

[REDACTED]

[REDACTED]

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

D.M. 172/2023 del 21.11.2023

RELAZIONE DI STIMA

Perito estimatore: [REDACTED]

Sommario

PREMESSA	3
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	3
FABBRICATI	4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO E LICEITÀ EDILIZIA.....	13
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	16
CRITERIO DI STIMA	18
VALORE DEGLI IMMOBILI.....	18
RIEPILOGO VALORI DEGLI IMMOBILI.....	31
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	31
VALUTAZIONE BENI MOBILI:	33
DESCRIZIONE BENI MOBILI:.....	33
AUTOMEZZI:.....	34
ATTREZZATURE:.....	35
ARREDI E MACCHINE PER UFFICIO:	39
RIEPILOGO DI STIMA:	45

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED]
[REDACTED] iscritto al
n. [REDACTED] dell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili [REDACTED]
[REDACTED] veniva incaricato dal dott. Mario Salaris, commissario liquidatore della
procedura in epigrafe, al fine di individuare il valore attribuibile a tutti i beni materiali
ed immateriali costituenti il patrimonio aziendale della [REDACTED]
[REDACTED] – in stato di insolvenza – in liquidazione coatta amministrativa.

Nell'espletamento dell'incarico, relativamente alla valutazione del compendio
immobiliare, si è avvalso della collaborazione dell'ingegner [REDACTED] iscritto
all'ordine degli Ingegneri della provincia di [REDACTED] quale professionista
esperto nel settore immobiliare.

Lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla Cooperativa in liquidazione coatta
amministrativa e dalle Società ad essa collegate e di non avere alcun interesse diretto o
indiretto in operazioni che hanno riguardato in passato la cooperativa.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 20.03.2024, alla presenza del [REDACTED]
Rappresentante legale della Cooperativa e dell'Ing. [REDACTED] collaboratore del perito. In
quell'occasione si procedette ad accertare lo stato dei luoghi all'interno degli uffici, della casa
del custode, e degli immobili che ospitano una rivendita di attrezzi per l'agricoltura e un'officina
infine, dopo aver raccolto una puntuale documentazione fotografica, si rinviavano le operazioni
peritali ad altra data da concordarsi, per completare le verifiche e i rilievi degli altri immobili.

In data 13.06.2024 stato svolto il sopralluogo presso i restanti immobili siti in Pula, S.S. 195 Km
31.900, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Alle operazioni peritali sono intervenuti:

- Sig. [REDACTED] Rappresentante Legale della Cooperativa;
- Ing. [REDACTED] Collaboratore del Perito;
- Ing. [REDACTED] Collaboratore del Perito.

Dopo aver raccolto una puntuale documentazione fotografica, si dichiaravano concluse le
operazioni peritali.

FABBRICATI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da fabbricati e terreni siti nel Comune di Pula. Si è proceduto alla verifica dell'attuale consistenza patrimoniale della [REDACTED] attraverso le visure catastali dei beni ad essa intestati. In particolare, si sono individuati i seguenti immobili:

- 1) Blocco Uffici - Mensa e casa del custode siti in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1 - 2, individuato al NCEU Foglio 46 Particella 211, Subalterno 1, categoria A/10, Classe 2, Consistenza 22,5 vani, proprietà 1/1 della [REDACTED] (v. Allegato 3 – Visura catastale e Allegato 4 – Planimetria catastale).
- 2) Immobile per manutenzione di veicoli e deposito per attrezzi sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T, individuato al NCEU Foglio 46, mappale 212, categorie D/7; proprietà 1/1 della [REDACTED] (v. Allegato 5 – Visura catastale e Allegato 6 – Planimetria catastale).
- 3) Immobile a destinazione rurale con fini strumentali per l'agricoltura con annesso spaccio aziendale, sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1, individuato al NCEU Foglio 46, mappale 209, sub 1, Cat. D/10, proprietà 1/1 della [REDACTED] (v. Allegato 7 – Visura catastale e Allegato 8 – Planimetria catastale).
- 4) Struttura adibita a serra agricola, insistente sul terreno distinto al N.C.T. di Cagliari al F. 46, mappale 212, sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800. In genere le serre vengono censite al Nuovo Catasto Terreni con la qualità "Serra". L'ingombro del fabbricato risulta rappresentato in mappa (vedi allegato n. 2).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nel prosieguo della trattazione si procederà a una descrizione compiuta degli immobili e del loro stato attuale, nonché all'inquadramento urbanistico e alle verifiche effettuate sulla liceità edilizia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) Blocco Uffici - Mensa con annessa casa del custode siti in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1 - 2, individuati al NCEU Foglio 46 Particella 211, sub 1

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Pula nella S.S. n. 195 KM. 31,800 (v. Allegato 11 – Planimetria Generale), e risulta costituito da due piani fuori terra più piano sottotetto (v. Allegato 1 – Documentazione fotografica – foto 1-2-3). La struttura portante del fabbricato è realizzata con pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizi e solai in

laterocemento; la copertura è a padiglione con rivestimento in tegole portoghesi, le gronde e i discendenti sono in pvc. Il rivestimento delle facciate è realizzato con intonaco civile e pitture al quarzo (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 2-3). Gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in pvc, i portoni esterni sono in legno.

Piano terra

Al piano terra, entrando dal lato sx, sono stati ricavati dei locali adibiti a mensa aziendale (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 4), spogliatoi e servizi igienici; sul lato dx è stato ricavato un appartamento adibito a casa del custode (v. Allegato 11 – Pianta rilievo P.T.).

Casa Custode

All'immobile si accede da un portone indipendente, i vani sono disimpegnati da un lungo corridoio (v. Allegato 11 – Pianta rilievo P.T.). Le finiture interne risultano le seguenti: portoncino d'ingresso in legno (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 5), serramenti in legno con avvolgibili in pvc (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 6), tramezzi in laterizi, pavimenti e placcaggi in ceramica, rivestimento pareti e soffitti con intonaco a base di cemento e pitture acriliche; le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico è del tipo a incasso, entro corrugato; il quadro elettrico è costituito da interruttore generale magnetotermico differenziale e interruttori di comando per linea luci, prese, prese cucina, punti luce, plafoniere. Si precisa che le prese sono di tipo economico (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 7).

L'impianto idrico è realizzato con centralina di distribuzione per cucina e bagno, le tubazioni sono in rame, scarichi in pvc, i sanitari del bagno sono in vetrochina e l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite caldaia a gas con bombolone GPL. La casa è dotata di riscaldamento tramite tubazioni in rame e termosifoni in alluminio (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 8).

Nel complesso si evince che lo stato di manutenzione è buono, gli impianti sono efficienti, le finiture sono di media qualità.

Piano primo Uffici

Al piano uffici si accede attraverso due rampe di scala, realizzate con struttura in c. a., le alzate e le pedate sono rivestite in marmo biancone, le ringhiere sono in ferro con corrimano in legno. Si accede al piano tramite una porta interna e un lungo corridoio, dal quale su ambo i lati si distribuiscono gli uffici e gli altri ambienti di servizio (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 9). A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico, è stato possibile accertare che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale (v. Allegato 4 – Pianta rilievo P.1).

Le finiture interne risultano le seguenti: serramenti in legno privi di avvolgibili, porte interne in legno, tramezzi in laterizi, pavimenti e placcaggi in ceramica, rivestimento pareti e soffitti con intonaco civile a base di cemento e pitture acriliche; le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico è del tipo ad incasso entro corrugato, il quadro elettrico è costituito da interruttore generale magnetotermico differenziale e interruttori di comando per linea luci, prese, luci d'emergenza e scaldacqua.

L'impianto idrico è realizzato con centralina di distribuzione e tubazioni in rame, scarichi in pvc, i sanitari del bagno sono in vetrochina e l'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso un boiler elettrico. Gli scarichi fognari sono realizzati con tubazioni in pvc.

L'impianto di climatizzazione è costituito da pompe di calore monosplit di varie marche, ubicate nei vari ambienti, alcune non funzionanti.

Sempre dal vano scale si accede al piano mansardato dove è ubicato l'archivio (v. Allegato 14 – Pianta rilievo P.2). Si precisa che le finiture interne risultano le seguenti: tramezzi in laterizi, pavimenti in ceramica, rivestimento pareti e soffitti con intonaco civile a base di cemento e pitture acriliche, anche qui le porte interne sono in legno (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 10).

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico, è stato possibile accertare che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale (v. Allegato 14 – Pianta rilievo P.2).

Si precisa che poco distante dalla casa del custode sono stati realizzati un locale pompe (impianto antincendio) con struttura in muratura portante e pavimentazione in battuto di cemento (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 11), si precisa che le pompe sono a oggi funzionanti, l'impianto antincendio non è funzionante ed è dotato di manichette obsolete, e un locale contenente il gruppo elettrogeno con struttura in muratura portante e pavimentazione in monocottura (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 12).

Il locale del gruppo elettrogeno è in muratura con una pavimentazione in ceramica; si precisa che è dotato di un pannello di controllo. Per mancanza delle chiavi non si è potuto accedere al locale dove è custodito il gruppo elettrogeno.

Stato d'uso

L'immobile è in stato di conservazione sufficiente, le finiture interne sono di tipo economico e gli impianti risultano funzionanti.

Consistenza

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata graficamente sulla base dei rilievi metrici effettuati, applicando i coefficienti d'ambiente, e risulta pari a **637,48 mq**, (vedi Tabella sotto e Allegati 11, 12, 13 e 14 – Pianta rilievo):

P	Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Superficie parziale (mq)
T	PT+VANO SCALE	223,52	1,00	223,52
T	CASA CUSTODE	98,85	1,00	98,85
1	PRIMO PIANO-VANO SCALE	273,92	1,00	273,92
2	ARCHIVIO-VANO SCALE	124,15	0,25	31,04
	Totale superficie Lorda			627,33
T	TETTOIA	23,06	0,20	4,61
T	Locale Pompe	9,25	0,25	2,31
T	Locale Gruppo Elettrogeno	12,90	0,25	3,23
	Totale superfici Accessorie			10,15
	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			637,48

2) Immobile per vendita strumenti per l'agricoltura e officina sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1, individuato al NCEU Foglio 46, mappale 209, sub 1;

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Pula nella S.S. n. 195 KM. 31,800 (v. Allegato 11 –Planimetria Generale), e si sviluppa su un piano fuori terra (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 13). La struttura è divisa in due parti (v. Allegato 15 – Pianta rilievo), a dx ha sede la rivendita di attrezzature e prodotti per l'agricoltura (), mentre a sinistra è stata allestita un'officina meccanica. Si precisa che in adiacenza è stata realizzato un deposito con relativa tettoia, indipendente dal punto di vista strutturale, con copertura in pannelli di lamiera grecata, che risulta completamente irregolare dal punto di vista edilizio (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 14).

La struttura portante del fabbricato è realizzata con pilastri e putrelle in acciaio, tamponature in laterizi e copertura in lamiera grecata; gronde e discendenti sono in pvc. Il rivestimento delle facciate è realizzato con intonaco civile, privo di tinteggiatura (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 13). Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro, i portelloni d'accesso ai due magazzini sono in lamiera ad ante scorrevoli. I pavimenti sono del tipo industriale elicotterato con rivestimento in resina (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 15).

Si precisa che all'interno della rivendita è stato realizzato un gabbiotto a destinazione ufficio, con elementi in alluminio e vetro, pavimento in linoleum e controsoffitto con pannelli in materiale plastico. A fianco al gabbiotto è stato realizzato un bagno con tramezzi in laterizi, pavimenti e

placcaggi in ceramica, rivestimento pareti e soffitti con intonaco a base di cemento e pitture acriliche e porte interne in legno (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 16).

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico costituito da interruttore generale magnetotermico differenziale e interruttori di comando per linea luci, prese, depuratore luci esterne e prese industriali da 220/380 V. L'illuminazione è realizzata con proiettori e plafoniere a soffitto.

L'impianto idrico è realizzato con centralina di distribuzione e tubazioni in rame, scarichi in pvc, i sanitari del bagno sono in vetrochina, senza acqua calda sanitaria. L'impianto di climatizzazione è costituito da una pompa di calore monosplit *Daikin* non funzionante.

Si precisa che in adiacenza a tale struttura è stato realizzato un deposito con relativa tettoia (v. Allegato 16 – Pianta rilievo), indipendente dal punto di vista strutturale, di cui non sono stati creperiti gli atti abilitativi; a seguito di quanto premesso si ritiene che tale deposito sia irregolare dal punto di vista edilizio.

Stato d'uso

Il capannone è in stato di conservazione sufficiente, anche gli impianti risultano in stato di manutenzione sufficiente. Si evidenziano segni di infiltrazione sulle pareti laterali con pavimenti e rivestimenti usurati.

