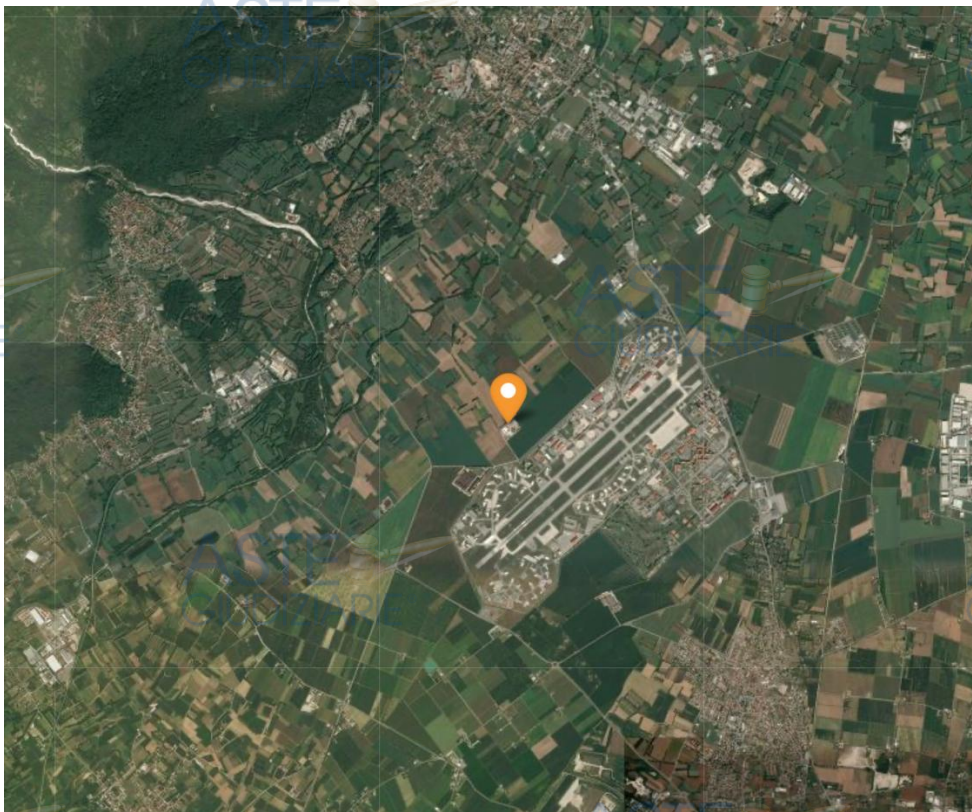
Ipotesi di mercato con pari volontà di vendita e pari volontà di acquisto.

### **IPOSTESI "B"**

Ipotesi di pronto realizzo.

### **LOCALIZZAZIONE DEI BENI**

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione degli immobili – Mappa ed Aerofoto generale

**DATI IDENTIFICATIVI DEI BENI**

**PROPRIETA':**

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Societa'	00077650935	Proprietà 1/1

**DATI CENSUARI**

**CATASTO TERRENI - C.C. di AVIANO**

Dati identificativi				Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Categoria	Superficie (m²)	RD€	RA€
63	220			Seminativo 2	1900	12,76	8,83
63	221			Seminativo 2	2220	14,90	7,97
63	256		AA AB	Semin irrig U Semin Arbor 2	1286 0114	11,95 0,77	7,97 0,59
63	257			Semin irrig U	0250	2,33	1,55
63	284			Semin irrig2	4525	30,38	21,03
69	114			Semin irrig U	0168	1,56	1,04
69	118			Semin irrig U	0056	0,52	0,35
69	120		AA AB	Semin irrig U Seminativo 3	0018 0001	0,17 0,01	0,11 0,01
69	122			Semin irrig U	0026	0,24	0,16
69	127			Semin irrig 3	0429	2,22	1,33
69	129			Semin irrig U	0068	0,63	0,42
69	131			Semin irrig U	0072	0,67	0,45
69	135			Semin irrig U	0417	3,88	2,58
69	137			Semin irrig U	006	0,61	0,41
63	314			Semin irrig U	0130	1,21	0,81
63	315			Seminativo 2	8380	56,26	38,95
63	129			Semin irrig U	1370	12,74	8,49
<b>TOTALI</b>					<b>21.436</b>		

