



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**R.G. N. 2-2018**

**FALLIMENTO**

**IN LIQUIDAZIONE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA GIOVANNA MARIA MOSSA**

**CURATORE DOTT. ALBERTO CERESA**

**PERIZIA DI VALUTAZIONE D'AZIENDA**

**Via Carso n. 35  
07100 Sassari (SS)**

**tel. 079 371650  
cell. 328 5533357**

**elena.catelan@gmail.com  
elena.catelan@peccommercialisti.pro**

# Sommario

I.	<b>Premessa</b> .....	3
II.	<b>Finalità e oggetto dell'incarico</b> .....	3
III.	<b>Documentazione esaminata</b> .....	4
IV.	<b>La società</b> .....	4
V.	<b>Contratto di affitto d'azienda pendente</b> .....	6
VI.	<b>L'azienda</b> .....	8
VII.	<b>Metodologia di valutazione</b> .....	9
VIII.	<b>Valutazione dell'azienda con il metodo patrimoniale</b> .....	12
IX.	<b>Valutazione dell'azienda con il metodo reddituale a rendita perpetua</b> .....	13
X.	<b>Valutazione dell'azienda con il metodo reddituale a rendita limitata nel tempo</b> .....	14
XI.	<b>Valutazione dell'azienda con il metodo misto patrimoniale reddituale</b> .....	15
XII.	<b>Conclusioni</b> .....	16

## Premessa

---

La sottoscritta Dott.ssa Elena Catelan nato a Conselve (PD) il 21.09.1977, Dottore Commercialista iscritto all'Albo di O.D.C.E.C. al n. 512/A, domiciliata in Sassari (SS) alla Via Carso n. 35, ha ricevuto incarico dalla Società \_\_\_\_\_ S.r.l. in Liquidazione - In Fallimento, con sede legale in Codrongianos (SS) Località Padrija, Zona Industriale Campomela snc, partita Iva e codice fiscale \_\_\_\_\_, numero REA SS- \_\_\_\_\_, nella persona del Curatore fallimentare, dott. Alberto Ceresa, a provvedere alla relazione di stima del valore dell'Azienda.

La presente relazione, rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte della sottoscritta, in piena e assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato alla (o coinvolto nella) valutazione della suddetta Società.

La sottoscritta, inoltre, dichiara di non avere alcun interesse nella stima che è stata chiamata ad eseguire, né di occupare posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il suo grado di indipendenza e di obiettività in relazione alla stima stessa.

## Finalità e oggetto dell'incarico

---

La finalità dell'incarico è la redazione di una perizia avente ad oggetto la valutazione del prezzo di cessione di una attività rientrante nella gestione di un deposito / centro distribuzione riferibile al settore del commercio al dettaglio di generi alimentari e non. In tale mercato, le modalità di ingresso o di espansione più diffuse si concretizzano mediante l'acquisizione di un'azienda o di un ramo d'azienda già operante nel settore, attraverso il riconoscimento di un avviamento che rappresenta la capacità dello stesso di stare sul mercato e di realizzare degli utili, ma questi dipendono sia da condizioni di gestione sia soggettive (capacità organizzative, direzionali, commerciali dell'imprenditore) che oggettive (ubicazione, bacino di utenza e tipologia di clientela, dimensione, assortimento, ecc.).

L'azienda comprende l'avviamento, il patrimonio mobiliare (i.e. impianti, macchinari, mobili e arredi) e quello immobiliare i cui valori risultano dalla perizia redatta dall'Ing. Pina Mulas in data 05.03.2020.

## Documentazione esaminata

---

Al fine di determinare il valore del capitale economico dell'azienda, la sottoscritta ha richiesto al curatore le informazioni e i documenti ritenuti opportuni:

1. Contratto di affitto d'azienda redatto a rogito del Notaio, dott.ssa Giovanna Maura Franceschi, in data 20.07.2018, registrato a Iglesias il 25.07.2018 al n. 1275. (*doc. 1*);
2. Relazione di stima sulla congruità del canone di affitto di ramo d'azienda redatta dal Dott. Nicola Paba (*doc. 2*);
3. Relazione di perizia tecnica Beni Immobili redatta dall'Ing. Pina Mulas (*doc. 3*);
4. Relazione di perizia tecnica Beni mobili redatta dall'Ing. Pina Mulas (*doc. 4*);

La sottoscritta ha inoltre acquisito presso il registro imprese la seguente documentazione:

5. Visura ordinaria in Liquidazione in Fallimento (*doc. 5*);
6. Fascicolo storico CONAD Nord Ovest Società Cooperativa (*doc. 6*);

## La società

---

Dall'esame dell'ultimo bilancio depositato relativo all'esercizio 2015, risulta che la società, operante nel settore immobiliare e dei servizi, è stata costituita con lo scopo di supportare la società controllante, CEDI Sardegna S.p.A., nell'attività di gestione del centro di distribuzione, presso i locali siti nella Z.I. di Codrongianos. La società concedeva in affitto gli immobili e le attrezzature utili alla controllante per l'esercizio dell'attività in essere presso il centro distributivo.

Il Fallimento in liquidazione è proprietario e ha la disponibilità di un complesso aziendale per l'esercizio dell'attività di logistica, nel settore della distribuzione del food e del no-food. L'oggetto sociale include anche la produzione diretta o indiretta di prodotti alimentari, per la casa e per la pulizia e l'igiene della casa e della persona, la vendita all'ingrosso e al dettaglio degli stessi ed il trasporto di cose per conto di terzi.

L'Azienda è dotata di tutti gli impianti propedeutici al pieno, perfetto e pacifico esercizio dell'attività aziendale (impianto idrico, fognario, elettrico, telefonico, etc.).

L'attività del complesso aziendale è di fatto cessata nel 2015 con l'apertura della procedura di concordato preventivo della controllante "CEDI Sardegna S.p.A. in liquidazione" che all'epoca conduceva in affitto l'azienda. Per i successivi tre anni non sono state fatte le manutenzioni ordinarie a strutture, impianti e macchinari con il conseguente deterioramento progressivo dell'intero complesso immobiliare.

L'immobile, al momento della dichiarazione di fallimento, necessitava di interventi di adeguamento strutturale, degli impianti e della logistica, essenziali per salvaguardare il valore economico del ramo aziendale e mantenere inalterata la funzionalità del complesso dei beni che lo compongono. Il Curatore, Dott. Alberto Ceresa, autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato del 24.04.2018, ha effettuato una procedura competitiva ai sensi degli artt. 140 bis e 107 della legge fallimentare.

Il Curatore ha richiesto una relazione di stima sulla congruità del canone di affitto di ramo d'azienda al Dott. Giovanni Nicola Paba, il quale rassegnava la propria relazione in data 18.05.2018, ritenendo congruo il canone di affitto nella misura di Euro 310.000,00 annui oltre IVA.

Con contratto di affitto d'azienda a rogito del Notaio, dott.ssa Giovanna Maura Franceschi, in data 20.07.2018, registrato a Iglesias il 25.07.2018 al n. 1275, il curatore, autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato, dott.ssa Giovanna Maria Mossa, del 11.07.2018, concede in affitto l'immobile sito nella zona industriale Campo Mela, loc. Padrija, in Codrongianos alla società cooperativa CONAD del TIRRENO, codice fiscale 00519660476, numero REA SS-202210, con sede legale in Pistoia (PT) in via Bure Vecchia Nord 10.

Con successivo atto di fusione, deliberato il 30.06.2020, iscritto nel registro delle imprese il 16.07.2020, con data di esecuzione al 31.12.2020, la società cooperativa CONAD NORD OVEST, codice fiscale 01977130473, numero REA PT-195966, con sede legale in Pistoia (PT) Via Bure Vecchia Nord 10, subentra nei rapporti giuridici della società cooperativa CONAD del TIRRENO.

## Contratto di affitto d'azienda pendente

---

Il contratto di affitto di azienda sopra richiamato, stipulato dal Fallimento \_\_\_\_\_ in Liquidazione e l'aggiudicataria della vendita competitiva (21.06.2018), società cooperativa CONAD NORD OVEST (già CONAD del TIRRENO), in data 20.07.2018, il quale prevede un canone di affitto annuale di € 310.000,00 oltre IVA e una durata di anni 9 (nove), dal 20.07.2018 al 19.07.2027, per esercitare in detta Azienda un centro distribuzione merci per i propri associati.

Al momento della stipula del contratto, 20.07.2018, si dava atto dei necessari adeguamenti della struttura immobiliare e degli impianti necessari per una migliore fruizione dell'azienda e una serie di lavori iniziali ritenuti necessari sia per la rimessa in funzione e anche per adeguamento normativo, tutti posti a carico dell'affittuaria.

In pendenza di contratto di affitto d'azienda, CONAD ha proceduto alla realizzazione, a proprie esclusive spese e cure, di una serie di adeguamenti del citato immobile, comprensivi di lavori per la realizzazione, tra gli altri, di un "tunnel di evacuazione" con funzione anti incendi attiguo alla proprietà della "Fin.Cedi Sardegna S.r.l." in liquidazione, oltre alla separazione dei "collegamenti e delle interconnessioni" con gli immobili di proprietà di quest'ultima, rendendo l'Azienda oggettivamente autonoma e funzionale nello svolgimento dell'attività.

La società conduttrice, CONAD NORD OVEST, ha provveduto alla volturazione di tutte le autorizzazioni / permessi / nulla osta propedeutici all'esercizio in continuità dell'Azienda.

L'Azienda è stata concessa in affitto libera da rapporti di lavoro subordinati.

In conformità all'art. 104 bis, comma terzo, L.F., in caso di esercizio da parte della Concedente del diritto di recesso, l'Affittuaria avrà diritto di ottenere un giusto indennizzo, avuto riguardo al notevole pregiudizio patrimoniale che patirebbe in considerazione delle ingenti spese sostenute per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il giusto indennizzo, determinato contrattualmente, in misura decrescente per i primi nove anni:

Anno	Periodo		Canone	Totale canoni	Indennizzo	Utile/perdita potenziale
	dal	al				
1°	20/07/2018	19/07/2019	310.000	310.000		
2°	20/07/2019	19/07/2020	310.000	620.000	4.100.000	-3.480.000
3°	20/07/2020	19/07/2021	310.000	930.000	3.600.000	-2.670.000
4°	20/07/2021	19/07/2022	310.000	1.240.000	3.100.000	-1.860.000
5°	20/07/2022	19/07/2023	310.000	1.550.000	2.600.000	-1.050.000
6°	20/07/2023	19/07/2024	310.000	1.860.000	2.100.000	-240.000
7°	20/07/2024	19/07/2025	310.000	2.170.000	1.600.000	570.000
8°	20/07/2025	19/07/2026	310.000	2.480.000	1.100.000	1.380.000
9°	20/07/2026	19/07/2027	310.000	2.790.000	600.000	2.190.000
10°	20/07/2027			2.790.000	-	2.790.000

Nel caso in cui l’Azienda venisse venduta prima del 19.07.2024 la procedura subirebbe una perdita di 240.000 Euro, dalla lettura dello schema che precede, emerge infatti che il primo margine di utile si raggiunge con il superamento del 7° anno di affitto d’Azienda, ovvero dal 20.07.2024 in poi.

Decorso tale periodo, per la procedura concorsuale e per il ceto creditorio, si realizzerebbe un utile di gestione progressivamente crescente in ragione del minor indennizzo spettante all’affittuaria in caso di recesso anticipato nell’ottavo (8°) e nono (9°) anno di godimento. In altre parole, i canoni di locazione, riferibili alla massa immobiliare, porterebbero al miglior soddisfacimento del creditore ipotecario, Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., solo dopo il 20.07.2024.

E’ auspicabile che il primo esperimento di vendita con procedura competitiva per la cessione dell’Azienda che sia avviata solo dopo il 20.07.2024, tale collocazione temporale garantirebbe alla procedura un margine di utile di almeno 570.000 Euro.

La società concedente, valutata l’affidabilità dell’Affittuaria, la rilevanza dei posti di lavoro, la congruità del canone di affitto, la certezza del mantenimento di efficienza dell’azienda e l’affidabilità dell’attività esercitata da “CONAD”, ha concesso a quest’ultima il **diritto di prelazione per l’acquisto dell’azienda.**

## L'azienda

---

L'Azienda nel suo complesso è costituita:

- dall'immobile commerciale sito in Codrongianos (SS), Località Padrija, Zona Industriale "Campo Mela", articolato su un piano seminterrato e un piano terreno, catastalmente censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Codrongianos al Foglio 4, Mappale 146, subalterno 7, categoria D/8, rendita catastale Euro 137.170,00 (del quale costituisce pertinenza esclusiva la porzione immobiliare censita con il subalterno 10 dei medesimi foglio e mappale, che identifica il piazzale), sul quale risulta pendente un procedimento esecutivo identificato al R. Esecuzioni n. 270/2016, promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.. Sul bene immobile risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:
  - a) Trascrizione del 28/07/2010 - Registro Particolare 7638 Registro Generale 12419 – **Atto tra vivi - Compravendita**
  - b) Iscrizione del 05/11/2010 - Registro Particolare 5523 Registro Generale 19308 – **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento**. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2618 del 28/12/2010 (erogazione parziale); Annotazione n. 500 del 07/03/2011 (quietanza e conferma)
  - c) Trascrizione del 23/07/2015 - Registro Particolare 6414 Registro Generale 8179 – Atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo**
  - d) Iscrizione del 11/11/2016 - Registro Particolare 2089 Registro Generale 14952 – **Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione con formula esecutiva**
  - e) Trascrizione del 12/01/2017 - Registro Particolare 406 Registro Generale 507 – Atto Esecutivo o cautelare – **Verbale di pignoramento immobili**. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 756 del 26/01/2017
  - f) Rettifica a trascrizione del 26/01/2017 - Registro Particolare 756 Registro Generale 964 – Atto Esecutivo o cautelare – **Verbale di pignoramento immobili**. Formalità di riferimento – Trascrizione n. 406 del 2017
  - g) Trascrizione del 13/04/2018 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4667 – Atto giudiziario – **Sentenza dichiarativa di fallimento**.
- dall'impianto frigo;
- dagli impianti, dalle attrezzature e dai macchinari analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Pina Mulas

Tenuto conto della legge fallimentare, l'Azienda non comprende i crediti, i debiti per imposte e tasse (di natura fiscale e previdenziale), né qualunque onere, impegno, responsabilità,

sopravvenienza passiva, obbligazione, passività di qualsiasi genere, i quali restano tutti di pertinenza e a carico della procedura fallimentare.

Il Valore di stima dell'unità immobiliare è di € 7.725.000,00, oltre € 400.000,00 per i beni mobili e Impianto Frigo, € 88.000,00 per attrezzature, scaffalature, arredi e macchine d'ufficio elettroniche, per complessivi € 8.213.000,00.

Oltre al valore "materiale" stimato dall'Ing. Pina Mulas, deve quantificarsi il valore immateriale dell'azienda nella misura dell'Avviamento, tale determinazione è oggetto del presente elaborato tecnico.

## Metodologia di valutazione

---

Come noto, la dottrina e la prassi aziendalistica hanno individuato molteplici metodi di valutazione delle aziende a seconda dello stato, degli obiettivi futuri, del settore di attività esercitata, della dimensione e dell'ubicazione geografica della stessa. Qualsiasi metodo utilizzato non può prescindere, tra l'altro, da un'analisi storica (i.e. quadro dei risultati contabili, finanziari ed economici passati) e dal quadro macroeconomico generale nel quale l'impresa opera.

Il capitale d'impresa, nell'ambito degli studi economico-aziendali, rappresenta un'entità astratta, potendo assumere diverse configurazioni a seconda delle finalità che, di volta in volta, si intendono perseguire: così, ad esempio, ai fini della determinazione del reddito, si individua il capitale di gestione o di funzionamento; in caso di liquidazione volontaria, si determina il capitale di stralcio; nelle occasioni in cui si intenda identificare il valore economico dell'azienda, dovrà calcolarsi il capitale economico.

Al fine di determinare il valore del complesso aziendale occorre stimare il valore del suo capitale economico. Tale stima va effettuata attraverso l'utilizzo di un processo logico, razionale e chiaro che, limitando la soggettività del giudizio, si caratterizzi per la dimostrabilità delle grandezze utilizzate.

Nell'ambito della procedura fallimentare, il complesso aziendale viene disaggregato e liquidato per il massimo soddisfacimento dei creditori. La procedura, nella sua accezione più tipica, ha tratti di evidente similarità con l'operazione di liquidazione volontaria. Il processo di valutazione del capitale aziendale nell'ambito del fallimento, pertanto, si sostanzia,

frequentemente, nella determinazione del capitale di stralcio, ossia il patrimonio che scaturisce dalla somma algebrica di valori tra loro non più collegati in termini funzionali, essendo venuta meno l'attività produttiva.

Per contro, nella fattispecie oggetto della presente perizia di stima la possibilità di cessione del complesso aziendale impone che il processo di valutazione venga ricondotto alla determinazione del capitale economico, con gli opportuni adattamenti. In modo particolare, le passività aziendali non verranno valutate, in quanto oggetto di accertamento in sede di formazione dello stato passivo e che, dunque, non possiedono rilevanza in sede di cessione d'azienda in ambito fallimentare.

Tanto premesso, i metodi di valutazione del capitale economico di più frequente impiego sono i seguenti:

- metodi basati su grandezze stock, detti patrimoniali;
- metodi basati su grandezze flusso, detti reddituali e finanziari;
- metodi misti, che combinano opportunamente gli elementi precedenti;

I **metodi patrimoniali** consistono nella stima del patrimonio netto rettificato, attraverso la determinazione del valore corrente delle attività e delle passività dell'azienda. Nell'ambito del metodo patrimoniale è necessario distinguere il metodo patrimoniale di primo grado (c.d. "metodo patrimoniale semplice") da quello di secondo grado (c.d. "metodo patrimoniale complesso"). Il primo si limita a determinare i valori correnti/di mercato delle attività, in questo caso corrispondenti al valore di stima elaborato dall'Ing. Pina Mulas.