Consistenza

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata graficamente sulla base dei rilievi metrici effettuati, applicando i coefficienti d'ambiente, e risulta pari a **401,28 mq**, (vedi Tabella sotto e Allegati 11 e 15 – Planimetria Generale e Pianta rilievo):

P	Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Superficie parziale (mq)
T	Locale vendita	201,96	1,00	201,96
T	Officina	199,32	1,00	199,32
	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			401,28

3) Immobile a destinazione rurale con fini strumentali per l'agricoltura sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1, individuato al NCEU Foglio 46, mappale 209, sub 1

Il fabbricato adibito a raccolta, selezione, lavorazione e confezionamento dei prodotti ortofrutticoli è ubicato in Comune di Pula nella S.S. n. 195 Km. 31,800 (v. Allegato 11 – Planimetria Generale), è costituito da due piani fuori terra, piano terra e piano soppalcato (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 17). La struttura portante del fabbricato è realizzata con pilastri e putrelle in acciaio, tamponature in laterizi e copertura in pannelli

Coverpan. Il rivestimento esterno delle facciate è realizzato con intonaco civile, privo di tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro, i portelloni d'accesso al capannone sono in lamiera ad ante scorrevoli (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 18). I pavimenti sono del tipo industriale elicotterato con rivestimento in resina (v. Allegato 0.1 Documentazione fotografica – foto 19).

Si precisa che all'interno del capannone è stato realizzato un gabbiotto con elementi in alluminio e vetro all'interno del quale è ubicata la sala trasformazione (v. Allegato 0.1 Documentazione fotografica – foto 20), con in adiacenza il forno essiccazione e sala caldaia. Sotto il soppalco è stato realizzato un blocco bagni con tramezzi in laterizi (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 21), pavimenti e placcaggi in ceramica, rivestimento pareti e soffitti con intonaco a base di cemento e pitture acriliche; le porte interne sono in alluminio e vetro. In adiacenza sono stati realizzati due uffici di modeste dimensioni. Superata una scala metallica si accede al piano soppalcato, con un interpiano pari a $h = 2,10$ m. Sul lato opposto è stata ricavata una cella frigo suddivisa in due parti (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 22), si precisa che dagli elaborati consegnati dall'U.T. del Comune si ritiene che la cella fosse prevista singola e non doppia. Il capannone è dotato di uscite di emergenza con maniglione antipanico. All'interno dei locali sono disposte su due file delle calibratrici con relativi banchi di lavoro (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 23).

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico costituito da interruttore generale magnetotermico differenziale e interruttori di comando per linea luci, prese, depuratore luci esterne e prese industriali da 220/380 V. L'illuminazione è realizzata con proiettori e plafoniere a soffitto.

L'impianto idrico è realizzato con centralina di distribuzione e tubazioni in rame senza acqua calda sanitaria, scarichi in pvc; i sanitari del bagno sono in vetrochina.

All'interno del capannone, superata una porta di passaggio interna, si accede a un punto vendita (spaccio aziendale) con pavimentazione in gres a posa diagonale, pareti e soffitti rivestiti con intonaco civile tinteggiato bianco e infissi esterni in alluminio e vetro; si precisa che una parte è ricavata sotto il soppalco (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 24).

Sulla copertura del fabbricato è stato installato un impianto fotovoltaico. Tale impianto è costituito da pannelli fotovoltaici della tipologia aderente al tetto, con la stessa inclinazione e orientamento della falda, che non modifica la sagoma dell'edificio; gli stessi sono posti in opera e fissati su delle guide metalliche e tassellati alla struttura sottostante (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 25). Si precisa che l'attuale impianto è stato realizzato in due differenti fasi ed è regolarmente autorizzato.

Stato d'uso

Il capannone è in stato di conservazione buono, anche gli impianti risultano in buono stato di manutenzione.

Consistenza

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata graficamente sulla base dei rilievi metrici effettuati, applicando i coefficienti d'ambiente e risulta pari a **5.590,03 mq** (vedi Tabella sotto e Allegato 17 – Pianta rilievo):

P	Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Superficie parziale (mq)
T	PT+VANO SCALE	3901,45	1,00	3901,45
T	NEGOZIO ESPOSIZIONE	187,90	1,20	225,48
I	SOPPALCO-VANO SCALE	187,69	0,50	93,85
	Totale superficie Lorda			4220,78
	Area di carico	298,00	0,20	59,60
T	Deposito imballaggi	201,30	0,25	50,33
T	Area pertinenza	12593,27	0,10	1259,33
	Totale superfici Accessorie			1369,25
	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			5590,03

4) Serra sita in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T

L'immobile oggetto di stima è una serra, ubicata in Comune di Pula nella S.S. n. 195 Km. 31,800 (v. Allegato 11 –Planimetria Generale), costituita da un piano fuori terra, con annesso un locale tecnico, contenente le celle di germinazione, e un ambiente per la lavorazione del prodotto (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 26).

A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico, eseguiti in data 12/06/2024, si è potuto accertare che il fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi di ampliamento, per la realizzazione di un locale tecnico (v. Allegato 18 – Pianta rilievo).

La struttura portante del fabbricato è realizzata da una base in muratura con pilastri e putrelle in acciaio, ampie finestrature in metallo-vetro e copertura in lamiera grecata, gronde e discendenti sono in pvc (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 27). Si precisa che si è appurato che le celle di germinazione sono ubicate in modo differente rispetto allo stato assentito (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 28). Le pareti esterne sono in metallo e vetro con basamento in muratura, i portelloni d'accesso ai due magazzini sono in lamiera ad ante scorrevoli. I pavimenti del locale di lavorazione sono del tipo industriale.

Il corpo aggiunto contiene n. 34 pancali metallici di dimensioni 10x1,80 m ed è dotato di sistema di raffrescamento *Cooling System*, di schermatura termica e ombreggiamento *Svensson*

(v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 29-30). L'impianto di riscaldamento è del tipo a gasolio, con impianto d'emergenza (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 31).

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico, costituito da interruttore generale magnetotermico differenziale e interruttori di comando per linea luci, prese, depuratore e prese industriali da 220/380 V. L'illuminazione è realizzata con plafoniere a soffitto.

Si precisa che esternamente alla serra, disposta ortogonalmente a essa, è stata realizzata una serra fungaia (v. Allegato 19 – Piante rilievo). La struttura portante di quest'ultima è realizzata con pilastri e putrelle in acciaio e copertura con pannelli in polycarbonato. Al suo interno sono contenuti dei pancali con un sistema di deumidificazione (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 32). Si precisa che dall'U.T. del Comune non si è avuto riscontro di elaborati e atti amministrativi che ne accertino la regolarità edilizia.

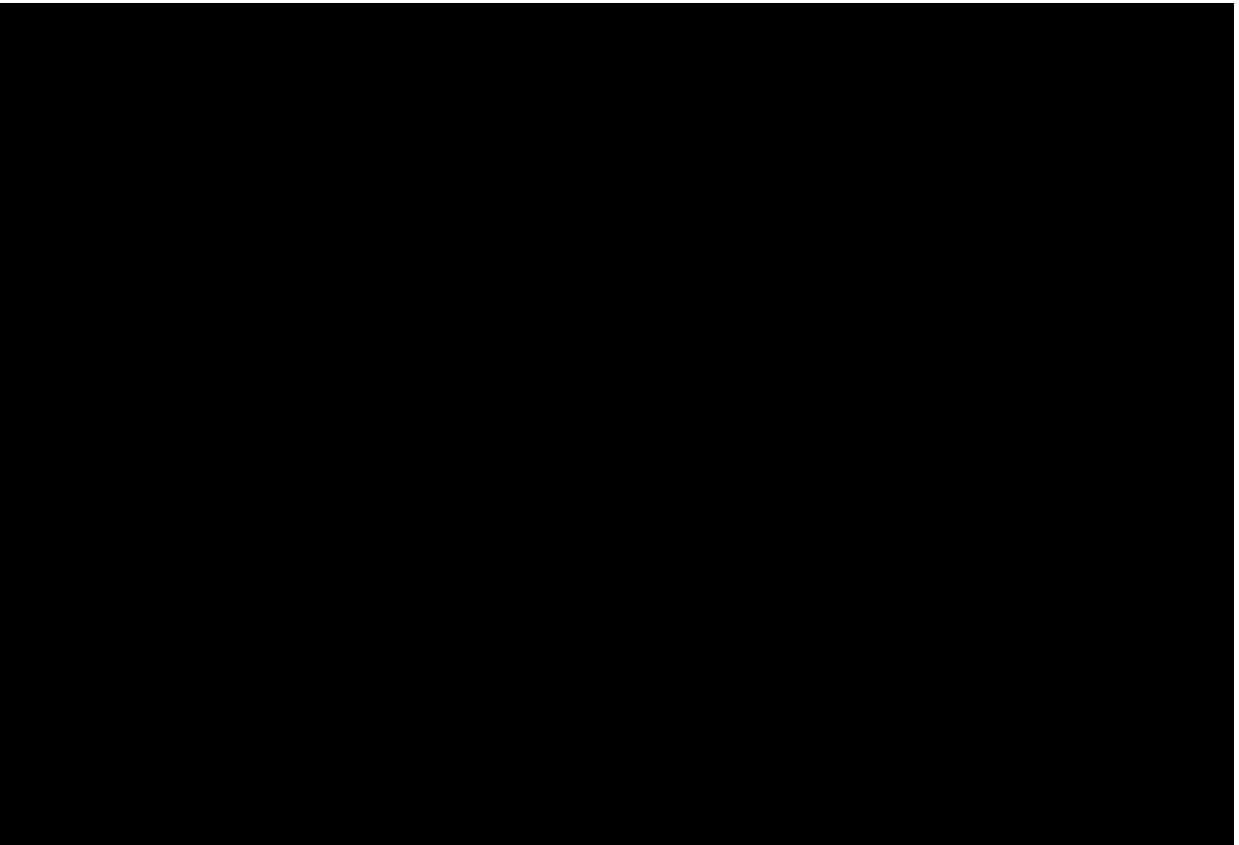
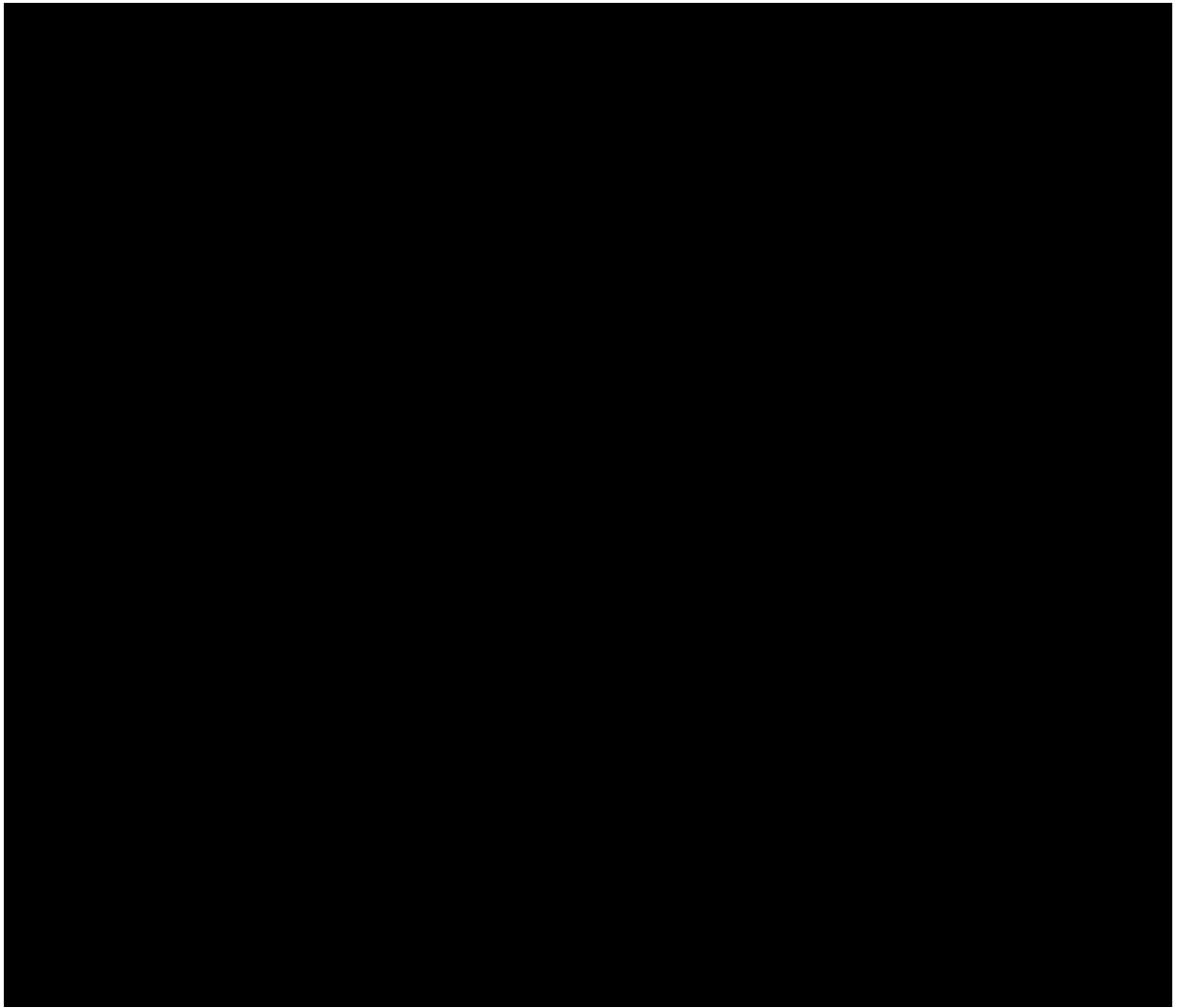
Stato d'uso

Lo stato di conservazione delle strutture risulta discreto con impianti in buono stato (non si sono effettuate prove di funzionamento).