**PROVENIENZA**

Estremi atto di provenienza:

RETIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/07/2016 Pubblico ufficiale  
NOT.JUS Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 404 - AGG. DITTA X  
ERR.IDENT.CAT.IST.77313-17  
Voltura n. 5175.1/2017 - Pratica n. PN0077741 in atti dal 11/09/2017

**CATASTO TERRENI - C.C. di ROVERERDO IN PIANO:**

Dati identificativi				Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Categoria	Superficie (m <sup>2</sup> )	RD€	RA€
10	29		AA	Semin irrig U	1631	14,74	9,27
			AB	Semin arbor 2	0159	1,15	0,74
5	54			Semin Irrig U	1380	12,47	7,84
5	138			Seminativo 2	3060	22,92	15,01
5	139			Seminativo 2	1790	13,40	8,78
5	140			Seminativo 2	2720	20,37	13,35
5	180		AA	Semin irrig U	0151	1,36	0,86
			AB	Seminativo 1	0009	0,08	0,05
5	241			Seminativo 2	0740	5,54	3,63
6	68			Seminativo 2	4420	33,10	21,69
7	60			Seminativo 3	7480	46,36	32,84
7	73			Seminativo 3	5370	33,28	23,57
7	124			Semin irrig U	3590	32,45	20,39
7	126			Semin arbor 3	3860	22,93	16,94
7	127			Semin arbor 3	0110	0,65	0,48
14	203		AA	Semin irrig U	1918	17,33	10,90
			AB	Seminativo 3	0232	1,44	1,02
<b>TOTALI</b>					<b>38.620</b>		

**PROVENIENZA**

Estremi atto di provenienza:

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 27/07/2016  
 Pubblico ufficiale JUS CRISTIANO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 404  
 Sede TIK Registrazione Volume 1T n. 9009 registrato in data 11/08/2016 - MU-  
 TAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello  
 Unico n. 3144.1/2016 - Pratica n. PN0071707 in atti dal 11/08/2016

**CATASTO TERRENI - C.C. di ROVERERDO IN PIANO:**

Dati identificativi				Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Categoria	Superficie (m <sup>2</sup> )	RD€	RA€
5	275			Semin Irrig U	2869	25,93	16,30
<b>TOTALI</b>					<b>2869</b>		

### PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

FRAZIONAMENTO del 20/06/2019 Pratica n. PN0045202 in atti dal 20/06/2019  
presentato il 20/06/2019 (n. 45202.1/2019)

### CATASTO TERRENI - C.C. di ROVEREDO IN PIANO:

Dati identificativi				Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Categoria	Superficie (m <sup>2</sup> )	RD€	RA€
7	80		AA	Semin ATTIVO 02	2900	21,72	14,23
			AB	SEMIN ARBOR 03	0250	1,48	1,10
<b>TOTALI</b>					<b>3150</b>		

### PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

Atto del 27/10/2017 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Sede PORDENONE (PN)  
Repertorio n. 144411 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello  
Unico n. 10507.1/2017 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 22/11/2017

### CATASTO DEI FABBRICATI - C.C. di ROVEREDO IN PIANO:

Dati identificativi			Dati di classamento			Altre informazioni		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m <sup>2</sup> -vani)	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
5	273		C/7	342	468	166,03	Via G. Garibaldi	T

### PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 27/07/2016  
Pubblico ufficiale JUS CRISTIANO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 404  
Sede TIK Registrazione Volume 1T n. 9009 registrato in data 11/08/2016 - MU-  
TAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello  
Unico n. 3144.1/2016 - Pratica n. PN0071707 in atti dal 11/08/2016

### DESCRIZIONE

#### Terreni

Lotti di terreni a destinazione agricola di complessivi catastali mq. 62.105  
ubicati in Comune di Aviano ed in Comune di Roveredo in Piano (PN)

#### Fabbricati

Tettoia in stato fatiscente a sbalzo di catastali mq. 342 posta all'interno di  
un complesso agricolo in capo a terzi.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE

Terreni:

### COMUNE DI AVIANO:

Foglio	Particella	Porz	Categoria	Superficie (m <sup>2</sup> )	€/mq	lp. A	lp. B
63	220		Seminativo 2	1900	4,5	8550	6840
63	221		Seminativo 2	2220	4,5	9990	7992
63	256	AA	Semin irrig U	1286	4,5	5787	4629,6
		AB	Semin Arbor 2	114	4,5	513	410,4
63	257		Semin irrig U	250	4,5	1125	900
63	284		Semin irrig2	4525	4,5	20362,5	16290
69	114		Semin irrig U	168	4,5	756	604,8
69	118		Semin irrig U	56	4,5	252	201,6
69	120	AA	Semin irrig U	18	4,5	81	64,8
		AB	Seminativo 3	1	4,5	4,5	3,6
69	122		Semin irrig U	26	4,5	117	93,6
69	127		Semin irrig 3	429	4,5	1930,5	1544,4
69	129		Semin irrig U	68	4,5	306	244,8
69	131		Semin irrig U	72	4,5	324	259,2
69	135		Semin irrig U	417	4,5	1876,5	1501,2
69	137		Semin irrig U	6	4,5	27	21,6
63	314		Semin irrig U	130	4,5	585	468
63	315		Seminativo 2	8380	4,5	37710	30168
63	129		Semin irrig U	1370	4,5	6165	4932
<b>TOTALI</b>				<b>21.436</b>		<b>96462</b>	<b>77169,6</b>

### COMUNE DI ROVERERDO IN PIANO:

Foglio	Particella	Porz	Categoria	Superficie (m <sup>2</sup> )	€/mq	lp. A	lp. B
10	29	AA	Semin irrig U	1631	4,5	7339,5	5871,6
		AB	Semin arbor 2	159	4,5	715,5	572,4
5	54		Semin Irrig U	1380	4,5	6210	4968
5	138		Seminativo 2	3060	4,5	13770	11016
5	139		Seminativo 2	1790	4,5	8055	6444
5	140		Seminativo 2	2720	4,5	12240	9792
5	180	AA	Semin irrig U	151	4,5	679,5	543,6
		AB	Seminativo 1	9	4,5	40,5	32,4

5	241		Seminativo 2	740	4,5	3330	2664
6	68		Seminativo 2	4420	4,5	19890	15912
7	60		Seminativo 3	7480	4,5	33660	26928
7	73		Seminativo 3	5370	4,5	24165	19332
5	275		Semin irrig U	2869	4,5	12910,5	10328,4
7	80	AA	Semin attivo 02	2900	4,5	13050	10440
		AB	Semin arbor03	250	4,5	1125	900
7	124		Semin irrig U	3590	4,5	16155	12924
14	203	AA	Semin irrig U	1918	4,5	8631	6904,8
		AB	Seminativo 3	232	4,5	1044	835,2
<b>TOTALI</b>				<b>40669</b>		<b>183.010,5</b>	<b>146.408,4</b>

**TOTALE GENERALE  
 ARROTONDATI**

**279.472,5 223.578,0  
 279.500,0 223.500,0**

**TETTOIA**

**IPOSTESI A: MQ. 342 X € 15,00 = € 5.130,00**

**IPOSTESI B: MQ. 342 X € 10,00 = € 3.420,00**

**GRAVAMI GENERALI**

Si rinvia ad una nota integrativa, non appena verranno reperiti nella loro totalità.

Dalla documentazione concorsuale risulta che il complesso aziendale era stato concesso in affitto a Società S.r.l. con contratto del 03/05/2021 e che il curatore della relativa liquidazione giudiziale ha comunicato scioglimento dal contratto in data 24/12/2025, con presa d'atto del 30/12/2025. Tale circostanza rileva per la disponibilità fisica e giuridica del compendio e deve essere richiamata nella versione definitiva.

## CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

**E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.**

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Sega)



**ALLEGATI**

1	Visura catastale
2	Estratto di mappa
3	Planimetrie catastali
4	Rilievo fotografico