Il secondo, invece, oltre alla determinazione del valore corrente delle attività e delle passività iscritte in bilancio, tiene in considerazione anche i c.d. valori – attivi e/o passivi – latenti dell'impresa: il riferimento è a quei valori/beni immateriali (c.d. intangibili) di utilità pluriennale, trasferibili e misurabili e che non trovano rappresentazione nella contabilità d'impresa (tra cui brevetti, marchi, diritti, diritti d'autore, software).

Il **metodo finanziario** analizza, dal punto di vista dell'acquirente, le peculiari caratteristiche del ciclo finanziario dell'investimento. Infatti, chi acquista immagina di percepire una serie di flussi finanziari costituiti dai dividendi futuri e dall'eventuale plusvalore realizzato in sede di cessione dell'organismo aziendale.

Il **metodo reddituale**, lega il capitale economico alla capacità di produrre, nell'ambito di un dato intervallo temporale, un flusso di reddito considerato appagante dal soggetto economico. Pertanto, i metodi di tipo esclusivamente reddituale consistono nell'attualizzazione di un reddito medio (c.d. normalizzato), calcolato come media dei redditi prospettici, a loro volta determinati sulla base dei redditi storici.

I **metodi misti patrimoniale – reddituale** rappresentano una sintesi tra il metodo patrimoniale e quello reddituale. Essi consistono nel determinare il valore aziendale come funzione sia del patrimonio che della capacità di generare reddito, ossia come somma algebrica tra il valore del patrimonio netto rettificato a valori di mercato e dell'avviamento. Tra questi metodi, il più diffuso è il **metodo misto con stima autonoma dell'avviamento** che calcola il capitale economico come segue:

$$W = K + (R - K i) a^{-ni}$$

dove il primo addendo (K) si riferisce alla componente patrimoniale dell'unità produttiva, mentre il secondo addendo rappresenta il valore di avviamento (positivo o negativo) attualizzato.

\*\*\*

Con riferimento al caso concreto, si è ritenuto che il metodo più aderente alla valutazione dell'azienda, sia in considerazione della presenza di un rilevante patrimonio immobiliare e mobiliare, che in considerazione della pendenza di contratto di affitto d'azienda in essere, è il metodo misto con stima autonoma dell'avviamento poiché consente di:

- stimare il valore dell'azienda considerandone il valore patrimoniale, trascurato invece dal modello reddituale puro;
- considerare la capacità prospettica di generare flussi reddituali, non emergente dal modello patrimoniale.

In aggiunta, il metodo misto permette di ridurre il margine di soggettività del metodo reddituale, quantificando gli elementi oggettivi del patrimonio e, dunque, coniuga l'obiettività e la verificabilità del metodo patrimoniale con la razionalità di quello reddituale, con una complessiva riduzione del margine di incertezza della stima.

## Valutazione dell'azienda con il metodo patrimoniale

---

Il valore dell'azienda “ in liquidazione – in fallimento” determinato con il metodo patrimoniale è pari alla stima del patrimonio netto rettificato “ K' ”:

(+) IMMOBILIZZAZIONI	8.213.000
Immobilie	7.725.000
Impianti	400.000
Altri beni mobili	88.000
(+) CREDITI	-
(-) DEBITI	-
<b>K' = Valore Azienda</b>	<b>8.213.000</b>

Nell'ottica di una valutazione puramente patrimoniale, il valore dell'azienda coincide con il valore del Patrimonio Netto Rettificato e si ha pertanto:

$$W = € 8.213.000$$

# Valutazione dell'azienda con il metodo reddituale a rendita perpetua

---

Nel caso si assuma una durata illimitata, poiché non è prevedibile la durata futura, si utilizza la formula del valore attuale di una rendita perpetua, considerando il reddito medio annuale pari ad € 310.000. La formula è la seguente:

$$W = \frac{R}{i}$$

dove:

**W** = valore dell'azienda

**R** = reddito medio prospettico

**i** = tasso di valutazione "normale" di settore (costo del capitale)

Il **costo del capitale i**, determinato in modo analitico secondo il *Capitale Asset pricing model* (CAPM) è pari al **2,34%** determinato come segue:

$$i = \text{risk free (+) Beta unlevered (x) Equity Premium Risk}$$

dove:

il **tasso risk free** è calcolato come media dei rendimenti dei BTP a 3 e 7 anni è **pari a 2,30%** (Fonte: *Dipartimento del Tesoro*);

**Beta unlevered**, che misura il rischio di mercato dell'impresa considerando solamente il rischio legato alle sole attività senza considerare l'impatto del debito sul rischio di mercato, è **pari a 0,38%** (Fonte: *Database Damodaran*);

**Equity Premium Risk**, che esprime il rendimento addizionale richiesto dagli investitori per investire nel mercato azionario piuttosto che in un titolo privo di rischio, è **pari a 9,08%** (Fonte: *Database Damodaran*).

Il Valore economico dell'azienda sarà:  $W = 310.000 / 2,34\%$

$$W = \text{€ } 13.247.863$$

# Valutazione dell'azienda con il metodo reddituale a rendita limitata nel tempo

---

Più verosimilmente, come nel caso in esame, dell'azienda si stima una durata limitata, perché si è in presenza di contratti a breve scadenza, la formula da utilizzare è la seguente:

$$W = R a_{n|i} = R \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

dove:

$a_{n|i}$  = simbolo matematico-finanziario che indica il valore attuale di una rendita con durata definita

$n$  = numero di anni di prevedibile durata dell'azienda (o del contratto)

Preso a riferimento il tasso di riferimento "i" si ha:

$$W = R a_{n|i} = R \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

$$W = 310.000 \times [(1 - (1 + 0,0234)^{-3}) / 0,0234]$$

$$W = \mathbf{€ 888.116}$$

# Valutazione dell'azienda con il metodo misto patrimoniale reddituale

Il Metodo misto tiene conto sia del patrimonio sia della capacità reddituale attesa dell'azienda. La tecnica adoperata è detta Stima Autonoma dell'Avviamento e prevede che il valore dell'azienda sia ottenuto sommando il valore del Patrimonio Netto Rettificato con il valore attuale dei flussi di sovrareddito. Il “surplus” di reddito, **avviamento (A)**, viene attualizzato con la seguente formula:

$$A = (R - K i) a_{n|i'} = (R - K i) \frac{1 - (1 + i')^{-n}}{i'}$$

La formula del **valore (W) dell'azienda a durata limitata** risulta essere:

$$W = K + (R - K i) a_{n|i'} = K + (R - K i) \frac{1 - (1 + i')^{-n}}{i'}$$

dove:

**R** è il reddito medio prospettico

**K** è il valore patrimoniale

**i** è il **costo del capitale**, determinato in modo analitico secondo il *Capitale Asset pricing model (CAPM)* è pari al **2,34%** determinato come segue:  $i = risk\ free (+) Beta\ unlevered (x) Equity\ Premium\ Risk$

**(R\* - Ki)** è il *surplus* di reddito (o sovrareddito) ed esprime l'insieme delle condizioni immateriali che garantiscono all'azienda un rendimento superiore a quello di settore, cioè del rendimento normale (**Ki**);

**a<sub>n|i'</sub>** è il simbolo matematico-finanziario che indica il valore attuale di una rendita con durata definite;

**n** è il numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento.

**i'** è il tasso di valutazione “finanziario”, ossia il tasso di attualizzazione del sovra reddito, il quale è mediamente compreso tra il 4 e il 6%. In considerazione della particolare congiuntura e instabilità macroeconomica si ritiene di scegliere in via prudenziale il valore medio (5%) dell'intervallo di tassi individuati in dottrina per l'attualizzazione del sovra reddito.

Il metodo misto patrimoniale-reddituale, che più si adatta alla società “in liquidazione – in fallimento”, ci consente di calcolare il valore economico di cessione dell'azienda come determinato di seguito:

$$W = 8.213.000 + [310.000 - (8.213.000 * 2,34\%)] \times [(1 - (1 + 5\%)^{-3}) / 5\%]$$

$$W = \text{Patrimonio Netto Rettificato (K)} + \text{Avviamento (A)} = 8.213.000 + 320.842$$

$$W = \text{€ } 8.533.842$$

## Conclusioni

---

La valutazione dell'azienda “ – in liquidazione - in fallimento” attraverso l'impiego di diverse tecniche analitiche, ciascuna differente in quanto a metodologie adottate e risultati, seppur basate su un medesimo scenario di cui si è data illustrazione in precedenza, ha dato esiti differenti:

<b>METODO</b>	<b>VALORE [€]</b>
<b>Patrimoniale</b>	<b>8.213.000</b>
<b>Metodo della rendita di durata definita</b>	<b>888.116</b>
<b>Metodo della rendita perpetua</b>	<b>13.247.863</b>
<b>Metodo Misto Patrimoniale-Reddittuale</b>	<b>8.533.842</b>

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il valore economico di mercato possa essere meglio rappresentato dal valore ottenuto con il metodo “**Misto Patrimoniale-Reddittuale**” il quale tiene conto della capacità reddituale dell'impresa di produrre il “surplus” di ricchezza determinato nel valore dell'Avviamento, unitamente al patrimonio immobiliare e mobiliare di cospicuo valore.

**A conclusione del presente elaborato si può ragionevolmente e prudenzialmente indicare il valore di cessione dell'Azienda in € 8.533.842.**

Con osservanza

Sassari, 18 marzo 2024

In fede

dott.ssa Elena Catelan

# TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

## SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato Ill.mo Dott.ssa G.M. MOSSA

### RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

#### *Fascicolo 2 di 2: Beni Immobili*

**FALLIMENTO N 02/2018**

CURATORE : DOTT. A. CERESA

**Incarico: 5/03/2020**

**IL C.T.U.:**

**Ing. Pina Mulas**

**Ing. Pina Mulas**  
Piazza Porrino n. 3 - 07100 Sassari  
Cell. 329 2906680  
e-mail: [ing.p.mulas@gmail.com](mailto:ing.p.mulas@gmail.com)  
PEC: [ing.pinamulas@pec.it](mailto:ing.pinamulas@pec.it)



*Pina Mulas*

## INDICE

PREMESSA .....	3
1.Unità immobiliare : Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS) .....	4
1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – Zona Industriale : Padrija- Codrongianos (SS).....	4
1.2. DESCRIZIONE DEL BENE – Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS).....	9
1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – Zona Industriale Padrija (Padrija), CODRONGIANOS (SS).....	12
1.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – Zona Industriale Padrija (Padrija), CODRONGIANOS (SS).....	20
1.5 STIMA IMMOBILE .....	26
2. Impianto di refrigerazione: Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS) .....	27
2.1 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI.....	27
2.2 REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO NORMATIVO.....	27
2.3 DESCRIZIONE DEI BENI.....	29
2.4 STIMA DEL VALORE DEL BENE .....	37
3-TABELLA RIASSUNTIVA DI STIMA.....	39
4-ALLEGATI .....	39

**TRIBUNALE DI SASSARI**

**Sezione Fallimentare**

Giudice Delegato: **Dott.ssa G.M. Mossa**

Curatore: **Dott. A. Ceresa**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Pina Mulas con studio in Sassari, Piazza Porrino n. 3, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Sassari, in data 5/03/2020 è stata nominata dal giudice delegato in qualità di esperta per svolgere una consulenza tecnica d'ufficio di stima e valutazione dell'immobile industriale sito in Codrongianos, Zona Industriale Padriggia (Padrija), di proprietà della società \_\_\_\_\_ in relazione al fallimento R.G. 2/2018.

La nomina del perito (il cui mandato è riportato in allegato 1) è avvenuta a seguito di richiesta da parte del curatore fallimentare.

Il corpus immobiliare, è costituito da due unità immobiliari con impianti a servizio di cui una con perizia già depositata al Fascicolo 1/1.

I relativi allegati sono riportati a fine perizia (Lettera d'incarico- allegato 1, *Documentazione fotografica*-allegato 2, *Documentazione dell'Ufficio del Catasto*- allegato 3, *Documentazione dell'Ufficio Tecnico Comunale*-allegato 4).

L'immobile ricade nel Comune di Codrongianos.

La completezza della documentazione è stata valutata attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza, dell'atto di affitto, dei progetti approvati dal Comune di Codrongianos e anche attraverso consultazione della documentazione al Catasto e alla SPI (Servizi di Pubblicità Immobiliare).

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari aggiornate al 15/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1- TRASCRIZIONE del 28/07/2010 - Registro Particolare 7638 Registro Generale 12419  
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

2- ISCRIZIONE del 05/11/2010 - Registro Particolare 5523 Registro Generale 19308  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 2618 del 28/12/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
- Annotazione n. 500 del 07/03/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)

3-TRASCRIZIONE del 23/07/2015 - Registro Particolare 6414 Registro Generale 8179  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

4-ISCRIZIONE del 11/11/2016 - Registro Particolare 2089 Registro Generale 14952  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA IN GIUNZIONE ESECUTIVA

5-TRASCRIZIONE del 12/01/2017 - Registro Particolare 406 Registro Generale 507  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
-Trascrizione n. 756 del 26/01/2017

6-RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 26/01/2017 - Registro Particolare 756 Registro Generale 964  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Formalità di riferimento – Trascrizione n. 406 del 2017

7- TRASCRIZIONE del 13/04/2018 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4667  
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DEL FALLIMENTO

## 1.Unità immobiliare : Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS)

### 1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – Zona Industriale : Padrija- Codrongianos (SS)

Oggetto della perizia è un immobile di tipo industriale adibito ad officina per la manutenzione dei mezzi sito nel Comune di Codrongianos, Zona Industriale Padrija, Codrongianos (SS), distinto al Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

n. identificativo	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
<b>1</b>	<b>Zona industriale Padrija, Codrongianos (SS)</b>									
1	4	146	7		D/8				Euro 137.170,00	LOCALITA' PADRIJA piano: S1- T
2	4	146	10		CO					LOCALITA' PADRIJA piano: T

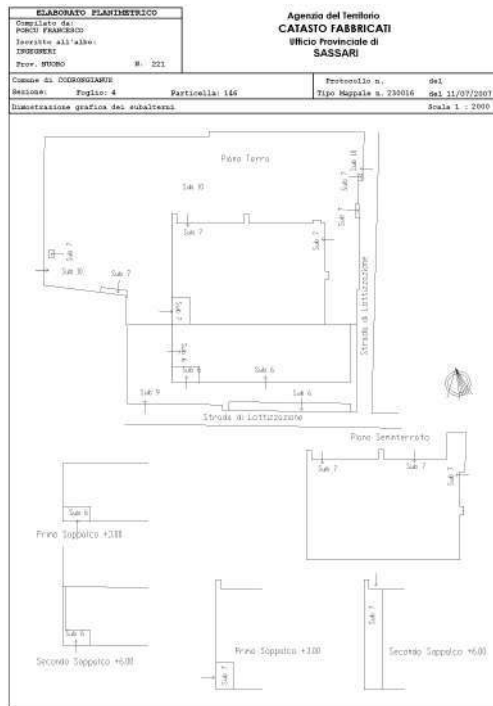
L'indirizzo preciso è Zona Industriale Padrija, Codrongianos (SS).



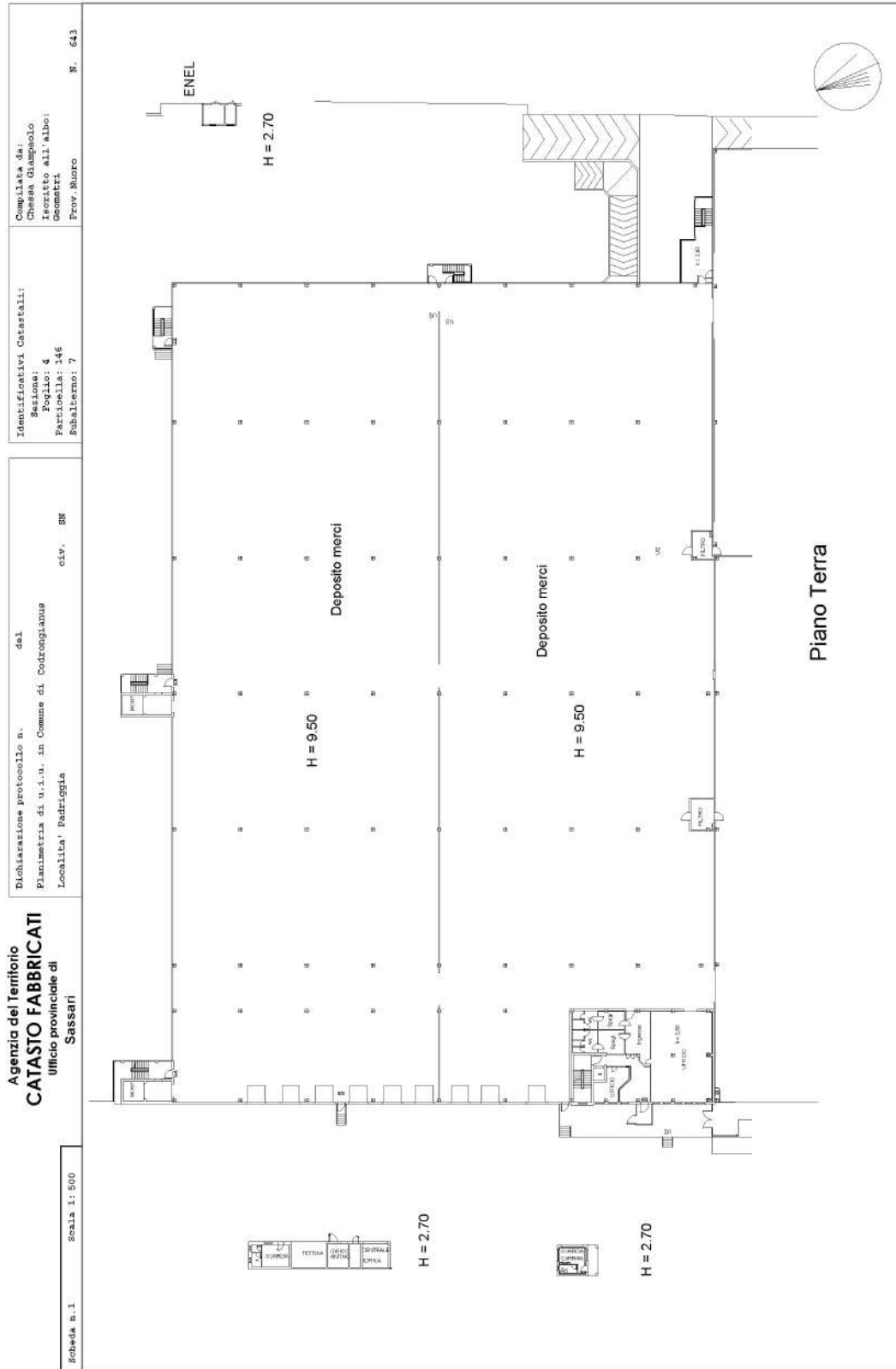
L'immobile si trova nei pressi Zona Industriale Padrija, Codrongianos, con ingresso su Strada numero 5 , che è perpendicolare alla strada parallela alla SS131 Carlo Felice in direzione Sassari.