Consistenza

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata graficamente sulla base dei rilievi metrici effettuati, applicando i coefficienti d'ambiente, e risulta pari a **1.071,89 mq**, (vedi Tabella sotto e Allegati 18 e 19 – Piante rilievo):

<i>P</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. Ambiente</i>	<i>Superficie parziale (mq)</i>
T	Serra di Lavorazione	301,89	1,00	301,89
T	Serra piante medicinali	990	0,50	495,00
T	Serra fungaia	550	0,50	275,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			1071,89



INQUADRAMENTO URBANISTICO E LICEITÀ EDILIZIA

Nel presente paragrafo si procederà all'inquadramento urbanistico e all'esposizione delle verifiche effettuate in merito alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili. Il sottoscritto ha richiesto all'U.T. comunale la documentazione riguardante la regolarità edilizia degli immobili siti nel territorio e in particolare gli sono stati consegnati i seguenti documenti.

1) Blocco Uffici - mensa e casa del custode sita in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1 - 2, individuato al NCEU Foglio 46 Particella 211, sub 1

L'immobile è inquadrato dallo strumento urbanistico del Comune di Pula all'interno della zona omogenea E Agricola. Per le prescrizioni si rimanda alle Norme tecniche di attuazione del Piano di Fabbricazione in vigore.

Attraverso l'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula sono stati consegnati i seguenti atti abilitativi:

- Concessione di Costruzione n. 110 del 29/09/1997 (v. Allegato 25);
- Tavola n. 1 Pianta Piano Terra allegata Concessione di Costruzione n. 110 (v. Allegato 26);
- Tavola n. 2 Pianta Piano Primo e Mansarda allegata Concessione di Costruzione n. 110 (v. Allegato 27);
- Tavola n. 4 pianta e sezioni locale gruppo elettrogeno, allegata alla Concessione di Costruzione n. 110 (v. Allegato 28);
- Concessione Edilizia n. 93 del 01/10/1999 per il locale pompe (v. Allegato 29);
- Tavola Unica allegata alla C.E. n. 93 (v. Allegato 30);
- Autorizzazione paesaggistica n. 3778 del 04/04/1997 per uffici (v. Allegato 31).

Dal confronto tra gli elaborati progettuali relativi agli atti abilitativi rilasciati di cui alla Concessione di Costruzione n. 110 (v. Allegato 26 e 27) e il rilievo dello stato attuale eseguito dallo scrivente (v. Allegati 12, 13 e 14 – Pianta rilievo), risulta che l'immobile in termini di superfici e volumi, è conforme alla suddetta pratica, ma il piano mansardato (archivio) ha una distribuzione interna differente.

2) Immobile per vendita strumenti per l'agricoltura e officina sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1, individuato al NCEU Foglio 46, mappale 209, sub 1;

L'immobile è inquadrato dallo strumento urbanistico del Comune di Pula all'interno della zona omogenea E Agricola. Per le prescrizioni si rimanda alle Norme tecniche di attuazione del Piano

di Fabbricazione in vigore. Attraverso l'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula è stato possibile reperire i seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 129 del 10/08/2001 (v. Allegato 32);
- Tavola Unica allegata alla C.E. n. 129 (v. Allegato 33);
- Certificato di Agibilità del 11/11/2002 (v. Allegato 34).

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 129/01 (v. Allegato 33) e il rilievo eseguito dallo scrivente (v. Allegato 15 – Rilievo immobile), risulta che allo stato attuale l'immobile, in termini di superfici e volumi, è conforme alla suddetta pratica.

Si precisa che in adiacenza a tale struttura è stato realizzato un deposito con relativa tettoia, indipendente dal punto di vista strutturale, di cui non sono stati consegnati gli atti abilitativi; a seguito di quanto premesso si ritiene che tale deposito sia irregolare dal punto di vista edilizio.

3) Immobile a destinazione rurale con fini strumentali per l'agricoltura sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 Km. 31,800 Piano T-1, individuato al NCEU Foglio 46, mappale 209, sub 1;

L'immobile è inquadrato dallo strumento urbanistico del Comune di Pula all'interno della zona omogenea E Agricola. Per le prescrizioni si rimanda alle Norme tecniche di attuazione del Piano di Fabbricazione in vigore. Attraverso l'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula sono stati consegnati i seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 92 del 01/08/1997 (v. Allegato 35);
- Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 92 (v. Allegato 36);
- Tavola n. 6 allegata alla C.E. n. 92 (v. Allegato 37);
- Concessione Edilizia n. 91 del 27/09/1999 per la sistemazione della rampa di carico (v. Allegato 38);
- Tavola unica allegata alla C.E. n. 91 (v. Allegato 39);
- Concessione Edilizia n. 130 del 10/08/2001 per la tettoia del Capannone (v. Allegato 40);
- Tavola unica allegata alla C.E. n. 130 (v. Allegato 41);
- Concessione Edilizia n. 28 del 22/03/2005 Ampliamento Capannone (v. Allegato 42);
- Tavola Unica allegata alla C.E. n. 28 (v. Allegato 43);
- DUAAP del 12/02/2014 per l'impianto FTV (v. Allegato 44);
- Tavola unica allegata alla DUAAP del 12/02/2014 (v. Allegato 45);
- Mancata SCIA per modifiche interne del 10/04/2017 (v. Allegato 46);
- Tavola unica allegata alla Mancata SCIA per modifiche interne (v. Allegato 47);
- Agibilità SUAPE del 17/07/2017 (v. Allegato 48).

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Mancata SCIA per modifiche interne (v. Allegato 47) e il rilievo eseguito dallo scrivente (v. Allegato 17 – Rilievo immobile), risulta che allo stato attuale l'immobile, in termini di superfici e volumi, è conforme alla suddetta pratica, se

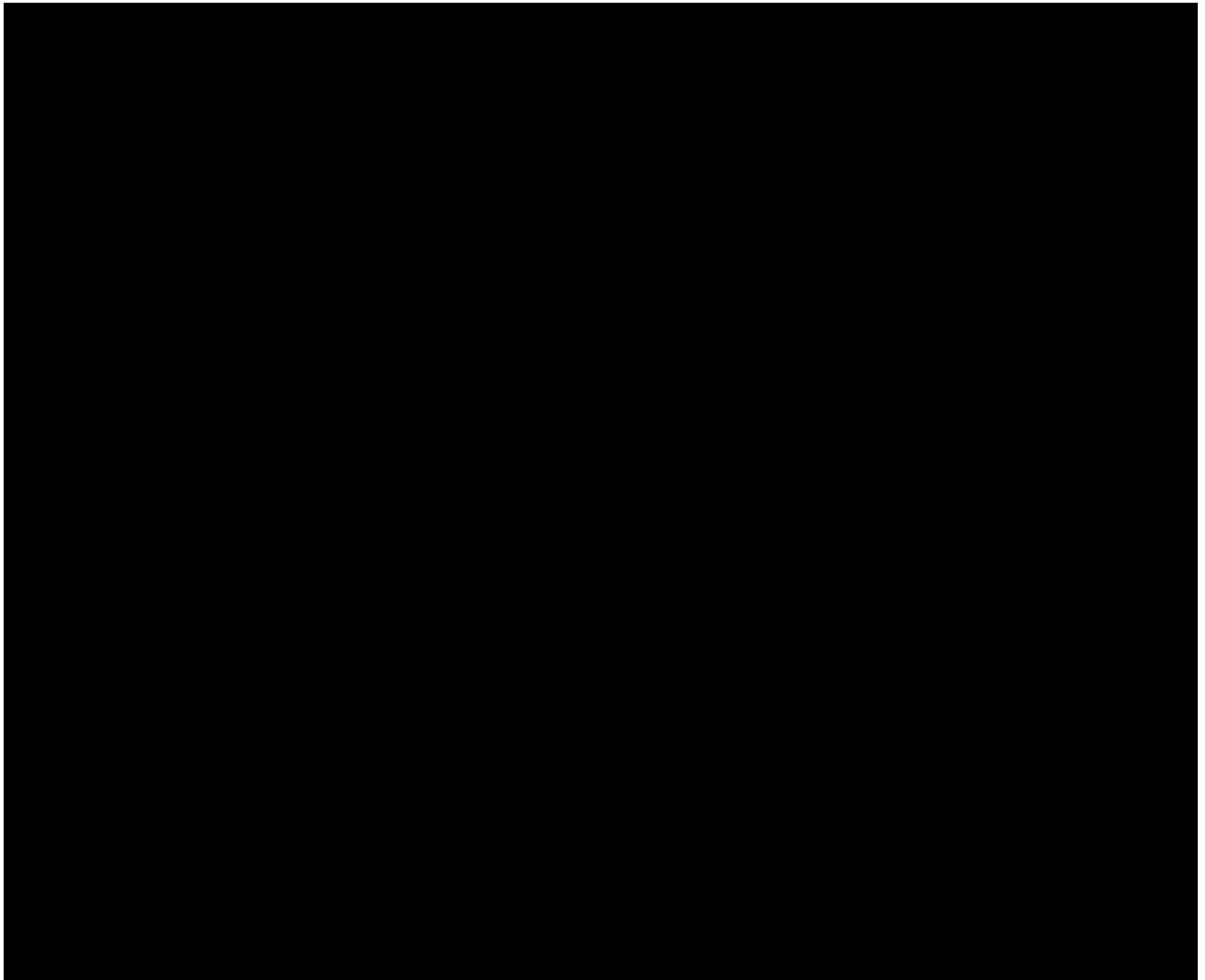
si fa eccezione per un frazionamento di una cella frigorifera che ne modifica la distribuzione interna.

4) Serra sita in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T

L'immobile è inquadrato dallo strumento urbanistico del Comune di Pula all'interno della zona omogenea *E Agricola*. Per le prescrizioni si rimanda alle Norme tecniche di attuazione del Piano di Fabbricazione in vigore. Attraverso l'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula è stato possibile reperire i seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 195 del 30/11/2001 (v. Allegato 49);
- Tav. n. 5 allegata alla Concessione edilizia n. 195 (v. Allegato 50).

Dal confronto tra l'ultimo atto abilitativo rilasciato (v. Allegato 50) e il rilievo dello stato attuale (v. Allegato 18) risulta che allo stato attuale l'immobile, in termini di superfici e volumi, è conforme alla suddetta pratica, se si fa eccezione per una modifica della distribuzione interna; invece la serra fungaia costruita ortogonalmente alla serra precedente è completamente abusiva.



ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti gli immobili in oggetto, ottenute dall'elenco delle trascrizioni reperite presso la Conservatoria di Cagliari:

- 1) Blocco Uffici - Mensa e casa del custode siti in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1 - 2, individuato al NCEU Foglio 46 Particella 211, Subalterno (v. Allegato 0.1 – Ispezione ipotecaria F. 46 map 211 sub 1):

1. Trascrizione Pregiudizievole

TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 13194 Registro Generale 17575 Pubblico ufficiale UNEP-CORTE D'APPELLO Repertorio 2395/2019 del 07/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

2. Iscrizione Pregiudizievole

ISCRIZIONE del 21/05/2021 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 15913 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 363 del 06/03/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3. Trascrizione Pregiudizievole

TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 30134 Registro Generale 40598 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3819 del 29/09/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

4. Trascrizione Pregiudizievole

TRASCRIZIONE del 17/04/2023 - Registro Particolare 9324 Registro Generale 12789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 26/2023 del 05/04/2023; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SENTENZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

- 2) Immobile per manutenzione di veicoli e deposito per attrezzi sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T, individuato al NCEU Foglio 46, mappale 212 (v. Allegato 0.2 – Ispezione ipotecaria F. 46 map 212):

1. Trascrizione Pregiudizievole

TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 13194 Registro Generale 17575 Pubblico ufficiale UNEP-CORTE D'APPELLO Repertorio 2395/2019 del 07/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

2. Iscrizione Pregiudizievole

ISCRIZIONE del 21/05/2021 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 15913 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 363 del 06/03/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3. Trascrizione Pregiudizievole

TRASCRIZIONE del 17/04/2023 - Registro Particolare 9324 Registro Generale 12789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 26/2023 del 05/04/2023; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SENTENZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

- 3) Immobile a destinazione rurale con fini strumentali per l'agricoltura con annesso spaccio aziendale, sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1, individuato al NCEU

Foglio 46, mappale 209, sub 1 (v. Allegato 0.3 – Ispezione ipotecaria F. 46 map 209):

1. Iscrizione Pregiudizievole

ISCRIZIONE del 23/09/2016 - Registro Particolare 3553 Registro Generale 26600
Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 58214/33230 del 21/09/2016;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
Annotazione n. 490 del 19/02/2018 (ATTO DI MODIFICA);

2. Trascrizione Pregiudizievole

TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 13194 Registro Generale 17575
Pubblico ufficiale UNEP-CORTE D'APPELLO Repertorio 2395/2019 del 07/05/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

3. Trascrizione Pregiudizievole

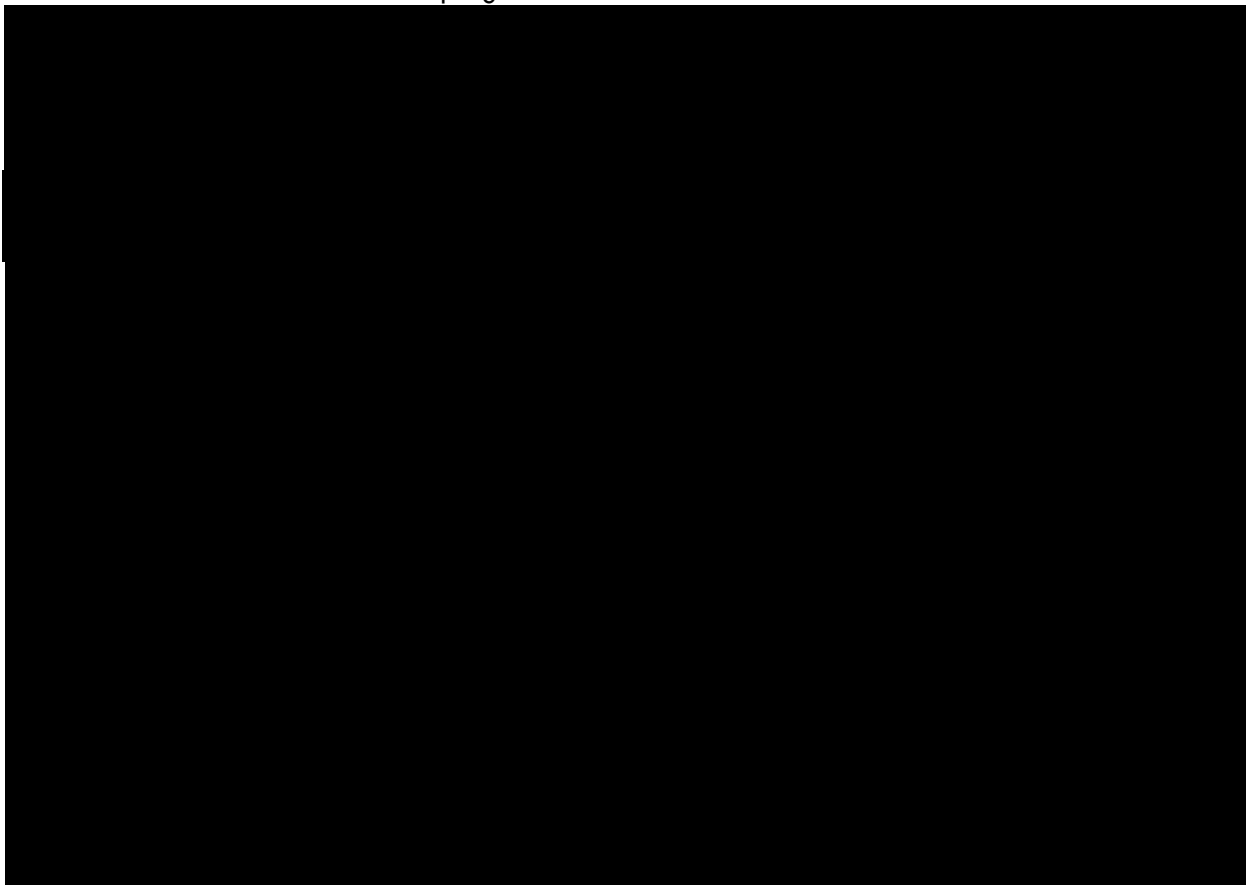
TRASCRIZIONE del 17/04/2023 - Registro Particolare 9324 Registro Generale 12789
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 26/2023 del 05/04/2023; ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - SENTENZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;

4. Trascrizione Pregiudizievole

TRASCRIZIONE del 29/11/2023 - Registro Particolare 29618 Registro Generale 39307
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 4624 del
25/10/2023

- 4) Struttura adibita a serra agricola, insistente sul terreno distinto al N.C.T. di Cagliari al F. 46, mappale 212, sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800.

Come riportato nella perizia di stima, l'immobile non risulta accatastato quindi non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene.



CRITERIO DI STIMA

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale del bene di cui trattasi è necessario specificare il criterio di stima adottato ed esaminare tutti gli elementi a disposizione che sono necessari per la formazione di detto valore.

Per quanto riguarda gli immobili è stato utilizzato il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto. Per la stima s'introducono, pertanto, una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile, quali età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti K_i , che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} \times K_{11} \times K_{12} \times K_{13}.$$

Grazie all'applicazione di tale procedimento, si giunge al valore di mercato dell'immobile oggetto della stima.

VALORE DEGLI IMMOBILI

1) Blocco Uffici - mensa e casa del custode sita in Comune di Pula, S.S. n. 195 Km. 31,800 Piano T-1 - 2, individuato al NCEU Foglio 46 Particella 211, sub 1;

Dalle indagini svolte risulta che per immobili a uso commerciale, di dimensioni simili, ubicati in Pula, zona periferia, con interpiano e stato di manutenzione simili, il prezzo di mercato oscilla fra i 1.200,00 €/mq ed i 1.500,00 €/mq (vedi *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate* per il secondo Semestre 2023 - allegato n. 60). Per la determinazione del valore dell'immobile sono stati reperiti inoltre gli atti notarili di compravendita di alcuni immobili simili e comparabili a quello oggetto di stima, attraverso il portale *Stimatrix City*:

- 1) Atto di compravendita [REDACTED] Rep. n. 43815, Raccolta n. 28154, del 15 aprile 2024, per il seguente immobile: appartamento a uso ufficio, con posto auto scoperto, sito in Comune di Pula, via Sant'Efisio, piano primo, distinto al NCEU F. 35, mapp 1452 sub 7-11, cat. A/10, sup. locale a uso ufficio 65 mq, superficie parcheggio 15 mq, rendita cat. 557,77; Anno di costruzione 2008; Prezzo di vendita € 105.000,00;
- 2) Atto di compravendita [REDACTED] Rep. n. 92320, Raccolta n. 30746, del 19 ottobre 2023, per il seguente immobile: locale a uso ufficio, con 1/2 locale magazzino, sito in Comune di Pula, via Piave n. 14, piano terra e seminterrato, distinto al NCEU F. 24, mapp 2670 sub 8-13, cat. A/10, sup. locale uso ufficio 24 mq, superficie locale magazzino 23 mq, rendita cat. 244,03; Anno di costruzione 2006; Prezzo di vendita € 75.000,00.

Da quanto emerge dagli atti di compravendita, il prezzo a metro quadrato di vendita dei due immobile risulta il seguente:

COMPARABILE 1 – Sup. comm. 74 mq Prezzo € 105.000 P.U. €/mq 1.418,92;

COMPARABILE 2 – Sup. comm. 47 mq Prezzo € 75.000 P.U. €/mq 1.595,74.

Il valore unitario dell'immobile, su base mono parametrica, riferita alla superficie commerciale, si ottiene con la media dei cinque valori rilevati:

$$V_{1^{\circ} \text{ METODO}} = 1.418,92 + 1.595,74 : 2 = \mathbf{1.507,33 \text{ €/mq}}$$

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato si è proceduto all'esame delle caratteristiche rilevabili degli immobili, utilizzati come comparabili, rispetto al bene oggetto di stima. In particolare, gli immobili ricadono in zona estremamente periferica, sono stati costruiti in epoche differenti (circa dieci anni) e hanno la medesima tipologia costruttiva, inoltre, si è tenuto conto del livello di piano e della differente estensione superficiale. Sulla base delle analisi suddette e tenuto conto dello stato di conservazione del bene oggetto di stima, il valore medio individuato di **€/mq 1. 507,33**, può essere considerato attendibile. Nella tabella seguente sono indicati i valori dei coefficienti correttivi, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti al bene in oggetto:

K ₁	Coefficiente di piano senza ascensore	0,990
K ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
K ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	0,940
K ₄	Coefficiente Ubicazione	0,980
K ₅	Rifiniture	0,990
K ₆	Coefficiente di superficie	0,900
K ₇	Accessibilità al terreno (strade asfaltate, strette, etc.)	1,000
K ₈	Dotazioni impiantistiche	0,980
K ₉	Agibilità (NO)	0,970
K ₁₀	Posto auto (SI)	1,000
K ₁₁	Necessità di manutenzione	0,990
K ₁₂	Età (Superiore ai 10 anni)	0,980
K ₁₃	Regolarità edilizia	1,000

K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,749
---	-------------------------------------	-------

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a 637,48 mq (vedi "[REDACTED]"), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti.

$$V = 637,48 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.507,33 \times 0,749 = \text{€}719.708,65.$$

Valutazione costi conformizzazione edilizia

Come riportato in precedenza, dal confronto tra gli elaborati progettuali relativi agli atti abilitativi rilasciati e il rilievo dello stato attuale eseguito dallo scrivente, risulta che l'immobile, in termini di superfici e volumi, è conforme alla suddetta pratica, ma il piano mansardato ha una distribuzione interna differente.

Le difformità interne sono sanabili attraverso una Comunicazione per Mancata S.C.I.A., con il pagamento di una sanzione amministrativa. Sulla base di quanto riportato sopra i costi per la regolarizzazione dell'immobile possono essere così stimati:

- Accertamento di conformità modifiche esterne e ampliamento superfici non residenziali – spese tecniche € 5.000,00 + oneri e sanzione amministrativa € 600,00. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, pertanto non sono previsti costi per il suo aggiornamento.

Pertanto, i costi per conformizzare l'immobile ammontano a complessivi € 5.600,00.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$V = 719.708,65 - 5.600,00 = \quad \quad \quad \text{€ } 714.108,65$$

Arrotondamento € 714.000,00

Pertanto, il valore del bene si stima, a corpo, in cifra tonda, pari a € 714.000,00.

2) Immobile per vendita strumenti per l'agricoltura e officina sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1, individuato al NCEU Foglio 46, mappale 209, sub 1;

Dalle indagini svolte risulta che per i capannoni industriali, di dimensioni simili, ubicati in Pula, zona periferia, con interpiano e stato di manutenzione simili, il prezzo di mercato oscilla fra i 400,00 €/mq e i 500,00 €/mq (vedi *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate* per il secondo Semestre 2023 – allegato n. 61). Per la determinazione del valore dell'immobile è

stato reperito, inoltre, un atto notarile di compravendita di un immobile simile e comparabile a quello oggetto di stima, attraverso il portale Stimatrix city:

- 1) Atto di compravendita [REDACTED] Rep. N° 8290, Raccolta N° 4593, del 20 febbraio 2024, per il seguente immobile: fabbricato a uso centrale telefonica, con annessa area di pertinenza scoperta, sito in Comune di *Pula*, S.S. 195, piano terra, primo e secondo, distinto al NCEU F. 34, mapp 131 sub 2-3-4, cat. D/7, sup. fabbricato 467,70 mq, superficie area scoperta 5.016 mq, rendita cat. 5.592,14; Anno di costruzione 1979; Prezzo di vendita **€ 394.000,00**.

Da quanto emerge dal sopra riportato atto di compravendita, il prezzo a metro quadrato di vendita dell'immobile risulta il seguente:

COMPARABILE 1 – Sup. comm. 969,30 mq Prezzo € 394.000 P.U. €/mq 406,48.

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato si è proceduto all'esame delle caratteristiche rilevabili dell'immobile utilizzato come comparabile e l'immobile oggetto di stima. In particolare, il Comparabile 1 ricade in un lotto vicino e ha caratteristiche omogenee a quello oggetto di stima. Sulla base delle analisi suddette e tenuto conto dello stato di conservazione del bene oggetto di stima, il valore medio rilevato di **€/mq 406,48** può essere considerato attendibile. Nella tabella che segue sono indicati i valori dei coefficienti correttivi K, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'immobile in oggetto:

K ₁	Coefficiente di piano senza ascensore	1,000
K ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
K ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	0,940
K ₄	Coefficiente Ubicazione	0,980
K ₅	Rifiniture	1,000
K ₆	Coefficiente di superficie	1,000
K ₇	Accessibilità al terreno (strade asfaltate, strette, etc.)	1,000
K ₈	Dotazioni impiantistiche	0,990
K ₉	Agibilità (SI)	1,000
K ₁₀	Posti auto (SI)	1,000
K ₁₁	Necessità di manutenzione	1,000
K ₁₂	Età (Superiore ai 10 anni)	0,990

K ₁₃	Regolarità edilizia	1,000
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,903

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a 401,28 mq (vedi “[REDACTED]”), il valore di mercato dell’immobile si ottiene dal prodotto della superficie commerciale per il valore unitario rilevato e per il totale della produttoria dei coefficienti:

$$V = S \times C \times K,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti.

$$V = 401,28 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 406,48 \times 0,903 = \mathbf{147.290,40 \text{ €}}.$$

Valutazione costi conformizzazione edilizia

Come riportato in precedenza, dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 129/01 e il rilievo eseguito dallo scrivente, risulta che allo stato attuale l’immobile, in termini di superfici e volumi, è regolare dal punto di vista edilizio. Pertanto non si applicano riduzioni per la conformizzazione edilizia e il valore di mercato dell’immobile risulta pari a:

$$V = \text{€ } 147.290,40$$

$$\text{Arrotondamento} \quad \text{€ } \mathbf{147.000,00}.$$

Pertanto, il valore del bene si stima, a corpo, in cifra tonda, pari a € 147.000,00.

Si precisa che i costi di demolizione del deposito con relativa tettoia, realizzato in adiacenza e indipendente dal punto di vista strutturale, sono stati sottratti al valore del capannone a destinazione rurale con fini strumentali per l’agricoltura e relativo spaccio aziendale di cui al successivo punto 3.

3) Immobile a destinazione rurale con fini strumentali per l’agricoltura sito in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800 Piano T-1, individuato al NCEU Foglio 46, mappale 209, sub 1;

Dalle indagini svolte risulta che per i capannoni industriali, di dimensioni simili, ubicati in Pula, zona periferia, con interpiano e stato di manutenzione simili, il prezzo di mercato oscilla fra i 400,00 €/mq ed i 500,00 €/mq (vedi Banca dati delle quotazioni dell’Agenzia delle Entrate per il secondo Semestre 2023 – allegato n. 61). Per la determinazione del valore di mercato è stato reperito l’atto notarile di compravendita di un immobile simile e comparabile a quello oggetto di stima, capannoni industriali ad uso deposito, attraverso il portale Stimatrix city:

- 1) Atto di compravendita [REDACTED] Rep. N°3723, Raccolta N°2855, del 18 aprile 2023, per il seguente immobile: fabbricato a uso agricolo, con annesso terreno agricolo, sito in Comune di *Pula*, località *Santa Margherita*, piano terra, distinto al NCEU F. 50, mapp 809 sub 1, cat. D/10, sup. fabbricato 111,99 mq, superficie terreno agricolo 1.501,76 mq, rendita cat. 624,52; Anno di costruzione 2000; Prezzo di vendita **€ 160.000,00**.

Da quanto emerge dall'atto di compravendita, il prezzo a metro quadrato di vendita dell'immobile risulta il seguente:

COMPARABILE 1 – Sup. comm. 250,97 mq Prezzo € 1.894.694,00 P.U. €/mq 637,53

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato si è proceduto all'esame delle caratteristiche rilevabili dell'immobile utilizzato come comparabile e l'immobile oggetto di stima. In particolare, il Comparabile 1 ricade in un lotto limitrofo ed ha caratteristiche omogenee a quello oggetto di stima, pur avendo una superficie decisamente inferiore. Sulla base delle analisi suddette e tenuto conto dello stato di conservazione del bene oggetto di stima, il valore medio rilevato di **€/mq 637,53** può essere considerato attendibile per la stima. Nella tabella che segue sono indicati i valori dei coefficienti correttivi K, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'immobile in oggetto:

K ₁	Coefficiente di piano	1,000
K ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
K ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	0,940
K ₄	Coefficiente Ubicazione	0,980
K ₅	Dimensioni eccessive immobile	0,930
K ₆	Coefficiente di superficie	0,800
K ₇	Accessibilità al terreno (strade asfaltate, strette, etc.)	1,000
K ₈	Dotazioni impiantistiche	1,000
K ₉	Agibilità (SI)	1,000
K ₁₀	Posti auto (SI)	1,000
K ₁₁	Necessità di manutenzione	0,990
K ₁₂	Età (Superiore ai 10 anni)	0,980
K ₁₃	Regolarità edilizia	0,970
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,645

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a 5.590,03 mq ([REDACTED]), si ottiene il valore di mercato dell'immobile, dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore unitario rilevato e per il totale della produttoria dei coefficienti:

$$V = S \times C \times K,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti.

$$V = 5.590,03 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq } 637,53 \times 0,645 = \mathbf{2.298.672,70 \text{ €}}.$$

Impianto fotovoltaico

Come riportato in precedenza, sullo stabile insistono due impianti fotovoltaici. Il primo, di potenza nominale pari a 110 kWp, connesso a giugno del 2012, che beneficia dell'incentivo in 4° conto energia e dello Scambio Sul Posto (SSP), e un secondo realizzato come aumento di potenza del primo, connesso al medesimo POD, di potenza nominale pari a 97,92 kWp, presumibilmente entrato in esercizio a maggio 2016, che non beneficia di nessun incentivo in conto energia, ma solo dello Scambio Sul Posto (SSP).

Il primo impianto percepisce una tariffa incentivante per ogni kWh prodotto di 0,233 € e dalle letture GSE si è riscontrato che ha avuto produzioni di 150.000 kWh annui nel 2013 (impianto nuovo e in perfetta efficienza), mentre nel 2023 e nel 2022 la sua produzione si è attestata intorno ai 93.000 kWh. Questo può essere determinato sia dalla progressiva perdita di efficienza dei moduli, che da probabili guasti non prontamente ripristinati o carenza di manutenzione (tipo pulizia dei moduli, ecc.).

Per la determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto ritiene che incidano due fattori, quello sintetico comparativo in base al valore dell'impianto, decurtato dal coefficiente di vetustà, e quello in base all'importo annuo percepito in base alla tariffa incentivante per ogni kWh prodotto. Si specifica ciò perché la produzione di energia dell'impianto è fondamentale per una sua valutazione economica. Infatti l'incentivo residuo (fino al 30.06.2032) può essere una componente fondamentale per determinarne il valore, in quanto un impianto nuovo, di potenza pari a 110 kWp, ha un valore che non supera i 90.000 € + iva. L'impianto di cui trattasi ha 12 anni di vita, per cui risulta corretto applicare un coefficiente di deprezzamento per vetustà pari al 34% e un conseguente valore di 30.600 €. Altresì avendo l'impianto un incentivo teorico di 23.300 €/anno, applicabile per gli 8 anni residui di vita utile, risulta più corretto stimare l'impianto in funzione del valore dato dalla tipologia contrattuale. Pertanto si ritiene che il valore del primo impianto possa essere stimato in 90.000,00 €, al netto dei costi di manutenzione. Mentre per il secondo impianto, non essendo assoggettato ad incentivi, è corretto

applicare al valore a prezzi attuali, stimabile in 80.000 € circa, un deprezzamento relativo alla vetustà, considerati i 9 anni di vita, pari al 45%), da cui consegue un valore di € 36.000.

A seguito di quanto premesso, i due impianti, sommati, avranno un valore pari a:

$$V_{\text{IMPIANTO FTV}} = 90.000,00 \text{ €} + 36.000,00 \text{ €} = \text{€ } 126.000,00$$

Valutazione costi conformizzazione edilizia:

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica, come riportato in precedenza, si potrà procedere alla conformizzazione del frazionamento delle celle frigorifere attraverso una Mancata SCIA per modifiche interne. I costi di conformizzazione (spese tecniche, sanzione amministrativa e variazione catastale) sono quantificabili in € **5.000,00**. A tale importo andranno sommate le spese per la presentazione della variazione catastale, che ammonta complessivamente a **1.000,00 €**.

Inoltre all'interno del compendio agricolo sono presenti delle difformità sostanziali che riguardano: la tettoia adibita a parcheggio (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 41), ubicata sul retro del capannone di trasformazione dei prodotti agricoli, un deposito con relativa tettoia (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 14), indipendenti dal punto di vista strutturale rispetto a tutti gli immobili presi in considerazione, e la serra fungaia (v. Allegato 1 Documentazione fotografica – foto 32). Pertanto si dovrà procedere alla stima dei costi per la demolizione delle suddette strutture (strutture miste in acciaio e c.a.), sottraendo tali importi al valore del capannone. I cosiddetti rottami ferrosi includono ferro e ghisa e rientrano nella categoria dei rifiuti metallici. L'unico modo per smaltire il ferro in sicurezza, rispettando la Normativa di Legge, è quello di rivolgersi a un'azienda certificata per questo tipo di servizi. È importante accertarsi anche che essa sia iscritta all'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali.

Per ciò che riguarda i costi di demolizione di strutture in c.a. si farà riferimento alla voce D.0012.0004.0003 del *Prezziario Regionale della RAS: Demolizione totale di fabbricati con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamiento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno. Prezzo 32,23 €/mc.*

Per ciò che riguarda il trasporto a discarica di strutture in c.a. si farà riferimento alla voce D.0012.0018.0012 del *Prezziario Regionale della RAS: Trasporto a impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto nonché il viaggio di andata e di ritorno con esclusione dei relativi oneri di smaltimento. Prezzo 48,17 €/mc.*

Per ciò che riguarda l'indennità di conferimento a discarica di strutture in c.a. si farà riferimento alla voce A.0005.0004.0001 del *Prezziario Regionale della RAS: Indennità di conferimento a discarica autorizzata di materiali inerti provenienti da scavi o demolizioni, valutati per il volume effettivamente conferito, escluso il trasporto. Prezzo 6,50 €/tonnellata.*

Per ciò che riguarda i costi di demolizione di strutture metalliche si farà riferimento alla voce D.0012.0015.0003 del *Prezziario Regionale della RAS: Rimozione di opere in ferro, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili, eseguita a mano e con la massima accuratezza, compresi eventuali tagli a fiamma o a sega, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutata per l'effettivo peso in chilogrammi della struttura rimossa. Prezzo 2,07 €/Kg.*

A seguito di quanto riscontrato e da numerosi contatti con ditte che si occupano rimozioni e smaltimento di materiale ferroso, si è avuta conferma che lo smaltimento può compensarsi con la rivendita del ferro vecchio (smaltimento del ferro a costo zero), al netto degli oneri professionali per redigere il piano di demolizione delle strutture e dei costi per il trasporto dei mezzi necessari e per la sicurezza.

Sulla base della propria esperienza professionale, utilizzando i prezzi di riferimento sulla piazza di Cagliari, i costi per la demolizione delle tre strutture, inclusa la predisposizione del Piano di sicurezza, si possono stimare come segue:

LAVORAZIONE	Quantità	Prezzo /u.m.	Parziale
Piano di demolizione	1,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00
Demolizione deposito	1,00	€ 15 000,00	€ 15 000,00
Demolizione Serra Fungaia/ conformizzazione	1,00	€ 7 000,00	€ 7 000,00
Demolizione tettoia parcheggio	1,00	€ 20 000,00	€ 20 000,00
Progettazione e DL	1,00	€ 6 087,79	€ 6 087,79
CSE CSP	1,00	€ 2 602,95	€ 2 602,95
COSTI SICUREZZA 4%	1,00	€ 1 817,45	€ 1 817,45
TOTALE			€ 54 508,19

Inoltre, per ciò che riguarda la serra fungaia, si precisa che si potrà procedere alla sua conformizzazione attraverso un accertamento di conformità o in alternativa alla rimozione, visto che i costi sono equivalenti.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile, impianto FTV incluso, detratti i costi di conformizzazione e di demolizione delle strutture abusive, risulta pari a:

$$V = € 2.298.672,70 + 126.000,00 - € 6.000 - € 54.508,19 = € 2.250.764,51,51$$

Arrotondamento

€ 2.250.000,00.