**PIANO TERRA - SUB. 7-10**

*Elaborato planimetrico- Particella 146 sub 7-10*



Planimetria Catastale – Particella 146, sub 7



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Sassari

Dichiarazione protocollo n. del  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Codrongianus  
 Località: Pedriggia  
 civ. SN

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 4  
 Particella: 146  
 Subalterno: 7

Compilata da:  
 Chessa Giuseppe  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Nuoro N. 643





### Corrispondenza Catastale

Non risulta corrispondente la planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi a seguito di una differente ripartizione degli spazi interni:

nel **piano seminterrato** adibito a reparto ortofrutta:

- non sono state realizzate due delle celle frigo riportate in planimetria sul lato nord;
- sono state realizzate due celle frigo lato sud, non attive, inglobando anche l'area che in planimetria catastale indicata come area confezionamento;
- non risulta il muro separatore tra le zone indicate in planimetria catastale come deposito scorte giornaliere e piattaforma ortofrutta;
- risultano difformi le vie di fuga a prova di fumo del sistema antincendio posto lungo il lato sud ovest del capannone;

nel **piano terra** adibito a deposito merci:

- non risulta sul lato nord est del capannone il locale carica batterie dei muletti;
- la zona uffici posta all'ingresso sul lato Ovest risulta realizzata in maniera difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale;
- risultano assenti le vie di fuga a prova di fumo del sistema antincendio posto lungo il lato sud del capannone;
- nel **primo** e nel **secondo soppalco** adibiti a zona uffici:
- risulta una differente distribuzione degli spazi interni;

da ciò si evince la **Non Conformità Catastale**.

Si rende necessario quindi l'aggiornamento catastale, **posto a carico dell'acquirente**, prima della vendita (**obbligo di aggiornamento della documentazione catastale**), onere il cui costo sarà decurtato dal **valore stimato del bene**.

## 1.2. DESCRIZIONE DEL BENE – Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS)

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in tre interventi, nelle date 14/10/20, 28/10/20, 13/10/2021,,che si sono concretizzati nel rilievo planimetrico, nella valutazione della conformità catastale e urbanistica ed nel rilievo fotografico, con tre accessi agli atti all'ufficio Tecnico del Comune di Codrongianos per l'acquisizione della documentazione Tecnico amministrativa.

Si propone la vendita del bene di seguito descritto in un unico lotto di mq 35.212 complessivi suddivisi in :

- Foglio 4, particella 146, sub 7, CAT D/8
- Foglio 4, particella 146, sub 10, CAT CO

con area cortilizia pavimentata di mq 25.174.

Trattasi di un immobile edificato nella zona per insediamenti produttivi del Comune di Codrongianos, località Padriggia. Nei sopralluoghi effettuati si è constatato che si tratta di un capannone edificato in elementi di calcestruzzo armato di tipo prefabbricato con una altezza di 10,0 m circa e pavimentazione carrabile di tipo industriale.

La costruzione risale a fine anni novanta (inizio 1997 e termine 2001). In particolare il compendio in valutazione è una porzione del capannone, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Codrongianos al Foglio 4 particella 146 subalterno 7 cat D/8 e area cortilizia di pertinenza contraddistinta dal subalterno 10 .

E' comunicante per un lato alla porzione adiacente del capannone distinta al subalterno 6 intestato alla ditta e per tre lati all'area cortilizia sopra citata.

L'immobile si sviluppa su due livelli.

Un livello risulta seminterrato per due lati, quello in aderenza alla restante porzione di fabbricato subalterno 6 e quello lato ingresso uffici, ha una altezza di circa 6,0 metri , pavimento di tipo industriale pareti coibentate con lastre autoportanti per cella frigo. L'intero piano è adibito a condizionamento della merce alimentare (cella frigo); inoltre ospita degli ambienti dedicati ad ufficio funzionali alla attività di ricezione.

Il livello del piano terreno è destinato a deposito merci, suddiviso in due comparti , ha una altezza di circa 10,0 metri, pavimento industriale, lucernai sulla copertura costituita da lastre in calcestruzzo prefabbricato.

Sul piano terra e sul piano seminterrato si hanno delle aree di carico e scarico merci motorizzate.

All'interno del deposito sono ricavati gli uffici su tre livelli di altezza di 3,0 m circa ciascuno, collegati tra loro da scala interna.

Il soppalco al primo piano di superficie complessiva di 270mq è composto di un breve corridoio centrale su cui si affacciano differenti uffici alcuni realizzati in blocchi forati ed altri in pannelli mobili con vetrate.

Il soppalco al secondo piano di superficie complessiva di 1105 mq è composto di un lungo corridoio centrale su cui si affacciano differenti uffici realizzati in blocchi forati, gli uffici che si affacciano sul lato ovest del

capannone sono dotati di finestre, rivolte sull'ampio piazzale; gli altri invece sono rivolti verso l'interno del capannone, su tale piano è presente una ampia sala riunioni/congressi.

L'ampio piazzale per la sosta e manovra degli autocarri circonda il capannone per tre lati.

Nel piazzale si trovano anche il locale guardiania presso il cancello di accesso posto sul lato Ovest, un secondo accesso carrabile posto sul lato EST confinante su strada sterrata ed il locale servizi tecnici (generatore emergenza, autoclave).

Lo scarico delle acque reflue è autorizzato su corpo recettore Rio Murrone, previo trattamento del refluo in apposito impianto.

L'immobile si presenta in buone condizioni generali e di manutenzione, con dotazione di impianti elettrici, idrico sanitario, ascensori e climatizzazione, fatta eccezione per il secondo soppalco dedicato a zona uffici dove si riscontrano diversi segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura, che ha determinato il deterioramento e conseguente rimozione di diversi pannelli di controsoffittatura. Sono inoltre presenti nel medesimo piano diverse lesioni sulle murature.

Sono presenti inoltre, esternamente, segni di lesioni del c.a. nei muri di tamponamento.

I pavimenti sono di tipo industriale per le zone produttive e in ceramica per gli uffici.

Risulta all'ingresso del piano terra, posto sul lato ovest, una struttura metallica con pannelli in plexiglass, a copertura della terrazza e della bussola di accesso pedonale ai locali.

Sul lato nord est invece, sul solaio dove sono posizionati i gruppi frigo, sono presenti due tettoie di copertura a servizio di tali impianti delle dimensioni di 5,30 m X10,20 m e 12 m X5,20 m (quest'ultima con un ulteriore porzione contigua di 3,20 m X2,10 m);

La proprietà è delimitata tramite muro in blocchi di cls sormontato da rete elettrcosaldata lungo tutto il perimetro.

Il capannone presenta :

- un ingresso carrabile sul lato Ovest della proprietà che si affaccia sulla Strada numero 5, che è perpendicolare alla strada parallela alla SS131 Carlo Felice in direzione Sassari
- un ingresso carrabile sul lato Est della proprietà che si affaccia su via sterrata parallela alla Strada numero 5.

Alla data dei sopralluoghi l'immobile è affittato e adibito a deposito e logistica.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

### **Impianti:**

Per gli impianti in funzione sotto elencati è presente la dichiarazione di conformità 37/08:

- cabine di trasformazione per la fornitura di energia elettrica;
- impianti elettrici interni ed esterni;
- impianto di rilevazione fumi;
- impianto antincendio;
- impianto di depurazione;
- impianto idrico sanitario;
- impianto ascensore ( non funzionante alla data dei sopralluoghi)
- impianto carica muletti;
- impianto frigo.

Risultano presenti inoltre unità interne ed esterne dell'impianto di condizionamento per le zone uffici funzionanti con dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto ( legge 37/08).

**Risulta presente la Certificazione Energetica (APE)** di cui alla direttiva 2002/91/CE del 17/07/2018.

### **1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – Zona Industriale Padriggia (Padrija), CODRONGIANOS (SS)**

L'immobile risulta nella piena proprietà della \_\_\_\_\_, avendolo acquistato in forza del seguente :

- *ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/06/2010, stipulato a Sassari dal notaio Giovanni Maniga, Rep. n. 254129, Fascicolo n. 23207, registrato a Sassari il 27/07/2010 al n. 5104; a favore di \_\_\_\_\_ SRL, contro SARDALEASING SOCIETÀ DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI ( SARDA LEASING S.P.A.)*

Al momento dei vari sopralluoghi l'immobile risulta locato dalla "CONAD DEL TIRRENO Società Cooperativa", con contratto di durata pari a 9anni di € 310.000,00 annui a partire dal 20 Luglio 2018 con

clausola che prevede la risoluzione automatica dello stesso in caso di vendita dell'immobile da parte degli organi della procedura.

### PROVENIENZA VENTENNALE

VISURA STORICA      Visura n.: T51709      Data: 02/12/2021

Comune di CODRONGIANOS

Provincia di Sassari

Foglio 4, Particella 146 Sub: 7

INTESTATO: SOCIETA`                      S.R.L. con sede in SASSARI                      Proprietà 1/1

Unità Immobiliare dal 19/11/2014

DATI IDENTIFICATIVI:      Sezione Urbana      Foglio 4      Particella 146      Sub 7

DATI DI CLASSAMENTO:      Zona Cens      Micro Zona      Categoria D/8

   Classe                      Consistenza                      Superficie Catastale

   Rendita € 137.170,00

DATI DERIVANTI DA:      VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2014 protocollo n.SS0177158 in atti dal 19/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 62239.1/2014)

Indirizzo LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: S1 - T;

XXXXXX

Situazione degli intestati dal 19/07/2007

DATI ANAGRAFICI:                      SARDALEASING SPA (SARDALEASING SOCIETÀ DI  
   LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI) con sede in SASSARI

CODICE FISCALE:                      00319850905

DIRITTI E ONERI REALI:                      Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/06/2010

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO:      VARIAZIONE del 19/07/2007 PROT N. SS0237922 IN ATTI  
   DAL 19/07/2007

Registrazione:                      AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI  
   INTERNI 8 N. 6014.1/2007

Situazione degli intestati dal 30/06/2010

DATI ANAGRAFICI :                      SOCIETA`                      S.R.L. con sede in SASSARI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI : Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 30/06/2010 NOTA PRESENTATA CON  
MODELLO UNICO IN ATTI DAL 28/07/2010 ( REP. 254129 )

Rogante: MANIGA GIOVANNI

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7638.1/2010)

XXXXXX

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2007**

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 7

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/8  
Classe Consistenza Superficie Catastale  
Rendita Euro 104.656,00

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 19/07/2007 PROTOCOLLO N. SS0237922 IN ATTI  
DAL 19/07/2007 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA  
DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI 8 N. 6014.1/2007

Indirizzo: LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: S1 - T;

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI ( D.M. 701/94)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/2008**

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 7

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/8  
Classe Consistenza Superficie Catastale  
Rendita Euro 137.170,00

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2008 PROTOCOLLO N.  
SS0210127 IN ATTI DAL 14/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO ( N. 10224.1/2008)

Indirizzo: LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: S1 - T;

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI ( D.M. 701/94)

**Originari del precedente**

**-foglio 4 particella 146 subalterno 3**

**-foglio 4 particella 146 subalterno 4**



DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 17/03/1999 in atti dal 17/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI(N. L00724.1/1999)

Indirizzo LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: T- 1-2;

Unità Immobiliare dal 26/06/2006

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 3

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/8

Classe Consistenza Superficie Catastale

Rendita € 34.596,00

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 26/06/2006 ( PROTOCOLLO N. SS0111204 IN ATTI DAL 26/06/2006 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 7383.1/2006)

Indirizzo LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: T;

Unità Immobiliare dal 26/06/2007

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 3

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/8

Classe Consistenza Superficie Catastale

Rendita € 34.596,00

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2007 (PROTOCOLLO N. SS0215781 IN ATTI DAL 26/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 5222.1/2007)

Indirizzo LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: T;

Unità Immobiliare **SOPRESSA** dal 19/07/2007

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 3

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/8

Classe Consistenza Superficie Catastale

Rendita

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 19/07/2007 (PROTOCOLLO N. SS0237922 IN ATTI DAL 19/07/2007 AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI ( N. 6014.1/2007)

XXXXXX

VISURA STORICA Visura n.: T53920 Data: 02/12/2021

Comune di CODRONGIANOS

Provincia di Sassari

**Foglio 4, Particella 146 Sub: 4**

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI CHE HA GENERATO IL SUB 4 DAL 17/03/1999

Situazione degli intestati dal 17/03/1999

DATI ANAGRAFICI: SARDALEASING SPA (SARDALEASING SOCIETÀ DI  
LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI) con sede in SASSARI

CODICE FISCALE: 00319850905

DIRITTI E ONERI REALI: Proprieta` fino al 26/06/2006

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO: VARIAZIONE del 17/03/1999 IN ATTI DAL 17/03/1999

Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO DIVERSA  
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. L00724.1/1999)

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE HA GENERATO IL SUB 4 DAL 17/03/1999

Unità Immobiliare dal 17/03/1999

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 1

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/8  
Classe Consistenza Superficie Catastale  
Rendita € 31.348,93 (€60.700.000)

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 17/03/1999 in atti dal 17/03/1999 FRAZIONAMENTO PER  
TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.  
L00724.1/1999)

Indirizzo LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: T- 1-2;

Unità Immobiliare dal 26/06/2006

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 4

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/8  
Classe Consistenza Superficie Catastale  
Rendita

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 26/06/2006 ( PROTOCOLLO N. SS0111204 IN ATTI DAL  
26/06/2006 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 7383.1/2006)

Indirizzo LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: T;

Unità Immobiliare **SOPRESSA** dal 19/07/2007

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 4

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/8  
Classe Consistenza Superficie Catastale  
Rendita

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 19/07/2007 (PROTOCOLLO N. SS0237922 IN ATTI DAL 19/07/2007 AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI ( N. 6014.1/2007)

XXXXXX

VISURA STORICA Visura n.: T54931 Data: 02/12/2021

Comune di CODRONGIANOS

Provincia di Sassari

**Foglio 4, Particella 146 Sub: 5**

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI CHE HA GENERATO IL SUB 5 DAL 14/04/1999

Situazione degli intestati dal 14/04/1999

DATI ANAGRAFICI: SARDALEASING SPA (SARDALEASING SOCIETÀ DI  
LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI) con sede in SASSARI

CODICE FISCALE: 00319850905

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/1 fino al 24/07/2006

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO: ATTO PUBBLICO DEL 14/04/1999 PROT. N. 125336 VOLTURA IN  
ATTI DAL 21/05/2001 REPERTORIO N. 161593 ROGANTE MANIGA

REGISTRAZIONE : U.R. SEDE SASSARI N. 1963 DEL 22/04/1999 COMPRAVENDITA ( N. 72138.1/2001)

Situazione degli intestati dal 24/07/2006

DATI ANAGRAFICI: SARDALEASING SPA (SARDALEASING SOCIETÀ DI  
LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI) con sede in SASSARI

CODICE FISCALE: 00319850905

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/1` fino al 16/07/2007

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO: VARIAZIONE del 24/07/2006 ( PROTOCOLLO N. SS0127317 IN  
ATTI DAL 24/07/2006

Registrazione: UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (N. 8120.1/2006)

Situazione degli intestati dal 16/07/2007

DATI ANAGRAFICI: SARDALEASING SPA (SARDALEASING SOCIETÀ DI  
LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI) con sede in SASSARI

CODICE FISCALE: 00319850905

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà` fino al 19/07/2007

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO: VOLTURA D'UFFICIO del 16/07/2007 ( PROTOCOLLO N.  
SS0233904 IN ATTI DAL 16/07/2007)

Registrazione: SEDE: RIUNIONE DIPARTITA ( N. 8711.1/2007)

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE HA GENERATO IL SUB 5 DAL 17/03/1999

Unità Immobiliare dal 17/03/1999

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 2

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria AREA URBANA  
Classe Consistenza 1500 mq Superficie Catastale  
Rendita

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 17/03/1999 in atti dal 17/03/1999 FRAZIONAMENTO PER  
TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.  
L00724.1/1999)

Indirizzo LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: T- 1-2;

Unità Immobiliare dal 24/07/2006

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 5

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/8  
Classe Consistenza Superficie Catastale  
Rendita € 101.826,00

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 24/07/2006 ( PROTOCOLLO N. SS0127317 IN ATTI DAL  
24/07/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (N. 8120.1/2006)

Indirizzo LOCALITA' PADRIJA n. SN piano: S1-T;

Unità Immobiliare **SOPRESSA** dal 19/07/2007

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 146 Sub 5

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria  
Classe Consistenza Superficie Catastale  
Rendita

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 19/07/2007 (PROTOCOLLO N. SS0237922 IN ATTI DAL 19/07/2007 AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI ( N. 6014.1/2007).

#### **1.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – Zona Industriale Padriggia (Padrija), CODRONGIANOS (SS)**

I lavori di costruzione del capannone industriale sono stati eseguiti in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Codrongianos :

- CE 10/96 con P.E. 14/96
- CE 32/96 con P.E. 36/96
- CE 37/97 con P.E. 19/97
- CE 38/97 con P.E. 24/97
- CE 02/99 con P.E. 02/98
- CE 12/01 con P.E. 34/00 Variante alla costruzione di depositi ed uffici in zona industriali
- CE 36/01 con P.E. 31/01 Progetto dei lavori di costruzione di un locale da destinare a carica batterie e manutenzione muletti
- CE 12/02 con P.E. 10/02 Costruzione di un locale destinato a controllo accessi e guardiana
- SUAP 2018/6362 Variante adeguamento alle norme di prevenzione incendi
- CILA 20/06/2019 Manutenzione straordinaria impianto frigo alimentare

L'immobile ricade nella zona industriale, Zona Industriale Padrija, Codrongianos (SS) - Zona D1 del Piano Urbanistico Comunale di Codrongianos che all'art.4 definisce le zone D come le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti, industriali, artigianali, produttivi, commerciali di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/ o della pesca e che all'art.8 sancisce che le aree appartenenti alle sottozone D1 devono essere destinate ad edifici per la piccola industria, per l'artigianato industriale per magazzini, depositi commerciali, silos, fabbricati di servizio e simili.