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 2.250.000,00.

4) Serra sita in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800

Le più accreditate teorie estimative prevedono due metodi fondamentali per pervenire al valore di mercato di un bene: il metodo detto della “stima sintetica” e quello della “stima analitica”. Mentre il primo meglio si adatta alla ricerca del più probabile valore di un bene avulso dal concetto di produttività, inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo, l'altro metodo si rivolge alla ricerca di valori che provengano più dalla possibilità per i beni di fornire redditi più o meno duraturi, in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche possedute.

Nel caso in questione, non si ritiene adeguato applicare il metodo della così detta “stima analitica”, ma piuttosto l'utilizzo del metodo di “stima sintetica”.

La “stima sintetica” altro non è che pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche, estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Per quel che riguarda le serre si applicherà il cosiddetto metodo di stima rivolto alla ricerca del “valore di ricostruzione”, che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione “chiavi in mano” di strutture simili, depurato da una percentuale di *minus* valore dovuta alla vetustà delle strutture. Si precisa che allo stato attuale il mercato delle serre è minoritario, visto che chi dovesse essere interessato trova più conveniente costruirla che acquistarla. Di tale costo si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie che sono specializzate nella costruzione di strutture serricole. Per serre realizzate nel 2001, si ritiene congruo applicare un valore di € 25,00/mq. Al valore individuato si dovrà detrarre un *minus* valore corrispondente alla vetustà, con riferimento alla durata media di simili strutture e utilizzando le tabelle economiche e tecniche dei Coefficienti di svalutazione, si può stimare per il bene in oggetto un deprezzamento pari al 28%. Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a 1.291,89 mq (vedi “XXXXXXXXXXXX”), il valore di mercato dell'immobile si ottiene dal prodotto della superficie commerciale per il valore unitario rilevato e per la percentuale di svalutazione:

$$V = S \times C \times S_v,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

S_v = Coefficiente di svalutazione.

$$V = 1.291,89 \text{ mq} \times \text{€/mq } 25,00 \times 0,72 = \mathbf{23.254,02 \text{ €}}$$

Valutazione costi conformizzazione edilizia:

Come riportato in precedenza, dal confronto tra l'ultimo atto abilitativo rilasciato e il rilievo dello stato attuale, risulta che allo stato attuale l'immobile, in termini di superfici e volumi, è conforme alla suddetta pratica, pur avendo una differente distribuzione interna. Inoltre è emerso che la serra fungaia, realizzata ortogonalmente alla serra in oggetto, non è stata autorizzata. Per la conformizzazione della cella di germinazione, che è stata ubicata in modo differente, si potrà procedere attraverso una Mancata SCIA per modifiche interne. I costi di conformizzazione (spese tecniche, sanzione amministrativa e variazione catastale) sono quantificabili in **€ 5.000,00**.

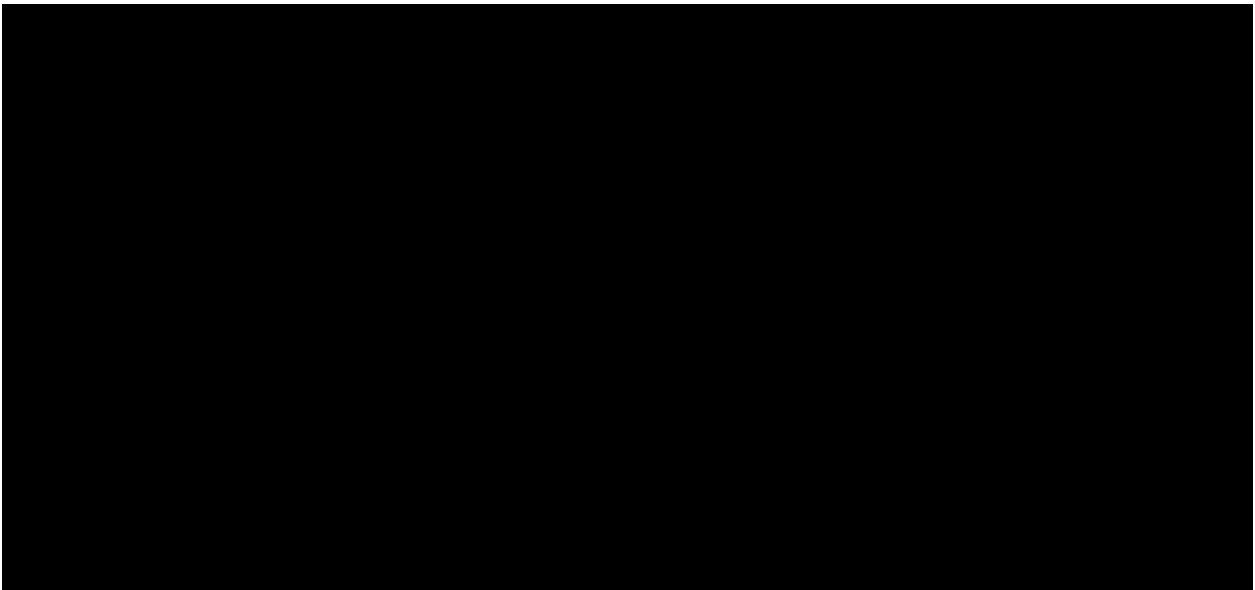
Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

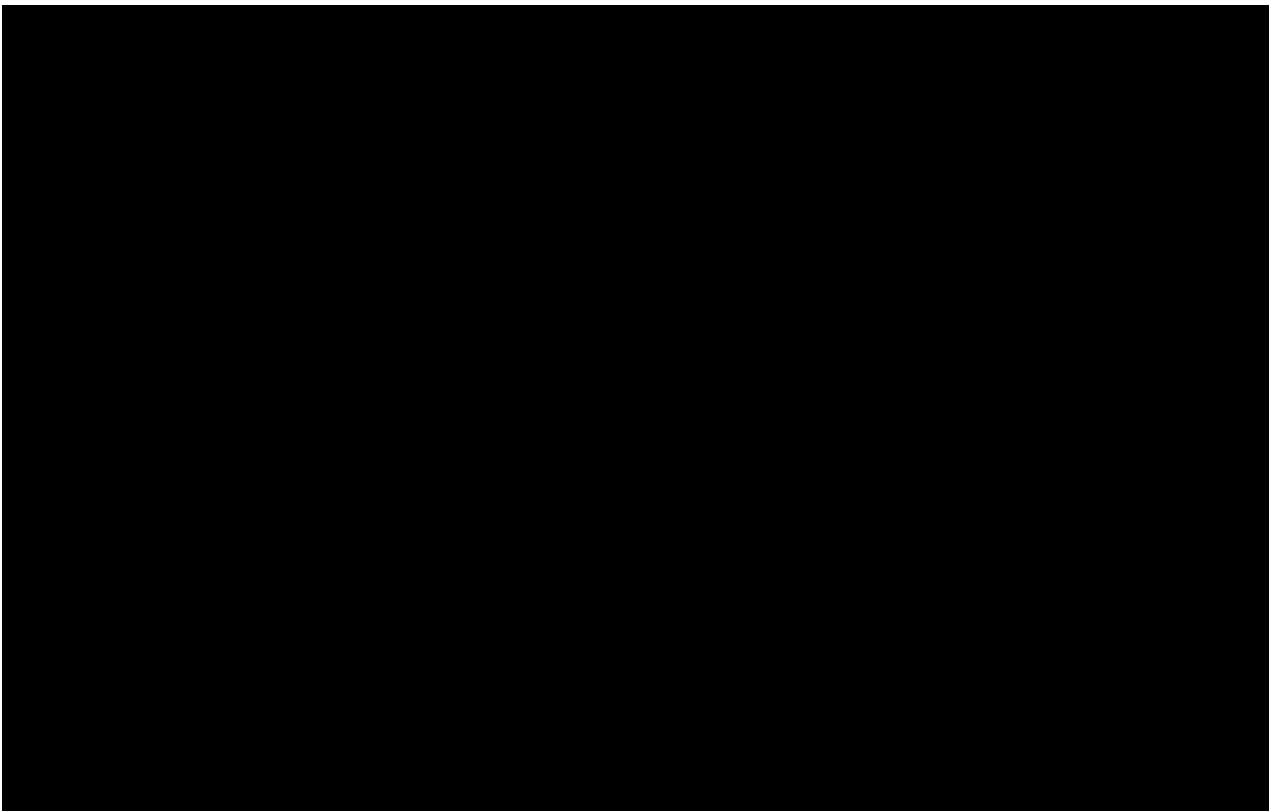
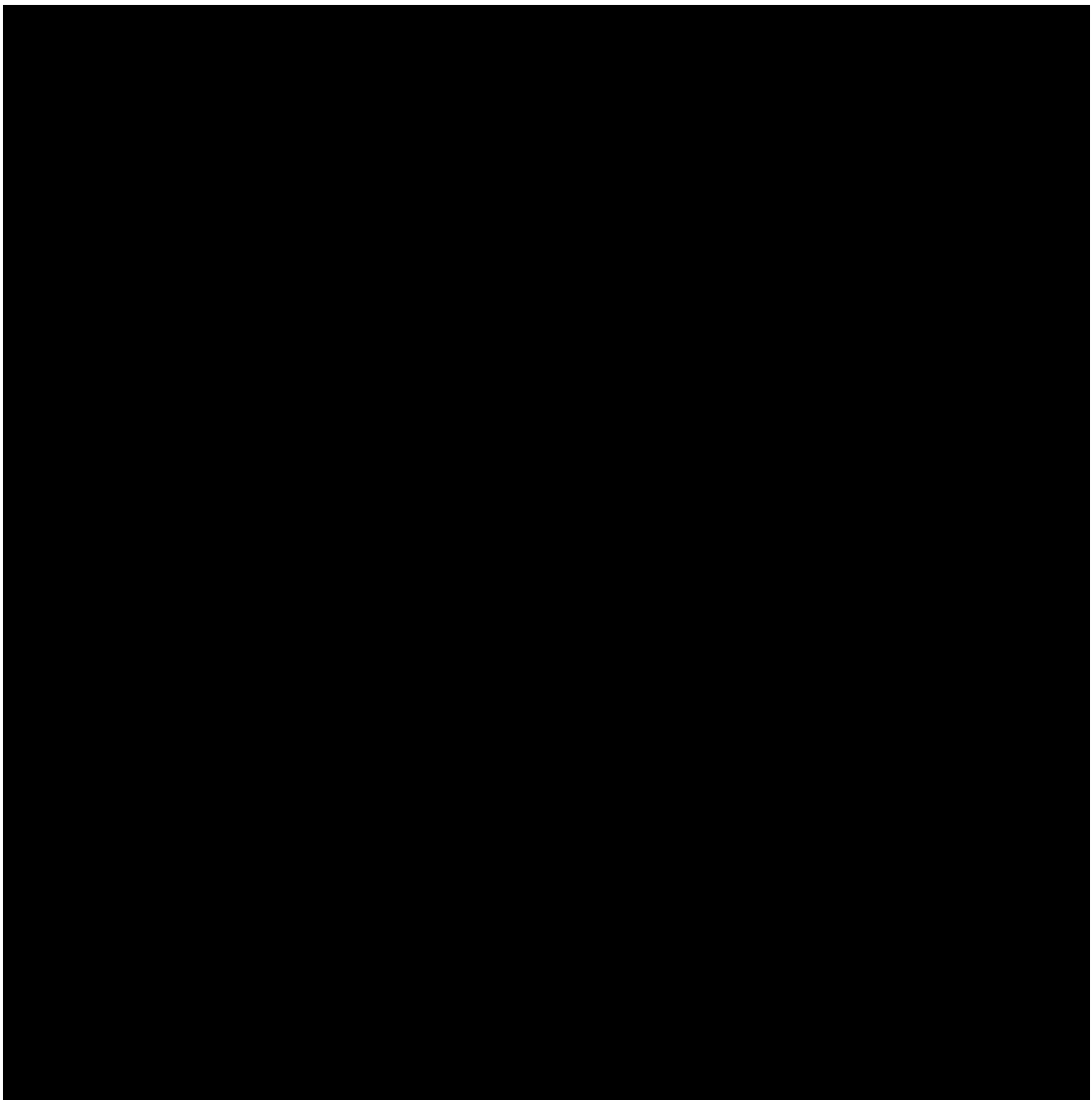
$$V = 23.254,02 - 5.000,00 = \text{€ } 18.254,02$$