Sono escluse le industrie e le attività che, a giudizio del comune, dovessero per qualsiasi motivo, recare molestia o pregiudizio alle zone circostanti.

All'art.12 dello stesso PUC :

L'Edificazione nella sottozona D1 sarà disciplinata esclusivamente attraverso Piani di Lottizzazioni sia di iniziativa pubblica che privata, salvo per la realizzazione dei volumi tecnici .

Il Piano può essere attuato per stralci funzionali.

Le altezze massime non potranno essere superiori a ml. 12.00 - Si potrà derogare, con parere del Consiglio Comunale, per costruzioni particolari (silos, torri, camini ecc).

L'indice di copertura non potrà superare il 50% della superficie del lotto.

Le distanze dal filo stradale (strada di piano) non dovranno risultare inferiori a ml 5,00.

E' consentita la costruzione di edifici ed impianti per la piccola industria, purché, non nociva, per l'artigianato industriale, di servizio per depositi industriali e commerciali, di centri per il ristoro.

E' permessa la costruzione di case d'abitazione soltanto per il personale di custodia.

La superficie del lotto minimo non può essere inferiore a mq. 600 per insediamenti di carattere artigianale o di servizi, a mq 2.000 per insediamenti industriali.

Lo strumento urbanistico di attuazione, dovrà assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiori al 10% dell'intera superficie interessata.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale compresi nella zona "D1", a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico od ad uso pubblico. escluse le sedi viarie, di cui almeno il 50% dovranno essere destinati a parcheggio.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Si dovranno osservare le distanze minime relative alla protezione delle strade previste dal D.M. 1/04/1968 integrato con le norme della L. N 190 del 13/06/91 e successive modifiche ed integrazioni, salvo gli edifici di nuova costruzione che si trovano in una situazione già consolidata, che potranno allinearsi agli edifici esistenti.

Si prescrive l'inedificabilità nella fascia di rispetto di 150 mt dal fiume individuata negli elaborati progettuali salvo autorizzazioni di legge.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 1.0mc/mq.

All'Art. 1\_Var5 - NORME A TTUAZIONE INTEGRATIVE VARIANTE PUC N 5, per le nuove zone D valgono le norme urbanistiche vigenti. Si prescrive l'inedificabilità nella fascia di rispetto di 150 mt dal fiume individuata negli elaborati progettuali salvo autorizzazioni di legge.

#### PIANI SOVRAORDINATI

Nel Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana – Sardegna ricade tra le Zone Hg0:Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Nell'ambito del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna ricade nella Norma relativa alle Aree Antropizzate agli artt. 28, 29, 30 ed anche nella Norma relativa agli INSEDIAMENTI PRODUTTIVI agli artt. 91, 92, 93.

**La destinazione d'uso è compatibile quindi con gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile non risulta sottoposto a vincoli .**

**Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**

Si rileva la **Non Conformità Edilizia** a seguito di:

nel **piano seminterrato** adibito a reparto ortofrutta:

- non è stata realizzata una cella frigo riportata in progetto sul lato nord;
- non è stata realizzato il muro con relativa apertura che separa la zona di carico e scarico posta sul lato est con quella posta sul lato nord;
- differente ripartizione degli spazi interni nella zona uffici posta sul lato nord.

nel **piano terra** adibito a deposito merci:

- risulta all'ingresso posto sul lato ovest una struttura metallica con pannelli in plexiglass, a copertura della terrazza e della bussola di accesso pedonale ai locali;
- sul lato nord est sul solaio dove sono posizionati i gruppi frigo sono presenti due tettoie di copertura a servizio di tali impianti delle dimensioni di 5,30 X10,20 e 12X5,20 (quest'ultima con un ulteriore porzione contigua di 3,20X2,10);

nel **primo** e nel **secondo soppalco** adibiti a zona uffici:

- differente realizzazione delle zone uffici, rispetto a quanto approvato dall'ufficio tecnico del Comune di Codrongianos, tramite pannelli mobili in metallo e vetro;

Si evince quindi una situazione **non conforme** rispetto a quanto autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Codrongianos nell'ultimo progetto approvato.

**Dichiarazione di agibilità:** risulta agli atti una Autorizzazione di Agibilità con Certificato del 29-maggio-2002, che non sarebbe in corso di validità a seguito di quanto riscontrato:

- l'assenza di Conformità Catastale;

- l'assenza di Conformità Edilizia per modifica delle partizioni interne;

Da tutto ciò consegue la **mancanza della Segnalazione Certificata di Agibilità in corso di validità**.

Risulta presente la **DICHIARAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA** e aggiornata al 17/07/2018.

### **1.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE - Zona Industriale Padrija, Codrongianos (SS)**

La determinazione della superficie commerciale del bene viene fatta valutando :

		Superficie (mq)	Peso %	Sup. commerciale (mq)
<b>A</b>	<b>Area lotto 35212 mq</b>			
<b>B</b>	<b>Primo sottopiano S1</b>	9471	100%	<b>9471</b>
<b>C</b>	<b>Piano terra</b>	9632	100%	<b>9632</b>
<b>C1</b>	<b>Uffici 1° e 2° Soppalco</b>	1413	100,00%	<b>1413</b>
<b>D</b>	<b>Tettoie e locale impianti idraulici e antincendio</b>	406	50,00%	<b>203</b>
<b>E= (C+D)</b>	<b>Area di sedime</b>	10038	10%	<b>1003,8</b>
<b>F=A-E</b>	<b>Superficie scoperta</b>	25174	2%	<b>503,48</b>
<b>H=(B+C+C1+D)</b>	<b>Superficie commerciale coperta</b>			<b>20719</b>
<b>G=( B+C+D+E+F)</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			<b>22.226,28</b>

In merito alla perizia tecnica, fornita al CTU dal Curatore, ove l'immobile, in fase di concordato preventivo n. 1/2015 veniva valutato attraverso il metodo di stima sintetico comparativo, in cui venivano utilizzate le tabelle OMI, la sottoscritta ha ritenuto di non utilizzare tale metodo per i seguenti motivi:

- assenza di compravendite recenti di immobili simili all'interno di un mercato omogeneo;
- il valori minimi e massimi dell'OMI invariati dal 2011 per immobili simili nella zona industriale di Codrongianos.

Per la valutazione del bene si utilizza invece il metodo del costo, ossia il procedimento di stima che determina il valore di mercato di un immobile edificato sommando il valore dell'area edificata ed il costo di costruzione del fabbricato esistente, deprezzato per vetustà e obsolescenza:

$$V_f = V_t + C_{rd}$$

L'impiego di tale metodo per gli immobili speciali e complessi, che hanno un mercato limitato, per gli immobili posti in zone con assenza di mercato dove è difficile utilizzare il metodo di comparazione diretta per carenza di immobili comparabili da poter utilizzare con tale metodo.

Il principio su cui si basa questo metodo di stima è quello per cui un acquirente non è disponibile a pagare per l'acquisto di un immobile una somma superiore al costo di costruzione di un'altro immobile che presenta la stessa utilità funzionale; quindi è disposto a pagare una somma massima pari al costo di costruzione eventualmente deprezzato per il livello di vetustà ed obsolescenza raggiunto, sommato al valore del terreno edificabile.

Quindi sono necessarie le seguenti fasi:

- stima del valore dell'area
- stima del costo di costruzione
- stima del deprezzamento

### **Stima del valore dell'area**

Il lotto ha estensione complessiva pari a **35.212 mq.**

La superficie dell'area scoperta è di 25.174 mq.

**L'area di sedime è di 10.038 mq.**

Il valore dell'area di sedime risulta ricompresa all'interno del valore del terreno comprendente anche il sub 10.

Da indagini di mercato si è desunto che il più probabile valore dell'area su cui ricade l'immobile oggetto di stima è di € 700.000,00 circa.

### **Stima Costo di Costruzione C**

Il costo di costruzione è stato stimato attraverso la comparazione con quello di edifici industriali simili.

Sono stati ricavati i seguenti importi:

Strutture	€ 4.972.560,00
Finiture	€ 3.182.438,40
Impianti	€ 1.690.670,40
Servizi	€ 99.451,20
Totale	€ 9.945.120,00

Considerando che l'immobile ha una superficie commerciale coperta di 20.719 mq si ottiene un costo di costruzione di:

Superficie Commerciale coperta: 20.719 mq

Costo Costruzione complessivo: 9.945.120,00 €

Costo costruzione unitario : 9.945.120,00 € / 20.719 mq = 480,00 €/mq

$$C = 480,00 \text{ €/mq}$$

Nel costo si devono considerare anche gli oneri professionali, gli oneri fiscali e l'utile d'impresa.

Stimando come da bibliografia consolidata:

Oneri di urbanizzazione: 9% del costo di costruzione

Spese tecniche: 8% del costo di costruzione

Utile d'impresa: 10% del costo di costruzione

Oneri e utili complessivi : 9%+8%+10%=27%

Il costo di costruzione diventa:

$$C = (480,00 \text{ €/mq} * 20.719 \text{ mq}) + 27\% * (480,00 \text{ €/mq} * 20.719 \text{ mq}) =$$

$$9.945.120,00 \text{ €} + 2.685.182,40 \text{ €}$$

$$= 12.630.302,40 \text{ €}$$

### **Stima del deprezzamento**

Il Deprezzamento è calcolato secondo la formula del deprezzamento lineare:

$$Crd = C * (1 - t/n)$$

Crd: Costo di costruzione deprezzato

C: Costo di costruzione

n: Vita utile

t. Età attuale

Poichè l'immobile è stato realizzato tra il 1997 ed il 2001, si considera una vetustà media di 22 anni, ad eccezione della parte impiantistica che è stata invece oggetto di interventi tra il 2018 ed il 2019, per cui la relativa vetustà è considerata pari a 3 anni.

Metodo del costo : CAPANNONE CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.

Superficie Immobile mq	20719	Costo Costruzione €/mq	€ 480,00
% Oneri e spese su Costo di Costruzione		Oneri Urbanizzazione	9%
		Spese Generali	8%
		Utile di Impresa	10%
Computo costo di Costruzione		Strutture	€ 4.972.560,00
		Finiture	€ 3.182.438,40
		Impianti	€ 1.690.670,40
		Servizi	€ 99.451,20
		<b>Totale</b>	<b>€ 9.945.120,00</b>
Incidenza costo di Costruzione		Strutture	50%
		Finiture	32%
		Impianti	17%
		Servizi	1%
Vita Utile (n) anni		Vetustà (t) anni	
Strutture	60	Strutture	22
Finiture	30	Finiture	22
Impianti	30	Impianti	3
Servizi	25	Servizi	22

Tabella di Valutazione

<b>Valore Area</b>					<b>€ 700.000,00</b>	<b>Vt</b>
Costo di Costruzione	20.719	X	480		€ 9.945.120,00	
<b>Oneri</b>						
Oneri Urbanizzazione	€ 9.945.120,00	X	9%		€ 895.060,80	
Spese Tecniche	€ 9.945.120,00	X	8%		€ 795.609,60	
Utile Impresa	€ 9.945.120,00	X	10%		€ 994.512,00	
					<b>€ 2.685.182,40</b>	<b>Oneri</b>
<b>Costo Costruzione Totale</b>	€ 9.945.120,00	+	€ 2.685.182,40		<b>€ 12.630.302,40</b>	<b>Cc</b>
Incidenza su Costo di Costruzione						
Strutture	€ 12.630.302,40	X	50%		€ 6.315.151,20	
Finiture	€ 12.630.302,40	X	32%		€ 4.041.696,77	
Impianti	€ 12.630.302,40	X	17%		€ 2.147.151,41	
Servizi	€ 12.630.302,40	X	1%		€ 126.303,02	
	<b>Vita Utile (n)</b>		<b>Vetustà (t)</b>	<b>Calcolo deprezzamento</b>		
Strutture	60		22	€ 6.315.151,20 x ( 1 - 22 / 60 )	€ 3.999.595,76	
Finiture	30		22	€ 4.041.696,77 x ( 1 - 22 / 30 )	€ 1.077.785,80	
Impianti	30		3	€ 2.147.151,41 x ( 1 - 3 / 30 )	€ 1.932.436,27	
Servizi	25		22	€ 126.303,02 x ( 1 - 22 / 25 )	€ 15.156,36	
<b>Costo Costruzione Deprezzato</b>					<b>€ 7.024.974,19</b>	<b>Crd</b>
<b>Valore del Bene</b>	Vt+Crd				<b>€ 7.724.974,19</b>	<b>Vf</b>

Tale valutazione è comprensiva delle spese tecniche per l'adeguamento catastale, per il raggiungimento della conformità edilizia e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della impermeabilizzazione delle coperture e la sostituzione dei pannelli di controsoffittatura danneggiati o mancanti nelle zone uffici, nonché per il risanamento delle parti di muratura con problemi di infiltrazioni.

La valutazione comprende gli impianti realizzati tra il 2018 e il 2019 nello specifico la modifica delle cabine di trasformazione per la fornitura di energia elettrica ai soli comparti , gli impianti elettrici interni ed esterni; l'impianto di rilevazione fumi; l'impianto antincendio; l'impianto di depurazione; l'impianto idrico sanitario; l'impianto ascensore ( non funzionante alla data dei sopralluoghi), tutti a norma con dichiarazione di conformità alla regola d'arte secondo la legge 37/08.

Sono invece esclusi gli impianti di refrigerazione che viene valutato separatamente in quanto bene mobile vendibile singolarmente.

Perciò ne scaturisce che il più probabile valore dell'immobile ammonta a:

€ € 7.724.974,19 che viene approssimato a :

Valore stimato per l'unità immobiliare: € 7.725.000,00

## 1.5 STIMA IMMOBILE

La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale dell'immobile.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato "a corpo" (€)
1	4	146	7		D/8			22.226,28	347,56	7.725.000,00
2	4	146	10		CO					
									<b>TOTALE</b>	<b>7.725.000,00</b>

## **2. Impianto di refrigerazione: Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS)**

### **2.1 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Oggetto di esame è un impianto di refrigerazione di dimensioni industriali (di seguito denominato IF) fisicamente localizzato in Codrongianos (SS)

all'interno e all'esterno dell'immobile censito in NCEU ai seguenti estremi:

- Foglio 4 Particella 146 Subalterni 7

allo stato utilizzato come centro logistico per la conservazione e la distribuzione di derrate alimentari e gestito dal conduttore dell'immobile stesso ovvero dalla società CONAD DEL TIRRENO Srl

Nel 2018 IF ha subito un intervento di manutenzione straordinaria risultante di fatto nella installazione ex novo di tutte le sue componenti di macchina e di circuito. Il retrofitting è stato realizzato in forma completa con la sola eccezione del gruppo pompe circuito acqua di raffreddamento per le quali comunque si è effettuato intervento di controllo e manutenzione.

Ai fini del valore cespitale di procedimento l'impianto è a tutti gli effetti da considerare un asset indipendente sia in termini assoluti che relativi.

In termini assoluti in quanto IF è oggettivamente un bene mobile. Esso infatti risulta rimovibile dalla sua sede attuale trasportabile in tutte le sue componenti, rimontabile in tutte le sue componenti corpo unico o smontato. Nel caso specifico, che in risultanza di retrofitting non avrebbe alcun costo di riparazione, risulterebbe pienamente rispettabile la congruità estimativa ovvero il principio per cui la somma dei valori di smontaggio+ trasporto+ rimontaggio è inferiore al valore di realizzo stimato.

In termini relativi in quanto IF è un sistema impiantistico specifico in asservimento ad uno specifico immobile che ne amplia (e ne amplifica) gli scopi di utilizzo (e per complemento) la destinazione d'uso.

### **2.2 REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO NORMATIVO**

Prima di procedere alla stima venale del bene in oggetto si è verificata la regolarità dello stesso sotto il profilo normativo quest' ultimo rappresentato dal D. Lgs. 81/08 ed in particolare dagli Artt. 23 e 72 dello stesso che specificamente recitano:

Art. 23 (Obblighi dei fabbricanti e dei fornitori)

comma 1:

*Sono vietati la fabbricazione, la vendita, il noleggio e la concessione in uso di attrezzature di lavoro, dispositivi di protezione individuali ed impianti non rispondenti alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro.*

comma 2:

*In caso di locazione finanziaria di beni assoggettati a procedure di attestazione alla conformità, gli stessi debbono essere accompagnati, a cura del concedente, dalla relativa documentazione.*

Art. 72

*Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all' Art. 70 (requisiti di sicurezza), comma 1, attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all' allegato V a D. Lgs. 81/08*

Nel caso in oggetto si verifica la regolarità dei beni nel caso di acquisto all' asta dei macchinari che compongono IF.

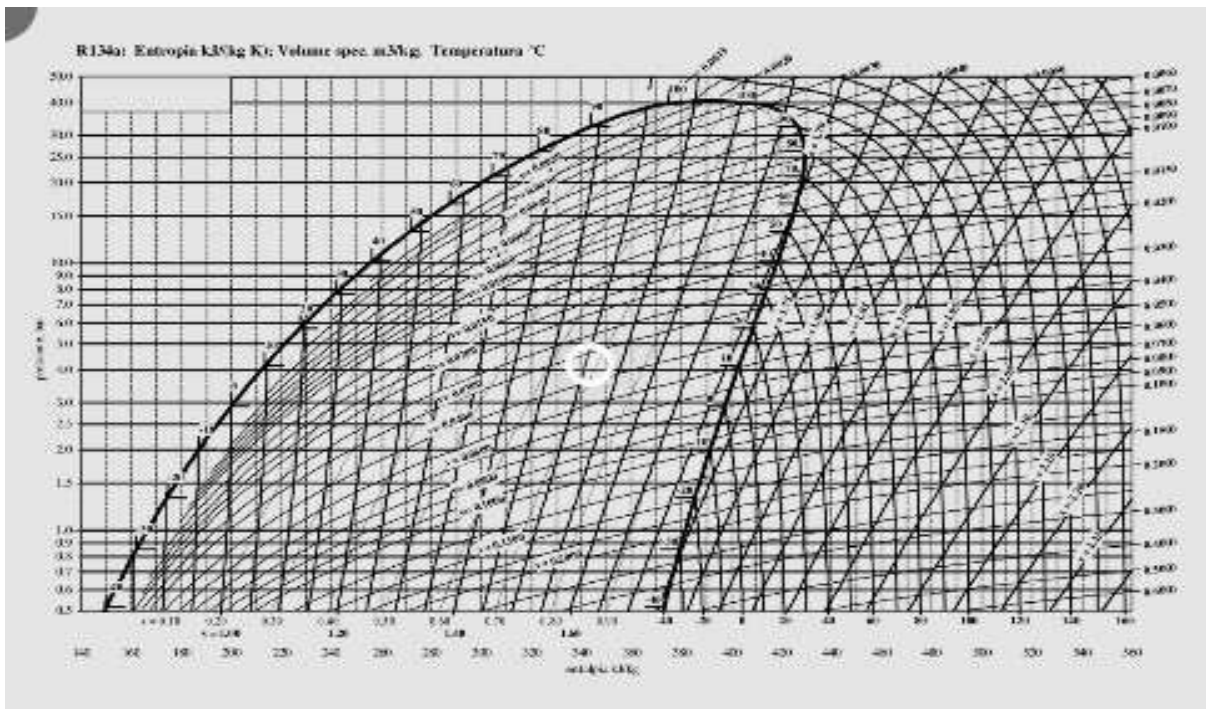
Tali macchinari dispongono della documentazione di cui all' art 23 comma 2 sopracitato pertanto ai sensi di Art. 72 risulterebbero ottemperati i compiti del venditore di attestare i requisiti di cui in allegato V sopramenzionato.

Per mero tuziorismo si segnala comunque la sentenza della Cassazione penale, sez. II, n. 40590 del Maggio 2013 in deroga ad Art. 72 che si applica laddove *“la vendita venga effettuata per un esclusivo fine riparatorio della macchina in vista di una futura utilizzazione, una volta ripristinata e messa a norma fermo restando che è vietato l'impiego di macchinari non a norma con la conseguenza che una vendita di prodotti di tal fatta è , di regola, vietata.”*

Ciò permette in linea teorica di vendere il gruppo di condensazione ad un possibile diretto fruitore per via diretta secondo la condizione di visto e piaciuto. L' acquirente dovrebbe in questo caso dichiarare l'intenzione di acquisto a fini riparatori all' interno dell'atto di vendita per modo di manlevare completamente il venditore.

## 2.3 DESCRIZIONE DEI BENI

IF è un impianto che realizza un ciclo frigorifero irreversibile a vapore che utilizza tetra- fluoro -etano nella configurazione isomerica 1,1,1,2 denominato R134a le cui caratteristiche sono descritte nel seguente diagramma pressione entalpia



R134a è un gas in classe HFC ovvero di 3 generazione privo di Cl e Br dunque il potenziale di impoverimento dell'ozono (ODP) è uguale a 0.

Il potenziale di riscaldamento globale (GWP) ha un valore pari a 1.430 (a 100 anni riferito a R744 ovvero al CO<sub>2</sub>). R134a è dunque conforme al Regolamento Europeo 517/2014.

IF è realizzato per asservire

n. 1 zona destinata alla lunga conservazione di derrate deperibili (di seguito denominata OF) avente le seguenti caratteristiche geometriche:

superficie 3.682 m<sup>2</sup>

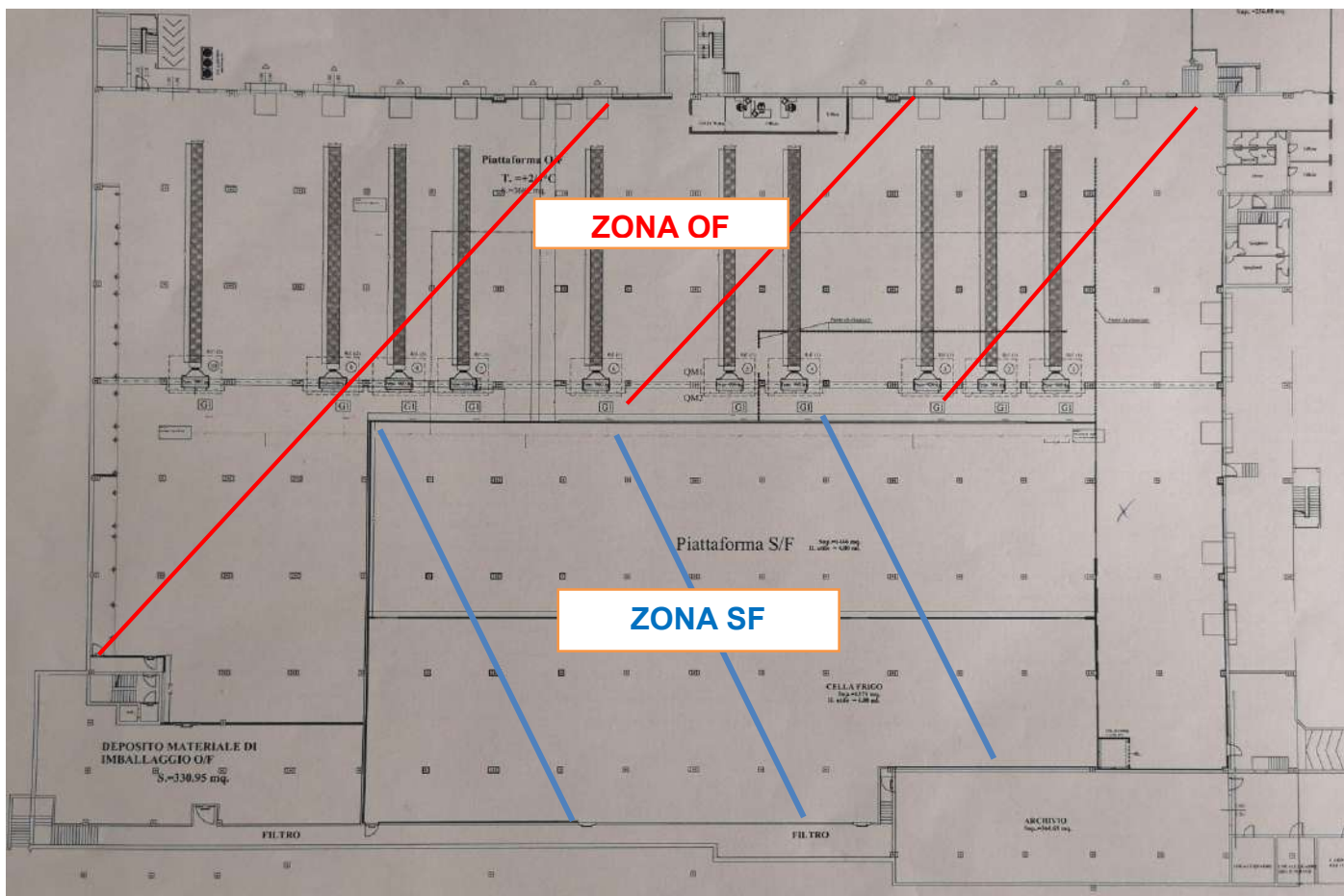
volume a tutto vuoto 16.570 m<sup>3</sup>

n. 1 zona destinata alla conservazione di derrate surgelate (di seguito denominata SF) costituita da 2 celle frigorifere ed avente complessivamente le seguenti caratteristiche geometriche:

superficie 2.817 m<sup>2</sup>

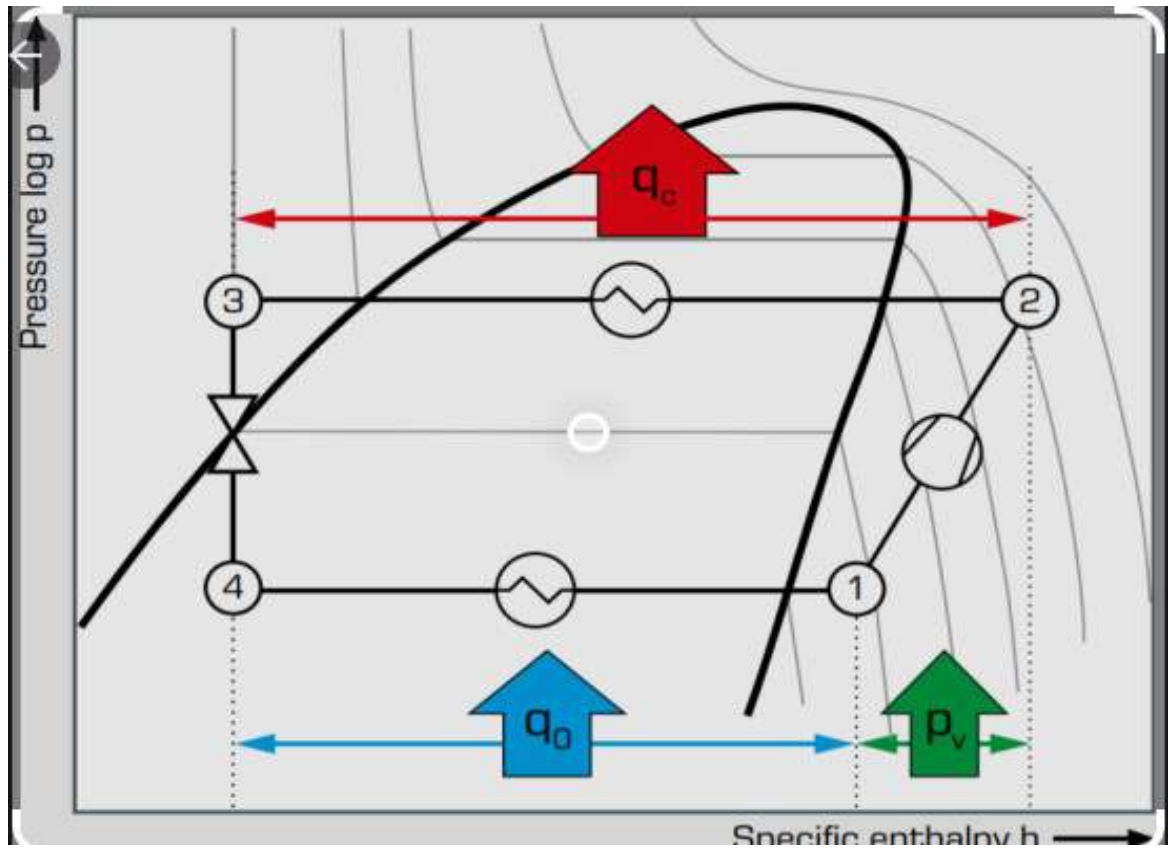
volume a tutto vuoto 13.522 m<sup>3</sup>

Entrambe le zone sono localizzate a piano S1 il cui solaio è controsoffittato sull'intera pianta da pannelli termoisolanti in quota 4.800 mm (al lordo del raccordo della tubazione aria di ingresso agli evaporatori)

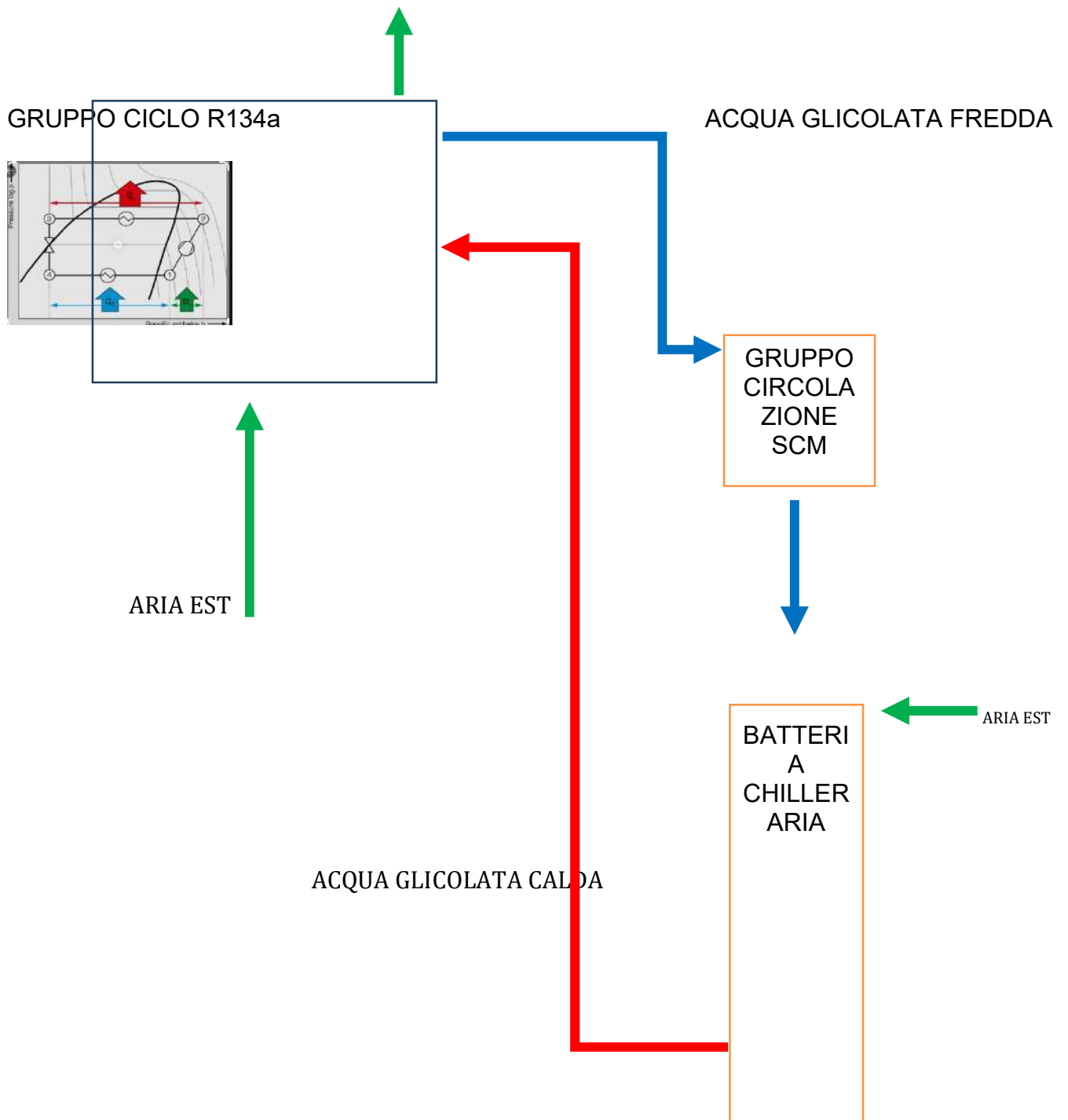


Si dà atto che allo stato attuale zona SF non è attiva pertanto IF è in asservimento alla sola zona OF.

La funzione è ottemperata facendo eseguire ad una massa di circa 135 kg di R 134a il seguente ciclo Rankine sottoraffreddato



IF ha la seguente architettura



Con riferimento al ciclo e allo schema funzionale i principali componenti impiantistici sono

## N. 2 unità refrigerante marca Daikin modello EWAD520T-SSB2



caratteristiche tecniche:

- potenza di raffreddamento 523 kW
- potenza assorbita 171 kW
- rapporto di efficienza energetica 3,06

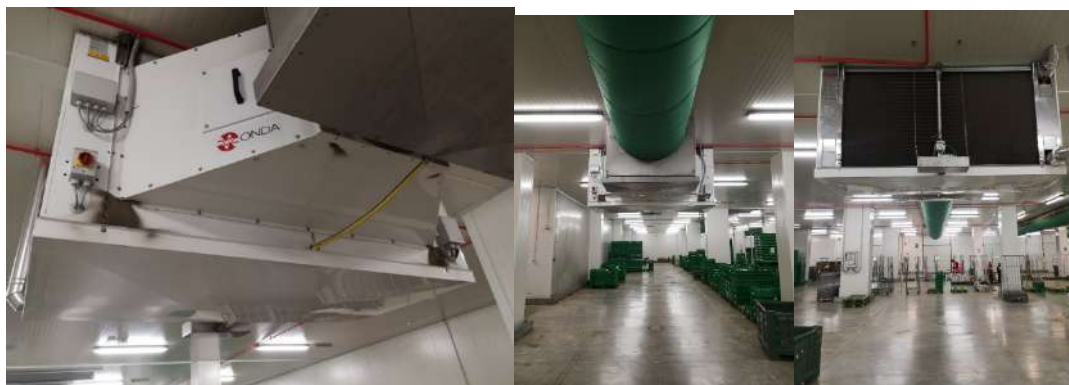
Ciascuna unità elabora il ciclo rappresentato su due circuiti indipendenti ed è conseguentemente completa di

- n.2 condensatori raffreddato ad aria a mezzo di scambiatore a micro canale interamente in Al. I canali, percorsi all'interno dal fluido frigorifero, sono realizzati con tubi piatti mini alettati
- n. 2 evaporatori per la produzione di soluzione acqua/glicole sottoraffreddata a mezzo di scambiatore a fascio tubiero in unico passaggio
- n. 2 compressori a vite singola con separatore di olio incorporato



- n. 2 circuiti R134a
- n. 2 valvole di laminazione elettroniche
- n. 2 valvole di intercettazione linea liquido
- n.2 filtri di deidratazione
- Valvole di carica
- Pressostati alta pressione
- Trasduttori alta pressione
- Trasduttori bassa pressione
- Trasduttori pressione olio
- Sensore temperatura di aspirazione
- Sistema di controllo a logica predittiva ed elaborazione segnale Inverter.