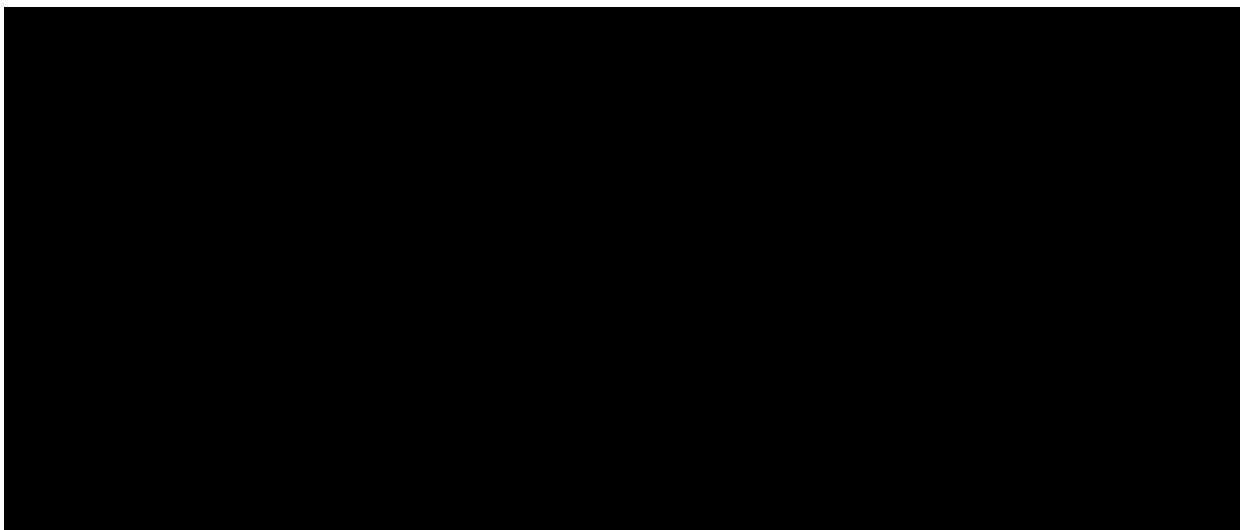
$$\text{Arrotondamento} \quad \text{€ } 18.000,00$$

Il valore del bene si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 18.000,00.

Si precisa che i costi di demolizione della serra fungaia, realizzata ortogonalmente a quella stimata e indipendente dal punto di vista strutturale, sono stati sottratti al valore del capannone a destinazione rurale con fini strumentali per l'agricoltura, di cui al punto 3.







RIEPILOGO VALORI DEGLI IMMOBILI

1) Blocco Uffici - mensa e casa del custode	€ 714.000,00
2) Immobile per vendita strumenti per l'agricoltura e officina	€ 147.000,00
3) Immobile a destinazione rurale con fini strumentali per l'agricoltura	€ 2.250.000,00
4) Serra sita in Comune di Pula, S.S. n. 195 KM. 31,800	€ 18.000,00
■ [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Elaborato planimetrico del compendio
3. Visura catastale Blocco Uffici - mensa e casa del custode, individuato al NCEU Foglio 46 Particella 211, Subalterno 1
4. Planimetria catastale immobile distinto al Foglio 46 Particella 211, Sub 1;
5. Visura catastale immobile individuato al NCEU Foglio 46, mappale 212;
6. Planimetria catastale immobile individuato al NCEU Foglio 46, mappale 212;
7. Visura catastale immobile a destinazione rurale individuato al NCEU Foglio 46, mappale 209, sub 1;
8. Planimetria catastale immobile a destinazione rurale individuato al NCEU Foglio 46, mappale 209, sub 1;
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. Compendio agricolo nella S.S. n. 195 KM. 31,800 in Pula;
12. Rappresentazione grafica della Casa del Custode e sala mensa;
13. Rappresentazione grafica degli Uffici al piano primo;
14. Rappresentazione grafica dell'Archivio al piano secondo;
15. Rappresentazione grafica dello stabile distinto al N.C.E.U. al mapp. 212;
16. Rappresentazione grafica del deposito e tettoia posto sul retro dello stabile distinto al N.C.E.U. al mapp. 212;
17. Rappresentazione grafica del capannone trasformazione e spaccio aziendale;
18. Rappresentazione grafica della serra con ampliamento per la lavorazione;
19. Rappresentazione grafica della serra fungaia;
20. [REDACTED]
21. [REDACTED]
22. [REDACTED]
23. [REDACTED]
24. [REDACTED]
25. Concessione di costruzione n. 110 del 29/09/1997 degli uffici;
26. Tavola n. 1 Pianta Piano Terra allegata Concessione di Costruzione n. 110;

27. Tavola n. 2 Pianta Piano Primo e Mansarda allegata Concessione di Costruzione n. 110;
28. Tavola n. 4 pianta e sezioni locale gruppo elettrogeno, allegata alla Concessione di Costruzione n. 110;
29. Concessione Edilizia n. 93 del 01/10/1999 per il Locale pompe;
30. Tavola Unica allegata alla Concessione Edilizia n. 93;
31. Autorizzazione paesaggistica n. 3778 del 04 04 1997 per uffici;
32. Concessione edilizia n. 129 del 10/08/2001;
33. Tavola Unica allegata alla Concessione edilizia n. 129 del 10/08/2001;
34. Certificato di Agibilità del 11/11/2002;
35. Concessione Edilizia n. 92 del 01/08/1997 del Capannone di trasformazione;
36. Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 92;
37. Tavola n. 6 allegata alla C.E. n. 92;
38. Concessione Edilizia n. 91 del 27/09/1999 del Capannone di trasformazione;
39. Tavola unica allegata alla C.E. n. 91;
40. Concessione Edilizia n. 130 del 10/08/2001 del Capannone di trasformazione;
41. Tavola unica allegata alla C.E. n. 130;
42. Concessione Edilizia n. 28 del 22 03 2005 Ampliamento Capannone;
43. Tavola unica allegata alla C.E. n. 28;
44. DUAAP del 12/02/2014 per l'impianto FTV del Capannone di trasformazione;
45. Tavola unica allegata alla DUAAP del 12/02/2014;
46. Mancata SCIA per modifiche interne del 10/04/2017 del Capannone di trasformazione;
47. Tavola unica allegata alla Mancata SCIA per modifiche interne;
48. Agibilità SUAPE del 17/07/2017 del Capannone di trasformazione;
49. Concessione Edilizia n. 195 del 30/11/2001 della Serra;
50. Tavola n. 5 allegata alla C.E. n. 195;
51. [REDACTED]
52. [REDACTED]
53. [REDACTED]
54. Pianta piano terra allegata al parere favorevole del verbale della Commissione n. 21/5 del 31/07/1989;
55. Pianta piano primo allegata al parere favorevole del verbale della Commissione n. 21/5 del 31/07/1989;
56. [REDACTED]
57. [REDACTED]
58. [REDACTED]
59. [REDACTED]
60. Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per il secondo Semestre 2023 per Uffici in Pula;
61. Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per Capannoni industriali in Pula;
62. Ispezione ipotecaria F. 46 map 211 sub 1
63. Ispezione ipotecaria F. 46 map 212
64. Ispezione ipotecaria F. 46 map 209 sub 1
65. [REDACTED]

VALUTAZIONE BENI MOBILI:

Sulla base dell'incarico ricevuto, tenuto conto dell'urgenza di pervenire ai valori di stima dei cespiti nei tempi più brevi possibili, il sottoscritto si è recato in data 12 e 20 marzo 2024 presso la sede di Pula (CA) alla presenza del Signor [REDACTED] Rappresentante legale della Cooperativa e della Sign.ra [REDACTED] collaboratrice del Perito al fine di inventariare i beni ivi ubicati.

Durante i sopralluoghi si è proceduto al rilievo fotografico dei beni oggetto di inventario, rilevando, ove possibile tutte le caratteristiche utili per la loro identificazione (marca, modello, targa ecc.) ovvero desumendole attraverso la documentazione rinvenuta.

Considerando la diversità dei beni mobili, il sottoscritto ha provveduto ad una loro suddivisione in categorie omogenee per tipologia.

DESCRIZIONE BENI MOBILI:

I beni oggetto di stima sono rappresentati principalmente da macchinari e attrezzature per la lavorazione degli ortaggi, automezzi, accessori e utensileria varia, arredi e attrezzatura elettronica da ufficio.

Le valutazioni per ogni bene sono state effettuate sulla base delle informazioni desunte da:

- sopralluoghi finalizzati all'identificazione del bene e allo stato generale di manutenzione/obsolescenza;
- documenti contabili (libro cespiti, fatture acquisto);
- colloqui con grossisti commercianti specializzati nella compravendita di beni analoghi a quelli in oggetto;
- indicazioni di mercato desunte da inserzioni.

La notevole diversità dei beni ha reso necessario l'utilizzo di differenti criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche delle singole categorie di beni. Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto mediante procedimento comparativo, attribuendo un valore di mercato attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi, ed applicando infine differenti percentuali di deprezzamento in base alla funzione dei beni, alla loro commerciabilità, all'usura e all'obsolescenza. Si è tenuto conto, inoltre, di

un ulteriore abbattimento dei prezzi derivante dall'assenza di prova e l'assenza di garanzia.

Sono state condotte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato ed anche della situazione di crisi del mercato in generale e del settore di appartenenza in particolare.

AUTOMEZZI:

Totale Euro 5.000,00

La stima degli automezzi è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. Trattandosi di automezzi generalmente soggetti ad un utilizzo notevole in condizioni gravose di lavoro è stata ipotizzata la necessità di effettuare interventi di ripristino o di manutenzione, specialmente delle parti meccaniche e degli organi maggiormente soggetti ad usura. Si è fatto riferimento allo stato apparente di conservazione.

La valutazione è stata redatta mediante attribuzione di un valore a cui è stata poi applicata una riduzione dovuta alla vendita in assenza di prova e garanzia.

Nel dettaglio:

LOTTO	FOTO	MARCA	MODELLO	TARGA	ANNO DI COSTRUZIONE	STATO	VALORE STIMATO
1		IVECO	EUROCARGO CON SPONDA	AP511RX		NON IMMATRICOLATO NON FUNZIONANTE	5.000,00

ATTREZZATURE:

Totale Euro 288.510,00

La stima dei seguenti beni è stata stilata verificando visivamente il loro stato di conservazione ma non è stato possibile verificare il corretto funzionamento. Al fine di determinare correttamente il loro valore, si è tenuto conto del prezzo di mercato dell'usato, dello stato di manutenzione.

Nel dettaglio:

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
1	FILMATRICE		AUTOMAC 55	B-220	1	20.000,00	20.000,00
2	MACCHINA LAVORAZIONE CARCIOFI		FERRARA	N/D	1	20.000,00	20.000,00
3	CARRELLO TRASPORTATORE		N/D	N/D	1	100,00	100,00
4	FILMATRICE (NON FUNZIONANTE)		AUTOMAC 45	N/D	1	1.000,00	1.000,00
5	IDROPULTRICE		COMPACT	150/15 MATRICOLA 097107	1	700,00	700,00
6	TAVOLO ROTANTE		N/D	N/D	5	800,00	4.000,00
7	CALIBRATRICE N.6 CANALI NON FUNZIONANTE		UNITEC	N/D	1	5.000,00	5.000,00
8	TRANSPALLET ELETTRICO NON FUNZIONANTE		JUNGHEINRICH	EJE 116	1	2.500,00	2.500,00
9	TRANSPALLET ELETTRICO NON FUNZIONANTE		JUNGHEINRICH	ERE 120	1	1.000,00	1.000,00
10	TRANSPALLET ELETTRICO NON FUNZIONANTE		OM STILL	SF20	1	800,00	800,00

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
11	BANCHI CASSA SUPERMERCATO (NUOVI)		N/D	N/D	2	1.800,00	3.600,00
12	COMPRESSORE		FINI	ROTAR 3010	1	2.900,00	2.900,00
13	DEUMIDIFICATORE		FINI	ARTIC 134/30	1	1.000,00	1.000,00
14	PESATRICI		MESA SISTEM	N/D	9	600,00	5.400,00
15	BILANCE		N/D	N/D	2	400,00	800,00
16	COMPRESSORE		AIRMEC	CR305	1	500,00	500,00
17	CARICA BATTERIE NON FUNZIONANTI		VARIE	N/D	11	20,00	220,00
18	COMPRESSORE NON FUNZIONANTE		ME.CA.R.	N/D	1	30,00	30,00
19	LAVAPAVIMENTI		INNOVA	85B	1	2.500,00	2.500,00
20	ETICHETTATRICE		N/D	N/D	1	1.200,00	1.200,00
21	FRIGORIFERO		ZEROWATT	N/D	1	100,00	100,00
22	FRIGORIFERO BASSO		IGNIS	N/D	1	50,00	50,00
23	CELLA DI GERMINAZIONE		N/D	N/D	1	3.500,00	3.500,00
24	SEMINATRICE DA ROS		DA ROS	N/D	1	4.000,00	4.000,00