## N.10 refrigeratori aria ventilati marca ONDA modello AR631F12F 60ECT CB SWEAL



caratteristiche tecniche:

-	numero ventilatori	1
-	potenza assorbita	2,8 kW
-	numero giri/minuto ventilatore	1.300
-	portata volumetrica aria	14.000 m <sup>3</sup> /h
-	scambiatore di calore	a batteria di tubi alettati
-	superficie di scambio	461 m <sup>2</sup>

Ciascuna unità elabora il raffreddamento dell'aria ambiente a mezzo di scambio ventilato in controcorrente a mezzo di uno scambiatore di calore a batteria di tubi alettati al cui interno fluisce una soluzione di acqua e glicole in circolazione forzata.

**N. 2 gruppi di circolazione marca SCM modello MP4**



Ciascuna unità provvede alla circolazione della soluzione acqua glicole utilizzata per la sottrazione entalpica che si effettua nei refrigeratori aria ventilata a mezzo di n. 4 circolatori marca CALPEDA modello NM4





100/20AE-R

#### N. 4 inverter

Per la gestione del lavoro termodinamico di ciclo che si effettua variando la frequenza della tensione di alimentazione dei motori trifase dei 4 compressori a vite

Completano IF il piping di collegamento e le tubazioni di adduzione aria

### 2.4 STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il criterio di stima teoricamente più corretto per il caso in oggetto dovrebbe essere basato sui costi storici deprezzati ovvero sulla relazione funzionale  $VM = f(Cs)$ .

Tale relazione è formulabile nelle due alternative

$$VM = Cs * VR / VT * (1 + P/100) Cu \quad (RF1)$$

e

$$VM = Cs * Co * Cd * Cf \quad (RF2)$$

ove:

$Cs$  = Costo storico del bene

$VR$  = Vita residua del bene

$VT$  = Vita utile del bene

P = fattore di attualizzazione ISTAT del Cs

Co = Coefficiente di obsolescenza

Cd = Coefficiente di deprezzamento

Cf = Coefficiente di funzionalità

Il criterio pone tuttavia degli ampi limiti oggettivi in quanto la determinazione dei coefficienti è necessariamente eseguita per aggregazione statistica e non tiene conto della specificità del bene così come evidenziato nelle considerazioni preliminari.

Si adotta pertanto un criterio di valutazione basato sul costo di costruzione peraltro agevolmente determinabile sulla scorta dei dati di fatturazione relativi alle varie fasi di realizzazione dell'impianto. I valori rilevati includono montaggio, collaudo componenti e test di funzionamento, conseguentemente la loro sommatoria restituisce – per definizione- il CFIE ovvero il costo fisico dell'impianto eretto.

L'impianto, realizzato dalla ditta ABITECH, è caratterizzato dal seguente consuntivo

<b>numero fattura</b>	<b>anno</b>	<b>descrizione</b>	<b>valore €</b>
<b>211</b>	2018	impianto frigorifero alimentare	<b>40.100,00</b>
<b>269</b>	2018		<b>120.300,00</b>
<b>119</b>	2019	sostituzione aereorefrigeranti impianto frigorifero ed installazione telegestione	<b>218.000</b>
<b>220</b>	2019		
<b>261</b>	2019		
<b>351</b>	2020	fornitura n 4 inverter impianto frigorifero	<b>17.200,00</b>
		<b>CFIE</b>	<b>395.600,00</b>

Tenuto conto dell'alta qualità dei componenti caratterizzanti e della tendenza inflattiva che si è già manifestata nei comparti elettronico ed elettromeccanico non si ritiene di effettuare nessuna correzione minore di 1 sui coefficienti di RF2 e pertanto si arrotonda il CFIE al **valore finale di € 400.000,00.**

### 3-TABELLA RIASSUNTIVA DI STIMA

Bene stimato	STIMA
<u>Unità immobiliare</u>	<u>€ 7.725.000,00</u>
<u>Unità beni mobili Impianto Frigo</u>	<u>€ 400.000,00</u>
<b>Totale beni</b>	<b><u>€ 8.125.000,00</u></b>

**TOTALE VALORE DI STIMA: € € 8.125.000,00**

### 4-ALLEGATI

1. Nomina del perito
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione dell'Ufficio del Catasto
4. A,B,C Documentazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
5. Verbale di deposito
6. Pezze giustificative spese sostenute
7. Nota parcella
8. Atto di provenienza

CTU

Fallimento n. 2/2018 R.G. Fall.

Sassari, 19/12/21

In fede

il CTU

Ing. Pina Mulas



*Pina Mulas*

# TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

## SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato Ill.mo Dott.ssa G.M. MOSSA

### RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

*Fascicolo 3 di 3: Beni Mobili*

**FALLIMENTO N. 02/2018**

**SRL**

CURATORE : DOTT. A. CERESA

**Incarico: 5/03/2020**

**IL C.T.U.:**

**Ing. Pina Mulas**

**Ing. Pina Mulas**  
Piazza Porrino n. 3 - 07100 Sassari  
Cell. 329 2906680  
e-mail: [ing.p.mulas@gmail.com](mailto:ing.p.mulas@gmail.com)  
PEC: [ing.pinamulas@pec.it](mailto:ing.pinamulas@pec.it)



*Pina Mulas*

## INDICE

PREMESSA .....	3
1. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI .....	3
2. LOCALIZZAZIONE DEI BENI .....	6
3. DESCRIZIONE DEI BENI .....	9
4. CRITERI DI STIMA .....	12
5. RISULTANZE DI STIMA .....	40
6. CONCLUSIONI .....	47
7. ALLEGATI .....	48

**TRIBUNALE DI SASSARI**

**Sezione Fallimentare**

Giudice Delegato: **Dott.ssa G.M. Mossa**

Curatore: **Dott. A. Ceresa**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Pina Mulas con studio in Sassari, Piazza Porrino n. 3, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Sassari, in data 5/03/2020 è stata nominata dal giudice delegato in qualità di esperta per svolgere una consulenza tecnica d'ufficio di stima e valutazione dell'immobile industriale sito in Codrongianos, Zona Industriale Padriggia (Padrija), di proprietà della società SRL in relazione al fallimento R.G. 2/2018.

La nomina del perito (il cui mandato è riportato in allegato 1) è avvenuta a seguito di richiesta da parte del curatore fallimentare.

Il corpus immobiliare e mobiliare, è costituito da due unità immobiliari con impianti a servizio, beni mobili come da Verbale di Inventario (VdI), di cui i primi due con perizia già depositata al Fascicolo 1:1 (sub2) e Fascicolo 2:2 (sub7).

**1. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

I beni in oggetto risultano provenienti da cessazione di attività della ditta in fallimento il cui core business è definito dal magazzino a fini distributivi di merci e prodotti in larga misura di tipo alimentare.

Essa ne detiene piena proprietà in forza ad acquisto diretto degli stessi o a locazione finanziaria.

I beni sono preliminarmente identificati in forza al verbale di inventario (VDI) il quale è stato redatto in data 13-04-2018 dal funzionario giudiziario Dott. Mario Bartoli congiuntamente al curatore fallimentare Dott. Alberto Ceresa.

VDI è allegato a questa relazione come ALLEGATO 2.

Si dà atto che la verifica di VDI è stata effettuata oggettivamente via sopralluogo effettuato in data 17-10-2022 e in data 19-10-2022.

Al sopralluogo è stata rilevata una discrepanza tra quanto indicato in VDI e quanto oggettivamente osservato. Tale discrepanza pur essendo apprezzabile in termini di quantità non è tuttavia significativa in termini di valore venale risultante.

Si dà altresì atto che VDI offre un elenco di elementi distinti per localizzazione, o meglio per posizionamento fisico.

Tale criterio di elencazione è diversamente efficace ai fini dell' analisi per la determinazione del valore venale.

Risulta maggiormente efficace e certamente efficiente adottare un criterio di distinzione basato sulla palese evidenza che i beni in oggetto risultanti hanno diverse caratteristiche funzionali ed/od operative pertanto ai fini della definizione e determinazione del loro valore di mercato (lato offerta) così come del perimetro di mercato (lato domanda), essi sono classificati in 3 categorie così definite:

CAT A : attrezzature ed arredi per ufficio  
CAT B : macchine operatrici e componenti di impianto  
CAT C : scaffalature industriali

Il perimetro di mercato ha indiscutibilmente regime e forma di monopolio bilaterale in forza al fatto che,  
- la vendita sarà effettuata via asta giudiziaria;  
- il venditore è parte locatrice in un contratto di affitto per immobili, macchine, impianti e attrezzature alla ditta Conad del Tirreno dallo stesso core business.

Ciò posto e con riferimento alla schematizzazione di VDI.

#### 1. APPARTENGONO ALLA **CAT A** GLI ELEMENTI DEI RIQUADRI INDICATI CON:

- Ingresso Safo OF (gabbiotto)
- Ufficio Safo OF
- Zona Scarico Safo OF
- Ingresso Safo OF (uffici)
- Ufficio Safo OF (centrale)
- Ufficio Safo OF 1
- Zona scarico Safo
- Bagno Safo
- Ufficio Safo 1° piano
- Radio frequenza AP 300 Safo – Ortofrutta

#### 2. APPARTENGONO ALLA **CAT B** GLI ELEMENTI:

- n. 1 spazzatrice Rotowash;
- quadri elettrici con armadio marca LUME zona ingresso SAFO (periziati in Fascicolo 2:2)
- quadri elettrici con armadio marca Bticino zona SAFO(periziati in Fascicolo 2:2)
- estintori a parete (circa 20)
- carrello verde con ruote sito nel corridoio parallelo alla cella SAFO
- quadro elettrico marca ABB (periziati in Fascicolo 2:2)
- gruppo di continuità cabina elettrica(periziati in Fascicolo 2:2)
- Pesa AweryBerkel L 225
- Impianto di climatizzazione uffici SAFO (periziati in Fascicolo 2:2)
- Porzione di cella frigorifera della piattaforma SAFO composta da n. 6 batterie condensanti ad acqua glicolata, n. 3 porte REI 120 automatiche  
(n.d.r. il valore REI indica i minuti di Resistenza, tenuta ed isolamento termico in caso di incendio. Tipicamente, REI 120 indica che i tre criteri sopra citati saranno rispettati per 2 ore (120 min) dallo scoppio dell'incendio).

- Celle frigorifere della piattaforma Ortofrutta completa di : tutti i motori per la refrigerazione, impianto elettrico, corpi illuminanti, alimentazione, porte automatiche, porte rei 120, portoni sezionali; (periziati in Fascicolo 2:2)
- Gruppo frigorifero SP2x250MTS (periziati in Fascicolo 2:2)
- Impianto elettrico per celle ortofrutta composto da impianto di illuminazione, contenitori, trasmissione dati, quadri power center /SAFO, rilevatore fumi (periziati in Fascicolo 2:2).

### 3. APPARTENGONO ALLA CAT C LE SCAFFALATURE:

ovvero tutti gli elementi dei riquadri:

- Scaffalatura porta pallet SAFO H=4,00 SOTTOPIANO
- Scaffalatura porta pallet SAFO H=8,00 PIANO TERRA

*L'esame di VDI combinato ai rilievi di sopralluogo restituisce le seguenti Considerazioni Preliminari (CP):*

#### **CP1**

I beni già periziati nel precedente Fascicolo 2:2 non saranno conteggiati in questa relazione.

Ciò in forza al fatto che gli stessi, oltre ad essere caratterizzati da un evidente attributo costruttivo più che impiantistico e, per complemento, da una caratteristica di immobilità più che di mobilità, sono già stati venalmente stimati all'interno della determinazione di valore dell'immobile complessivo (tipicamente aumentandone i coefficienti FIAIP relativi alla condizione impiantistica).

#### **CP2**

La classificazione categorica sopra citata è, come detto, riferita sia al bene (offerta) che al perimetro di vendita(domanda). Ciò impone che per ogni CATegoria (CAT) si definisca un CRiterio di Stima (CRS) in corrispondenza biunivoca con esso ovvero, con ovvia simbologia

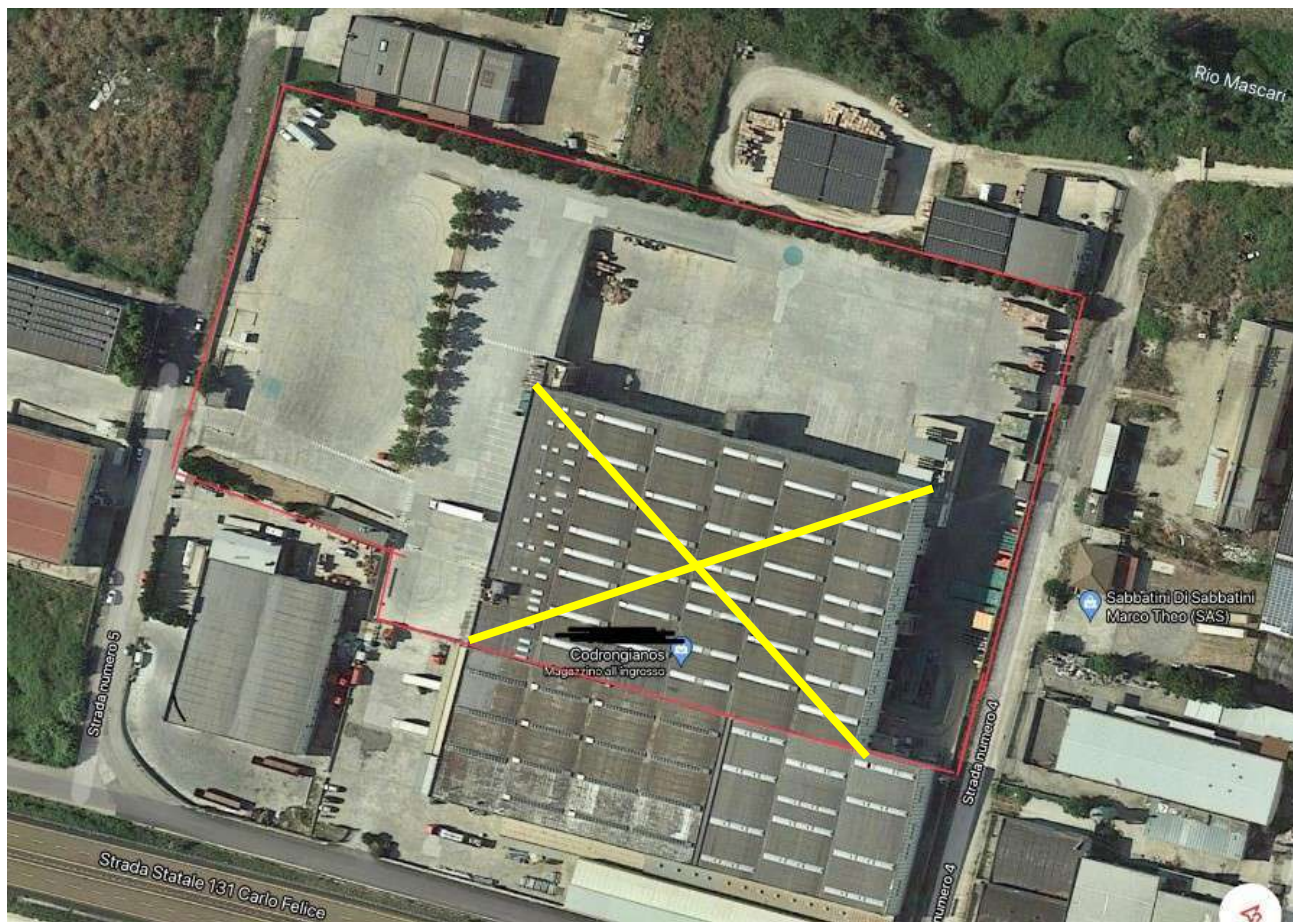
- CAT A ↔ CRS A,
- CAT B ↔ CRS B,
- CAT C ↔ CRS C