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
25	BANCALI DA SERRA 9/10 MT		N/D	N/D	37	700,00	25.900,00
26	CALDAIA RISCALDA ARIA		MUNTERS EUROEMME	GP50	1	1.800,00	1.800,00
27	IMPIANTO IRRIGAZIONE		GLOBAL WATER SOLUTION	PEWB 24	1	1.500,00	1.500,00
28	CALDAIA PRINCIPALE SCALDA ARIA		N/D	N/D	1	1.000,00	1.000,00
29	COOLING SISTEM (N.4 VENTOLE) SISTEMA RINFRESCANTE	N/D	N/D	N/D	1	1.500,00	1.500,00
30	CARRELLI METALLO VARI		N/D	N/D	11	100,00	1.100,00
31	STIPETTI METALLO VARI		N/D	N/D	5	120,00	600,00
32	IMPIANTO ANTI INCENDIO		N/D	N/D	1	3.500,00	3.500,00
33	CARRELLI PORTA CASSE		N/D	N/D	6	80,00	480,00
34	INCUBATRICE		BINDER	N/D	1	400,00	400,00
35	BANCO FRIGO CON MOTORE ESTERNO MT5,5		OSCARTIELLE	N/D	1	4.000,00	4.000,00
36	CANTINETTA LEGNO		N/D	N/D	1	400,00	400,00
37	SCAFFALI N.4 RIPIANI		N/D	N/D	15	400,00	6.000,00
38	CARRELLI ESPOSIZIONE FRUTTA E ORTAGGI		N/D	N/D	9	500,00	4.500,00
39	BANCO DA LAVORO MT.1,92		N/D	N/D	3	800,00	2.400,00
40	BANCO DA LAVORO MT.1,00		N/D	N/D	2	430,00	860,00

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
41	BILANCIA DIGITALE		BIZERBA	CS 300	2	400,00	800,00
42	BANCO GASTRONOMIA		GOLD MASTER	SHOPPING 2000	1	2.500,00	2.500,00
43	MACCHINA SOTTOVUOTO EVOX 30		EVOX 30	N/D	1	600,00	600,00
44	MOBILE FERRO CON N.2 ANTE SCORREVOLI		N/D	N/D	1	300,00	300,00
45	VETRINA REFRIGERANTE DE RIGO		DE FRIGO	N/D	1	800,00	800,00
46	VETRINA FRIGO COLD MASTER		COLD MASTER		1	800,00	800,00
47	ESPOSITORE PANE A N.3 RIPIANI		N/D	N/D	2	400,00	800,00
48	BILICO		ALFA S.STEFANO	N/D	2	700,00	1.400,00
49	FORMATRICE DI CASSE DI CARTONE		SACMI PACKAGING	TF12	1	5.000,00	5.000,00
50	SCAFFALATURA		BI BLOC	N/D	5	2.000,00	10.000,00
51	SCALA A LIBRO		FACAL	CASTIGLIA	1	600,00	600,00
52	SERBATOIO ACQUA 500,00 LT		N/D	N/D	1	150,00	150,00
53	PESA FILO PAVIMENTO		BILANCIAI	EV 22	1	1.800,00	1.800,00
54	CARICA BATTERIE MULETTO		CENTRO CARRELLI	N/D	2	450,00	900,00
55	CARICA BATTERIE		JUNGHEINRICH	SLT 180	1	70,00	70,00
56	TRANSPALLET		STILL	N/D	1	700,00	700,00

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
57	TRANSPALLET		OM STILL	N/D	1	3.000,00	3.000,00
58	CARICA BATTERIE VARIE		N/D	N/D	8	20,00	160,00
59	STARTER		ELETTRO	START 420	1	200,00	200,00
60	TRANSPALLET		N/D	N/D	2	120,00	240,00
61	CALIBRATRICE N.1 CANALE (PER FRUTTI GROSSI)		UNITEC	N/D	1	17.000,00	17.000,00
62	MULETTO		OM	N/D	1	11.000,00	11.000,00
63	CONFEZIONATRICE A SALDATURA		MICROSEAL	TD 240	1	6.000,00	6.000,00
64	TAVOLO METALLO		N/D	N/D	6	200,00	1.200,00
65	PESATRICE (NON FUNZIONANTE)		UNITEC	MM0660001	1	1.500,00	1.500,00
66	ETICHETTATRICE		VIGNOLI	N/D	3	1.500,00	4.500,00
67	NASTRI DI LAVORAZIONE + N.31 BANCHI (MT 15)		UNITEC	N/D	2	8.000,00	16.000,00
68	BILANCE VARIE		N/D	N/D	20	80,00	1.600,00
69	BILANCIA		BILANCIAI	EV 2001	1	600,00	600,00
70	FLOW PACK PER LE CONFEZIONI (NON FUNZIONANTE)		N/D	N/D	2	1.500,00	3.000,00
71	CONFEZIONATRICE (BUSTE E FORNETTO)		GNA	N/D	1	7.000,00	7.000,00
72	LAVA POMODORI		2 M	N/D	1	1.000,00	1.000,00
73	CARRELLO INOX		N/D	N/D	1	150,00	150,00

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
74	FRIGORIFERTO (NON FUNZIONANTE)		TECNODOM	N/D	1	300,00	300,00
75	BANCO INOX N.2 ANTE		N/D	N/D	2	800,00	1.600,00
76	TAGLIERINA		FIMAR	N/D	1	500,00	500,00
77	CUTER MACINATORE		LA FELSINEA	N/D	1	500,00	500,00
78	LINEA COTTURA		COIM	N/D	1	13.000,00	13.000,00
79	PASSAPOMODORO		ROBOT COUPE	C 200	1	1.500,00	1.500,00
80	ARGANO ELETTRICO KG 500		RWM	N/D	1	1.200,00	1.200,00
81	CAPPA ASPIRAZIONE		N/D	N/D	1	1.500,00	1.500,00
82	FORNO ESSICCAZIONE POMODORI (NON FUNZIONANTE)		N/D	N/D	1	900,00	900,00
83	SCALETTA INOX		N/D	N/D	1	150,00	150,00
84	POMPA DI TRAVASO		LIVERANI	2M	1	400,00	400,00
85	RIEMPITRICE VASETTI		ZOMI	N/D	1	1.200,00	1.200,00
86	TAPPATRICE		AIRON	BPM	1	1.300,00	1.300,00
87	BANCO LAVORO A N.2 VASCHE		N/D	N/D	1	700,00	700,00
88	PASSAPOMODORO		ENO ITALIA	N/D	1	250,00	250,00
89	CUCINA INOX N.4 FUOCHI + FORNO		N/D	N/D	1	200,00	200,00

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
90	VANO CALDAIA		ARTURO MAZZI	N/D	1	2.400,00	2.400,00
91	GRUPPO ELETTROGENO		CGM	130F	1	13.000,00	13.000,00
92	COMPATTATORE		PROJECT CAR	N/D	1	2.000,00	2.000,00
93	LAVACASSE		N/D	N/D	1	6.500,00	6.500,00
94	BILANCIA A FILO		BILANCAI	D70	1	1.200,00	1.200,00

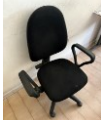
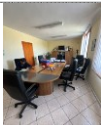
ARREDI E MACCHINE PER UFFICIO:

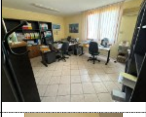
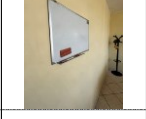
Totale Euro 26.955,00

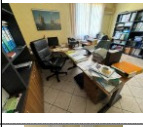
Per quanto concerne la quotazione degli arredi e delle macchine per ufficio si è tenuto conto della concorrenza esercitata da prodotti nuovi presenti sul mercato. E' stata effettuata la stima cercando il valore di mercato per ogni singolo bene modificato in base al deprezzamento che tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato di manutenzione.

Nel dettaglio:

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
1	SCRIVANIE UFFICIO TECNICO		N/D	N/D	5	150,00	750,00
2	CASSETTIERA METALLICA		N/D	N/D	1	80,00	80,00
3	PC+ MONITOR		HP - ACER	N/D	1	100,00	100,00
4	ARMADIO ARCHIVIO METALLICO CM 130X200		N/D	N/D	1	300,00	300,00
5	SCRIVANIA LEGNO ANGOLARE		N/D	N/D	3	400,00	1.200,00

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
6	POLTRONA CON RUOTE E BRACCIOLI		N/D	N/D	2	80,00	160,00
7	ARMADIO LEGNO N.4 ANTE CM 90X200		N/D	N/D	1	120,00	120,00
8	MOBILE BASSO N.2 RIPIANI		N/D	N/D	2	100,00	200,00
9	MULTIFUNZIONE HP		HP	N/D	1	2.000,00	2.000,00
10	CASSETTIERA LEGNO		N/D	N/D	5	70,00	350,00
11	PC + MONITOR		HP - PHILIPS	N/D	1	120,00	120,00
12	TAVOLI RIUNIONE BIANCHI		N/D	N/D	7	200,00	1.400,00
13	POLTRONCINE TESSUTO BLU		N/D	N/D	137	40,00	5.480,00
14	TELEVISORE		Q .BELL	N/D	1	70,00	70,00
15	TAVOLO RIUNIONE LEGNO		N/D	N/D	1	350,00	350,00
16	POLTRONE CON RUOTE E BRACCIOLI PELLE NERA		N/D	N/D	14	200,00	2.800,00
17	ARMADIO LEGNO CON N.6 ANTE		N/D	N/D	1	350,00	350,00
18	APPENDIABITI NERO		N/D	N/D	8	60,00	480,00
19	VIDEOPROIETTORE E PANNELLO		NORDMENDE	N/D	1	150,00	150,00

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
20	MOBILE BASSO LEGNO CON N.4 ANTE		N/D	N/D	5	270,00	1.350,00
21	LETTORE DVD		PHILIPS	N/D	1	50,00	50,00
22	SCRIVANIA LEGNO		N/D	N/D	5	170,00	850,00
23	MOBILE NERO N.4 RIPIANI				2	120,00	240,00
24	PC + MONITOR		LG - SAMSUNG		1	120,00	120,00
25	PC HP E MONITOR PHILIPS		HP - PHILIPS		1	120,00	120,00
26	ARMADIO LEGNO N.4 ANTE E N.4 CASSETTI		N/D	N/D	1	250,00	250,00
27	POLTRONE CON RUOTE SENZA BRACCIOLI		N/D	N/D	5	80,00	400,00
28	LAVAGNA MURO		N/D	N/D	1	25,00	25,00
29	CASSETTIERA NERA		N/D	N/D	2	70,00	140,00
30	SCRIVANIA ANGOLARE		N/D	N/D	2	250,00	500,00
31	MOBILE BASSO N.1 RIPIANO		N/D	N/D	1	120,00	120,00
32	TAVOLO OVALE		N/D	N/D	1	350,00	350,00

LOTTO	DESCRIZIONE	IMMAGINE	MARCA	MODELLO	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
33	TAVOLO TONDO		N/D	N/D	1	150,00	150,00
34	ARMADIO LEGNO N.6 ANTE		N/D	N/D	1	400,00	400,00
35	MOBILE NERO N.3 RIPIANI		N/D	N/D	1	300,00	300,00
36	ARMADIO N.6 ANTE BASSE E N.6 RIPIANI		N/D	N/D	2	400,00	800,00
37	TAVOLININO DA APPOGGIO NERO		N/D	N/D	1	70,00	70,00
38	PC HP E MONITOR PHILIPS		N/D	N/D	1	120,00	120,00
39	ARMADIO NERO A RIPIANI		N/D	N/D	1	400,00	400,00
40	STAMPANTE FAX		CANON	L260 I	1	40,00	40,00
41	ARMADIO ARCHIVIO METALLICO		N/D	N/D	1	350,00	350,00
42	MOBILE NERO N.6 RIPIANI		N/D	N/D	1	350,00	350,00
43	FOTOCOPIATORE MULTIFUNZIONE		CANON	IR 3245N	1	3.000,00	3.000,00

RIEPILOGO DI STIMA:

Alla luce delle valutazioni fin qui effettuate è possibile stimare il valore dei beni materiali ed immateriali della Cooperativa [REDACTED]

IMMOBILI	VALORE DI STIMA
Immobili	[REDACTED]

DENI MOBILI	VALORE DI STIMA
Automezzi	5.000,00
Attrezzature	288.510,00
Arredi e macchine d'ufficio	26.955,00

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto [REDACTED] rassegno la presente relazione e i relativi allegati di cui all'elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari 29 novembre 2024

[REDACTED]