#### **CP 3**

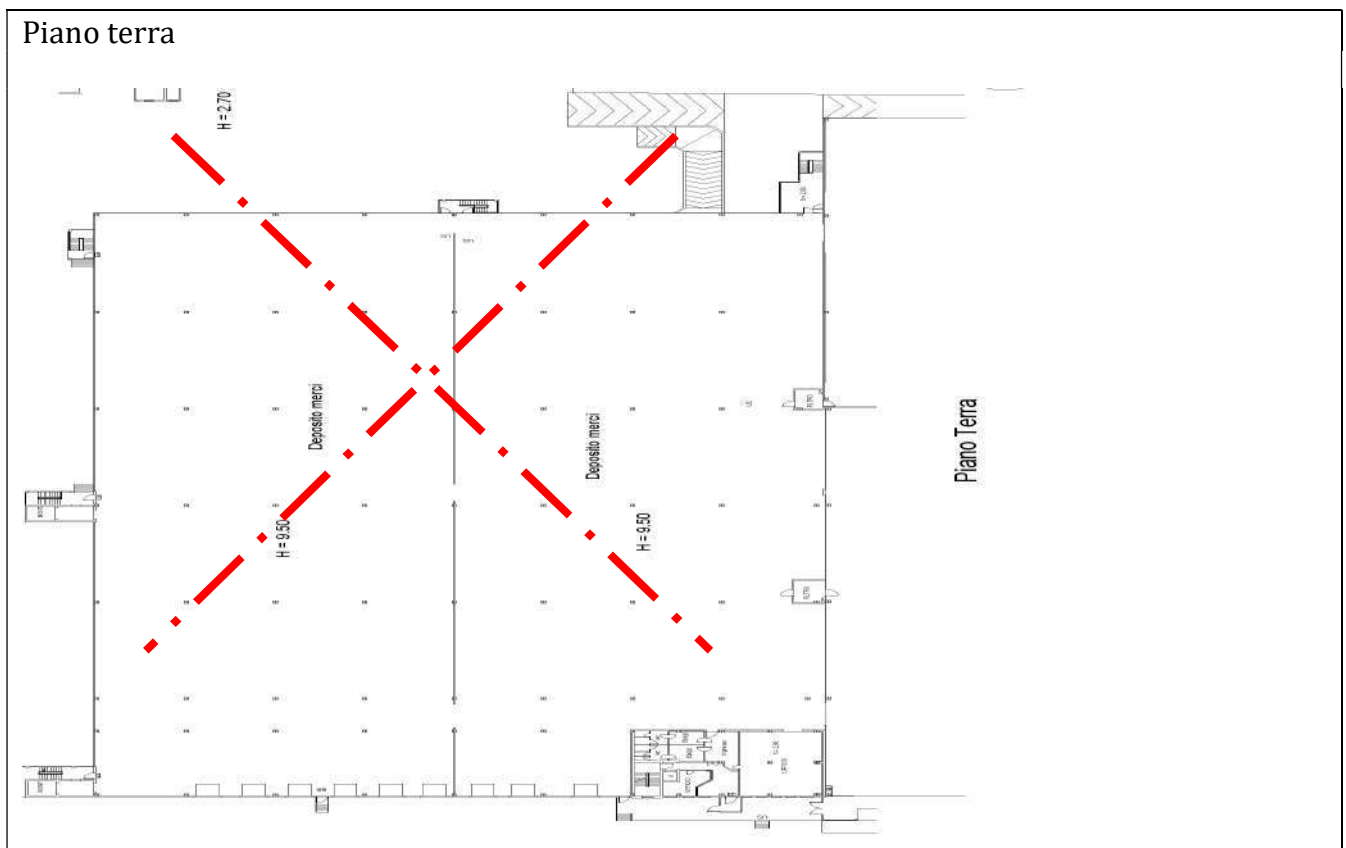
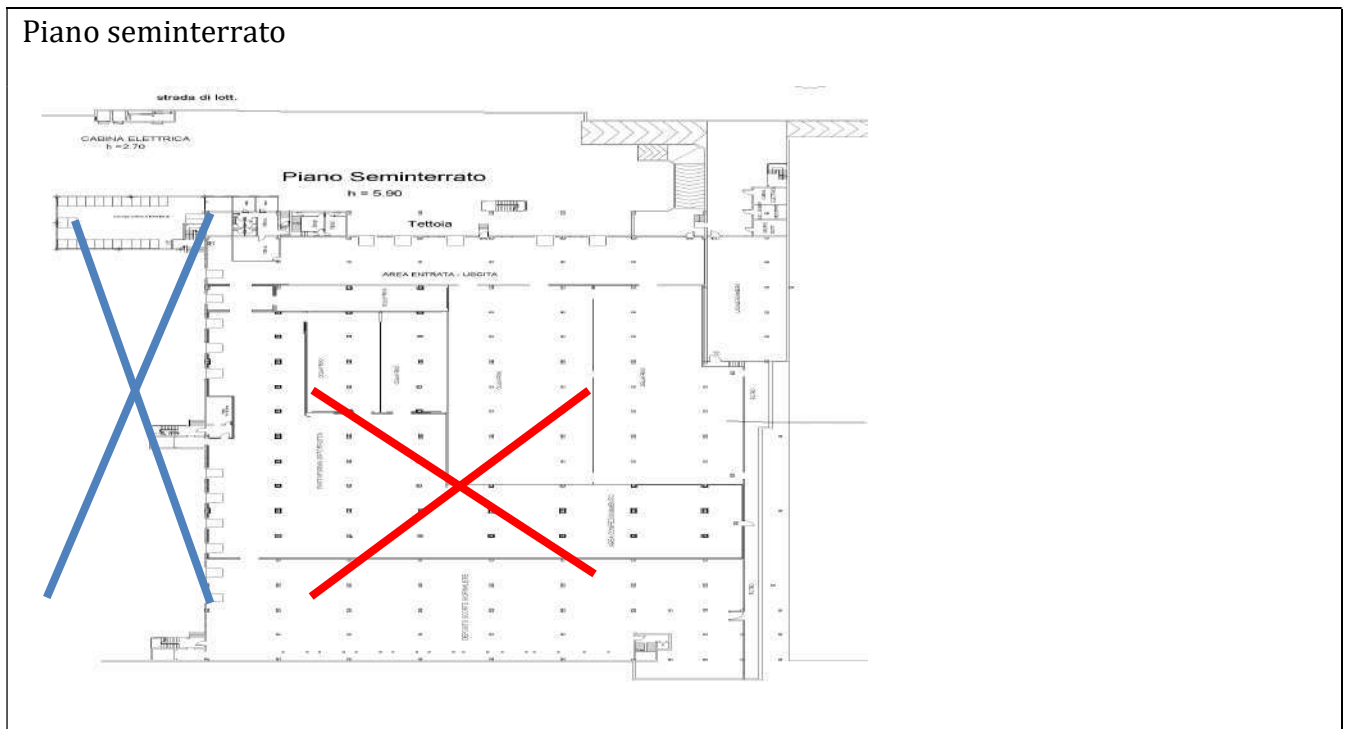
In termini di valore venale e per almeno un ordine grandezza è:  $CAT C > (CAT A + CAT B)$

## 2. LOCALIZZAZIONE DEI BENI

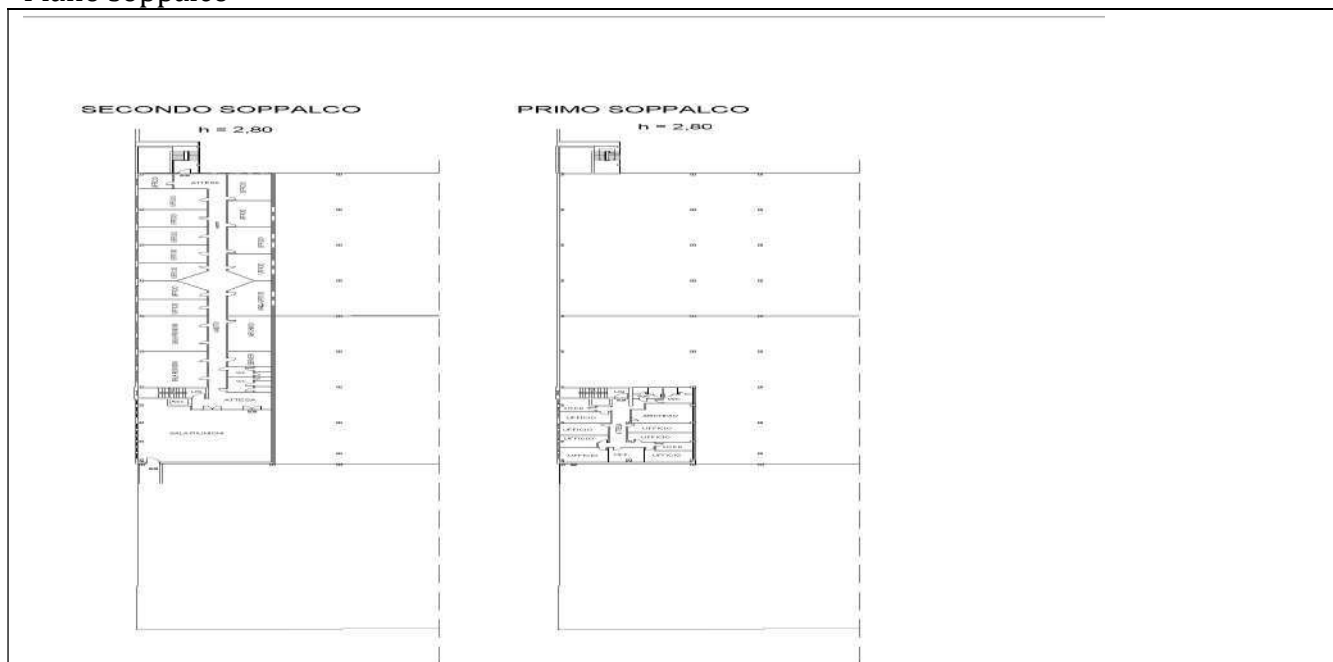
I beni in oggetto sono localizzati interamente all'interno del capannone industriale sito in Zona Industriale Padrija, Codrongianos, con ingresso da Strada numero 5 (ortogonale a SS 131) e censito in NCEU a Foglio 4, Mappale 146, Subalterni 7 e 10.



Il capannone industriale presenta la seguente partizione planimetrica di livello:



## Piano soppalco



**Il posizionamento specifico dei beni in fase di sopralluogo è risultato il seguente:**

- **beni di CAT A**  
al piano 1° sottopiano (zona uffici) e nel secondo soppalco (zona uffici);
- **beni di CAT B**  
in area marcata in **blu continuo**;
- **beni di CAT C**  
in area marcata in **rosso continuo** per scaffalature a montanti di H=4.000 mm;  
in area marcata in **rosso tratteggiato** per scaffalature a montanti di H=8.000 mm ;

### **Regolarità dei beni sotto il profilo normativo**

Il prerequisite per porre in vendita giudiziaria o libera un bene mobile è la conformità al profilo normativo definito e descritto nei DD. LL. n. 81/2008 e n. 17/2010 in ricezione a quanto disposto nella Direttiva Europea 42/2006 in merito alla sicurezza sul lavoro ed in particolare dagli Artt. 23 e 72 di Dlgs. 81/2008 di quello che specificamente recitano:

Art. 23 (Obblighi dei fabbricanti e dei fornitori)

1. Sono vietati la fabbricazione, la vendita, il noleggio e la concessione in uso di attrezzature di lavoro, dispositivi di protezione individuali ed impianti non rispondenti alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro.
2. In caso di locazione finanziaria di beni assoggettati a procedure di attestazione alla conformità, gli stessi debbono essere accompagnati, a cura del concedente, dalla relativa documentazione

Art. 72

Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all' Art. 70 (ovvero requisiti

di sicurezza), comma 1, attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all' allegato V a Dlgs.

Nel caso specifico di questa relazione peritale si rileva che i beni sono stati immessi a mercato in data posteriore al 21 settembre 1996 quindi dopo l'entrata in vigore della Direttiva Macchine.

Il combinato disposto dalle norme al caso in oggetto impone di fatto che la conformità normativa alla vendita sia accertata e comprovata dalla contemporanea presenza di

- dichiarazione CE di conformità
- apposizione della marcatura CE sulla macchina, mediante targhetta identificativa
- manuale(o libretto) di istruzioni, d'uso e manutenzione

ovvero della documentazione di cui all' art 23 comma 2 sopracitato.

**Tutti i beni dispongono di tale documentazione, ne è pertanto verificata la regolarità alla vendita sotto il profilo normativo.**

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI**

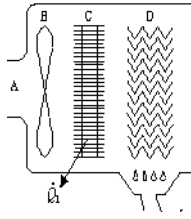
#### **3.1 Beni di CAT A**

Tali beni - data la loro tipologia - sono descritti direttamente nel paragrafo 5. RISULTANZE DI STIMA

#### **3.2 Beni di CAT B**

Tali beni - data la considerazione preliminare CP 1- sono così descritti:

- n. 1 spazzatrice Rotowash
- carrello verde con ruote sito nel corridoio parallelo alla cella SAFO
- gruppo di continuità cabina elettrica
- Pesa AweryBerkel L 225
- tutti i motori per la refrigerazione della sola piattaforma Ortofrutta, ovvero le batterie alettate di raffreddamento aria condensate ad acqua glicolata complete di motore e quadro elettrico così come schematicamente rappresentate e riprodotte nelle seguenti immagini:



porte automatiche

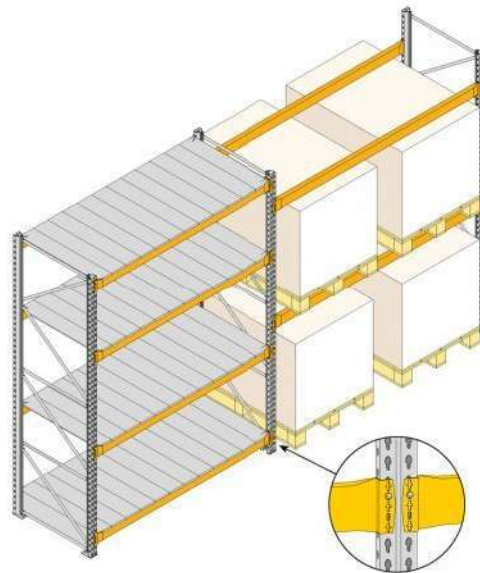
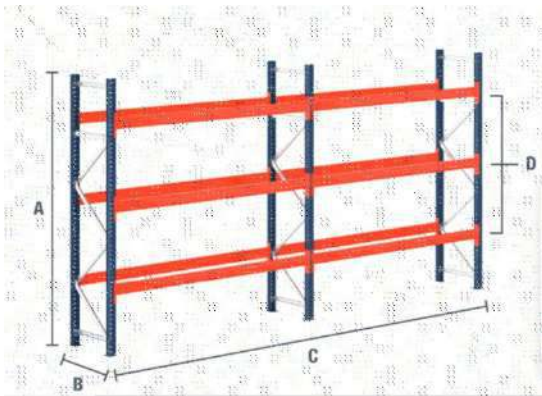


### 3.3 Beni di CAT C

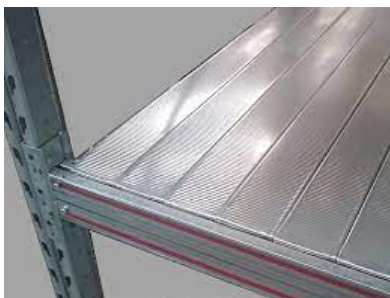
Tali beni sono costituiti da n 2 scaffalature industriali di tipologia “a vano” ed in particolare per la funzione porta pallets. Nella stragrande maggioranza delle configurazioni tali scaffalature sono modulari (e fortemente ripetitive con riguardo al tipo di vano come si può evincere dalle seguenti immagini.



In linea di principio una scaffalatura è composta unicamente dalla unione dei seguenti elementi



cui possono essere associati i seguenti accessori



Si da atto che al sopralluogo pur confermando le quantità complessive indicate in VDI, le stesse risultano diversamente distribuite tra il piano terra e il piano seminterrato.

In particolare tale diversità di distribuzione risulta evidente dall'esame della seguente:

TABELLA 1

ELEMENTO E COLORE	LENGTH mm	SINOTTICO SCAFFALATURA																	
MONTANTI	B	8.000	4																4
CORRENTI	G	4.500	6																6
MONTANTI	B	8.000	36	40	40	40	40	44	44	40	40	40	40	20	20	484			
CORRENTI	G	4.500	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	60			
CORRENTI	G	2.700	170	168	168	168	148	136	136	136	136	136	136	54	54	1.746			
CORRENTI	G	1.800	10	10	10	8	18	16	8	8	8	8	8			104			
CORRENTI	G	1.000				4										4			
MONTANTI	B	8.000	20	22	22	22	22	22	22	22	22	22	20	20	280				
CORRENTI	G	4.500													0				
CORRENTI	G	2.700	54	52	48	72	72	72	72	72	66	66	54	54	826				
CORRENTI	G	1.800	6	8	6	6	8	8	8	8	8	8			82				
CORRENTI	G	1.000	2	2	2	2	2	2	2	1	1	3			15				
			7	7	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1				
MONTANTI	B	8.000	40	34	34	34	34	34	34	34	38	38	34	34	490				
CORRENTI	G	4.500													0				
CORRENTI	G	2.700	96	102	112	112	148	150	112	112	96	98	102	120	1.600				
CORRENTI	G	1.800	20	8	8	8	10	10	8	8	6	22	24	8	156				
CORRENTI	G	1.000									4	4			8				
MONTANTI	B	8.000	20	20	20	20	20	20	20	20	22	22	20	20	284				
CORRENTI	G	4.500													0				
CORRENTI	G	2.700	48	2	70	70	60	66	72	72	72	64	80	78	910				
CORRENTI	G	1.800	16								8	10	8	8	58				
CORRENTI	G	1.000									2	2			4				
			14	14	13	13	12	12	11	11	10	10	9	9	8	8			

#### 4. CRITERI DI STIMA

Tenuto conto dell'oggetto di questa perizia tecnica il criterio di stima scolasticamente più corretto da applicare per il caso è basato sui costi storici deprezzati, ovvero sulla relazione funzionale  $VM = f(Cs)$  ove VM è il valore di mercato incognito da determinare e Cs è il costo storico.

Tale relazione è comunemente formulata nelle due alternative:

$$VM = C_s * VR / VT * (1 + P/100) C_u \quad (RF1)$$

e

$$VM = C_s * C_o * C_d * C_f \quad (RF2)$$

ove:

$C_s$  = Costo storico del bene

$VR$  = Vita residua del bene

$VT$  = Vita utile del bene

$P$  = fattore di attualizzazione ISTAT del  $C_s$

$C_o$  = Coefficiente di obsolescenza

$C_d$  = Coefficiente di deprezzamento

$C_f$  = Coefficiente di funzionalità

Per tutte le categorie definite in premessa i  $C_s$  non sono rilevabili in termini atomistici per mancanza di documentazione.

Per mero tuziorismo si segnala che dall'ultimo stato patrimoniale è possibile rilevare il solo valore complessivo ed aggregato dei beni in oggetto il che rende la determinazione dei  $C_s$  evidentemente impossibile.

Conseguentemente la determinazione di  $VM$  può essere effettuata solo per confronto di comparazione rispetto ad un valore di riferimento  $VC$  definibile, rilevabile e deprezzabile.

Il perimetro di reperimento dei valori di riferimento  $VC$  è chiaramente in stretta connessione con la categoria del bene.








Si ha nel caso in oggetto:






#### **- Per i beni di CAT A**





Si tratta infatti di merce tipicamente domandata in bulk da stocchisti e smaltitori ed offerti in negoziazione unica predeterminata.







Si rileva  $VC$  per contatto diretto col mercato ed in particolare si utilizzano valori determinati in perizie precedenti eseguite dalla scrivente su beni altamente comparabili ovvero quasi identici, sui quali viene effettuato un ribasso tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione.






<b>Ingresso Safo OF (1 riquadro pag 1 VDI aka Ingresso Safo (gabbiotto))</b>			
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>		
1	Telefono		
2	Gruppo continuità		
3	Switch D-Link		
4	Switch AlliepTelesyb		
5	Switch wireless		
6	Switch 8 porte		
7	Switch Hp V1910-24gPOE		
8	Switch Hp V1910-24gPOE		
9	Commut. rame fibra		
10	Amplificatore + mixer		
11	Commut. Linea analogica		
12	Console		
13	Radiofrequenza		
14	Wildixvdslextended POE		
<b>Ufficio Safo OF (2 riquadro pag 2 VDI aka ufficio Anna R.)</b>			
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>		
15	Armadio ante scorrevoli		
16	Armadio ante scorrevoli		
17	Armadio basso		







18	Calcolatrice	
19	Casellario	
20	Cassettiera	
21	Dattilo	
22	Monitor	
23	PC	
24	Scrivania	






25	Sedia	
26	Telefono	
27	Ripetitore gsm	
<b>Ufficio Safo OF (3 riquadro pag 2 VDI aka ufficio Salvatore)</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
28	Calcolatrice	
29	Cassettiera	






30	Distuggi documenti	
31	Mobile alto	
32	Mobile basso	
33	Mobile basso	
34	Mobile basso	
35	Mobile basso	
36	Mobile basso	
37	Monitor	
38	Monitor	







39	PC	
40	PC	
41	PC portatile	
42	Scrivania	
43	Scrivania	
44	Sedia	
45	Sedia	
46	Sedia	
47	Telefono	
48	Rilegatrice	

49	Cassettiera	
<b>Ufficio Safo OF (4 riquadro pag 3 VDI aka ufficio Valter)</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
50	Calcolatrice	
51	Calcolatrice	
52	Cassettiera	
53	Cassettiera	

54	Etichettatrice	
55	Mobile basso	
56	Mobile basso	
57	Mobile basso	
58	Mobile basso	
59	Monitor	
60	PC	
61	Scrivania con dattilo	
62	Scrivania con dattilo	







63	Sedia	
64	Sedia	
65	Sedia	
66	Sedia	
67	Telefono	
68	Telefono	
<b>Zona Scarico Safo OF (5 riquadro pag 3 VDI aka Zona scarico OF)</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
69	PC	
70	Etichettatrice	







71	Monitor	
72	Stampante etichette	
73	Telefono	
74	Bilancia	
<b>Ingresso Safo OF (6 riquadro pag 4 VDI aka Ingresso Safo OF (uffici))</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
75	Mobile 2 ante	
76	Mobile 2 ante	

77	Sedia	
78	Stampante DFX 8000	
79	Stampante Printronix	
80	Switch	
81	Printer server	
<b>Ufficio Safo OF (7 riquadro pag 4 VDI aka Ufficio Safo OF (centrale))</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
82	Cassettiera	
83	Cassettiera	
84	Cassettiera	
85	Cassettiera	






86	Cassettiera	
87	Cassettiera	
88	Dattilo	
89	Microfono + amplificatore	
90	Telefono	
91	Telefono	







92	Telefono	
93	Telefono	
94	Mobile 1 anta	
95	Mobile 2 ante	
96	Mobile 2 ante	
97	Mobile 2 ante	
98	Mobile 2 ante	
99	Mobile 2 ante	







100	Mobile 2 ante	
101	Mobile 2 ante	
102	Mobile 2 ante	
103	Mobile 2 ante	
104	Mobile 2 ante	
105	Mobile 2 ante	
106	Mobile 2 ante	
107	Mobile 2 ante	
108	Mobile porta stampanti	
109	Mobile porta stampanti	

110	Monitor	
111	Monitor	
112	PC	
113	PC	
114	Scrivania 1,20	
115	Scrivania 1,20	
116	Scrivania 1,80	
117	Scrivania 1,80	
118	Scrivania 1,80	






119	Sedia	
120	Sedia	
121	Sedia	
122	Sedia	
123	Sedia	
124	Stampante DFX 9000	
125	Stampante Intermec	






126	Stampante Intermec	
127	Monitor	
128	Stampante IBM 6400	
129	Switch	
<b>Ufficio Safo OF ( 8 riquadro VDI aka Ufficio Mario)</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
130	Attaccapanni	






131	Cassettiera	
132	Dattilo	
133	Mobile ante scorrevoli	
134	Mobile basso	
135	Monitor	
136	Scrivania	



137	Sedia	
138	Sedia	
139	Sedia	
140	Telefono	
141	Condizionatore	
<b>Ufficio Safo OF (9 riquadro pag 5 VDI aka Ufficio Safo OF 1)</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
142	Scrivania 1,80	
143	Dattilo	

144	Etichettatrice	
145	Monitor	
146	PC	
147	Mobile alto 1 anta	
148	Mobile alto 2 ante	
149	Sedia	
150	Sedia	

151	Attaccapanni	
152	Condizionatore	
<b>Zona Scarico Safo (10 riquadro pag 6 VDI)</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
153	Bilancia	
154	Calcolatrice	
155	Casellario	

156	Cassettiera	
157	Mobile 2 ante	
158	Monitor	
159	PC	
160	Telefono	
161	Bilancia peso	

162	Bilancia peso	
163	Calcolatrice	
164	Scrivania acciaio	
<b>Bagno Safo (11 riquadro pag 6 VDI)</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
165	2 stipetti	
166	1 attaccapanni	
<b>Ufficio Safo P.1° (13 riquadro pag 7 VDI)</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
176	27 stipetti	
177	3 sedie	

178	1 scrivania	
179	1 condizionatore	

<b>Radio Frequenza AP 300 Safo - Ortofrutta 15 riquadro pag 8 VDI)</b>		
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	
193	RFS600zero port Wirellesslan Switch	
194	RFS600 Lic. Certificate for 16 Adaptive Access points	
195	8 port license upgrade certificate	
196	802,11n dependent access port dual radio external antenna version	
197	Antenna patch guadagno 3,0DBI @2,4GHZ - 3.0DBI @5GHZ	
198	Antenna omnidirezionale guadagno 5DBI	

**- Per i beni di CAT B**

Si determina VC direttamente da pubblicitica e dai borsini di apparecchiature industriali in ambito dell'industria della refrigerazione che offre, con particolare riferimento alla condensazione con acqua e glicole (etilenico o propilenico) un larghissimo insieme di comparabili.

ID	Descrizione	
199	n. 1 spazzatrice Rotowash	
200	estintori a parete (circa 20)	
201	carrello verde con ruote sito nel corridoio parallelo alla cella SAFO	
202	Pesa AweryBerkel L 225	
203	Porzione di cella frigorifera della piattaforma SAFO composta da n. 6 batterie condensanti ad acqua glicolata, n. 3 porte REI 120 automatiche	

**- per i beni di CAT C**

Come detto tali beni rappresentano la parte maggioritaria del VM complessivo e sono fisicamente costituiti da scaffalature industriali di tipologia a vano ed in particolare per la funzione porta pallets. Come descritto tali scaffalature sono modulari e costituite da elementi ampiamente normati rispetto a lunghezza e larghezza (montanti, correnti, elementi di pianetto, ferma pallet ) con prezzo di mercato sostanzialmente e comprensibilmente dipendente in modo lineare dalla lunghezza con relazione (largamente congrua).

Gli accessori (paracolpi per montanti e testate) sono parimenti normati.

Si dà atto che come fonte primaria di rilevamento si sono utilizzati i 2 siti maggiormente informativi e riepilogativi nell' ambito delle scaffalature industriali sia nuove che usate ovvero [www.gaesco.it](http://www.gaesco.it) e [www.scaffalaturepermagazzino.it](http://www.scaffalaturepermagazzino.it) dai quali si rilevano i seguenti dati significativi :

TABELLA 2			
<b>da <a href="http://www.gaesco.it">www.gaesco.it</a></b>			
elemento	descrizione	prezzo rilevato €	include iva
piano metallico	piano metallico composto da 14 pianetti da 15 mm x 800mm	59	no
paracolpi per montante		36	no
modulo intermedio	spalla composta da n.2 montanti h 2.500 mm e n 4 correnti da 1.800 mm	198	no
modulo intermedio	spalla composta da n.2 montanti h 2.500 mm e n 4 correnti da 2.200 mm	226	no
modulo intermedio	spalla composta da n.2 montanti h 2.500 mm e n 4 correnti da 2.700 mm	260	no
coppia correnti	2.200 mm	76	no
<b>da <a href="http://www.scaffalaturepermagazzino.it">www.scaffalaturepermagazzino.it</a></b>			
spalla	spalla composta da 2 montanti inclusi calastrelli e piastre di fissaggio a terra h 5.000 mm	132	n.d.
spalla	spalla composta da 2 montanti inclusi calastrelli e piastre di fissaggio a terra h 4.000 mm	107	n.d.

spalla	spalla composta da 2 montanti inclusi calastrelli e piastre di fissaggio a terra h 3.000 mm	82	n.d.
spalla	spalla composta da 2 montanti inclusi calastrelli e piastre di fissaggio a terra h 2.500 mm	58	n.d.
corrente	lunghezza 1.800 mm carico 2280 kg	24	n.d.
corrente	lunghezza 2.700 mm carico 2280 kg	41	n.d.
paracolpo montante		56	n.d.

È così oggettivamente possibile dedurre il seguente listino VC:

TABELLA 3	
SCAFFALATURA ZONA SAFO PIANO S1	
pianetto in Al per ripiano spessore 100mm	100
pianetto in Al per ripiano spessore 140mm	100
montante giallo blu h 4.000 mm	100
montante giallo blu h 5.000 mm	100
montante grigio h 4.000 mm	100
montante grigio blu h 5.000 mm	100
corrente giallo blu l 2.700 mm	100
corrente giallo blu l 1.800 mm	100
corrente grigio l 2.700 mm	100
corrente grigio l 1.800 mm	100
SCAFFALATURA PIANO TERRA	
montante blu h 8.000 mm	100
corrente giallo blu l 2.700 mm	100
corrente giallo l 1.800 mm	100
corrente giallo l 2.700 mm	100
corrente giallo l 4.500 mm	100
paracolpo per montante	100
paracolpo per testate	100
rulliera	150
pianetto in Al per ripiano spessore 100mm	100
pianetto in Al per ripiano spessore 140mm	100
ferma pallet l 1.800 mm	100
ferma pallet l 2.700 mm	100
ferma pallet l 4.500 mm	100

## 5. RISULTANZE DI STIMA

Come da Inventario anche se collocati come indicati in fase di sopralluogo:

<b>Ingresso Safo OF (1 riquadro pag 1 VDI aka Ingresso Safo (gabbiotto))</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
1	Telefono	€10	30 %	€ 7,00
2	Gruppo continuità	€20	30 %	€ 14,00
3	Switch D-Link	€90	30 %	€ 63,00
4	Switch AlliepTelesyb	€90	30 %	€ 63,00
5	Switch wireless	€90	30 %	€ 63,00
6	Switch 8 porte	€90	30 %	€ 63,00
7	Switch Hp V1910-24gPOE	€90	30 %	€ 63,00
8	Switch Hp V1910-24gPOE	€90	30 %	€ 63,00
9	Commut. rame fibra	€90	30 %	€ 63,00
10	Amplificatore + mixer	€50	30 %	€ 35,00
11	Commut. Linea analogica	€20	30 %	€ 14,00
12	Console	€50	30 %	€ 35,00
13	Radiofrequenza	€60	30 %	€ 42,00
14	Wildixvdslextended POE	€50	30 %	€ 35,00
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 623,00</b>
<b>Ufficio Safo OF (2 riquadro pag 2 VDI aka ufficio Anna R.)</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
15	Armadio ante scorrevoli	€ 70,00	30 %	€ 49,00
16	Armadio ante scorrevoli	€70	30 %	€ 49,00
17	Armadio basso	€50	30 %	€ 35,00
18	Calcolatrice	€10	30 %	€ 7,00
19	Casellario	€80	30 %	€ 56,00
20	Cassettiera	€50	30 %	€ 35,00
21	Dattilo	€60	30 %	€ 42,00
22	Monitor	€20	30 %	€ 14,00
23	PC	€70	30 %	€ 49,00
24	Scrivania	€80	30 %	€ 56,00
25	Sedia	€30	30 %	€ 21,00
26	Telefono	€10	30 %	€ 7,00
27	Ripetitore gsm	€50	30 %	€ 35,00
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 455,00</b>

<b>Ufficio Safo OF (3 riquadro pag 2 VDI aka ufficio Salvatore)</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
28	Calcolatrice	€ 10,00	30 %	€ 7,00
29	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
30	Distruggi documenti	€ 100,00	30 %	€ 70,00
31	Mobile alto	€ 100,00	30 %	€ 70,00
32	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
33	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
34	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
35	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
36	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
37	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00
38	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00
39	PC	€ 70,00	30 %	€ 49,00
40	PC	€ 70,00	30 %	€ 49,00
41	PC portatile	€ 70,00	30 %	€ 49,00
42	Scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00
43	Scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00
44	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
45	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
46	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
47	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00
48	Rilegatrice	€ 20,00	30 %	€ 14,00
49	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 763,00</b>
<b>Ufficio Safo OF (4 riquadro pag 3 VDI aka ufficio Valter)</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
50	Calcolatrice	€ 10,00	30 %	€ 7,00
51	Calcolatrice	€ 10,00	30 %	€ 7,00
52	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
53	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
54	Etichettatrice	€ 20,00	30 %	€ 14,00
55	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
56	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
57	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
58	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
59	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00
60	PC	€ 70,00	30 %	€ 49,00
61	Scrivania con dattilo	€ 80,00	30 %	€ 56,00
62	Scrivania con dattilo	€ 80,00	30 %	€ 56,00

63	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
64	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
65	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
66	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
67	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00
68	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 511,00</b>
<b>Zona Scarico Safo OF (5 riquadro pag 3 VDI aka Zona scarico OF)</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
69	PC	€ 70,00	30 %	€ 49,00
70	Etichettatrice	€ 20,00	30 %	€ 14,00
71	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00
72	Stampante etichette	€ 20,00	30 %	€ 14,00
73	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00
74	Bilancia	€ 500,00	30 %	€ 350,00
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 448,00</b>
<b>Ingresso Safo OF (6 riquadro pag 4 VDI aka Ingresso Safo OF (uffici))</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
75	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
76	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
77	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
78	Stampante DFX 8000	€ 50,00	30 %	€ 35,00
79	Stampante Printronix	€ 50,00	30 %	€ 35,00
80	Switch	€ 90,00	30 %	€ 63,00
81	Printer server	€ 90,00	30 %	€ 63,00
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 329,00</b>
<b>Ufficio Safo OF (7 riquadro pag 4 VDI aka Ufficio Safo OF (centrale))</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
82	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
83	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
84	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
85	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
86	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
87	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
88	Dattilo	€ 80,00	30 %	€ 56,00
89	Microfono + amplificatore	€ 10,00	30 %	€ 7,00
90	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00

91	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00
92	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00
93	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00
94	Mobile 1 anta	€ 50,00	30 %	€ 35,00
95	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
96	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
97	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
98	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
99	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
100	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
101	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
102	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
103	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
104	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
105	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
106	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
107	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
108	Mobile porta stampanti	€ 45,00	30 %	€ 31,50
109	Mobile porta stampanti	€ 45,00	30 %	€ 31,50
110	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00
111	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00
112	PC	€ 70,00	30 %	€ 49,00
113	PC	€ 70,00	30 %	€ 49,00
114	Scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00
115	Scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00
116	Scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00
117	Scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00
118	Scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00
119	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
120	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
121	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
122	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
123	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
124	Stampante DFX 9000	€ 50,00	30 %	€ 35,00
125	Stampante Intermecc	€ 50,00	30 %	€ 35,00
126	Stampante Intermecc	€ 50,00	30 %	€ 35,00
127	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00
128	Stampante IBM 6400	€ 50,00	30 %	€ 35,00
129	Switch	€ 90,00	30 %	€ 63,00
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 1.855,00</b>

<b>Ufficio Safo OF ( 8 riquadro VDI aka Ufficio Mario)</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
130	Attaccapanni	€ 40,00	30 %	€ 28,00
131	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
132	Dattilo	€ 80,00	30 %	€ 56,00
133	Mobile ante scorrevoli	€ 70,00	30 %	€ 49,00
134	Mobile basso	€ 50,00	30 %	€ 35,00
135	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00
136	Scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00
137	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
138	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
139	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
140	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00
141	Condizionatore	€ 0,00		€ 0,00
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 343,00</b>
<b>Ufficio Safo OF (9 riquadro pag 5 VDI aka Ufficio Safo OF 1)</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
142	Scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00
143	Dattilo	€ 80,00	30 %	€ 56,00
144	Etichettatrice	€ 20,00	30 %	€ 14,00
145	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00
146	PC	€ 70,00	30 %	€ 49,00
147	Mobile alto 1 anta	€ 50,00	30 %	€ 35,00
148	Mobile alto 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
149	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
150	Sedia	€ 30,00	30 %	€ 21,00
151	Attacapani	€ 40,00	30 %	€ 28,00
152	Condizionatore	€ 0,00		€ 0,00
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 350,00</b>
<b>Zona Scarico Safo (10 riquadro pag 6 VDI )</b>				
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
153	Bilancia	€ 500,00	30 %	€ 350,00
154	Calcolatrice	€ 10,00	30 %	€ 7,00
155	Casellario	€ 80,00	30 %	€ 56,00
156	Cassettiera	€ 50,00	30 %	€ 35,00
157	Mobile 2 ante	€ 80,00	30 %	€ 56,00
158	Monitor	€ 20,00	30 %	€ 14,00

159	PC	€ 70,00	30 %	€ 49,00	
160	Telefono	€ 10,00	30 %	€ 7,00	
161	Bilancia peso	€ 500,00	30 %	€ 350,00	
162	Bilancia peso	€ 500,00	30 %	€ 350,00	
163	Calcolatrice	€ 10,00	30 %	€ 7,00	
164	Scrivania acciaio	€ 40,00	30 %	€ 28,00	
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 1.309,00</b>	
<b>Bagno Safo (11 riquadro pag 6 VDI)</b>					
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>	
165	2 stipetti	€ 60,00	30 %	€ 42,00	
166	1 attaccapanni	€ 40,00	30 %	€ 28,00	
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 70,00</b>	
<b>Scaffalatura porta pallets H 4.000 mm</b>					
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>n.</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
167	Ripiani in Alluminio CM.10	€ 3,00	702	50 %	€ 1.053,00
168	Ripiani in Alluminio CM.14	€ 4,00	68	50 %	€ 136,00
169	Montanti Giallo-Blu MT.4	€ 40,00	166	50 %	€ 3.320,00
170	Montanti Grigi MT.4	€ 24,00	238	50 %	€ 2.856,00
171	Montanti Grigi MT.5	€ 30,00	8	50 %	€ 120,00
172	Correnti Giallo-Blu Mt 2,70	€ 41,00	289	50 %	€ 5.924,50
173	Correnti Giallo-Blu Mt 1,80	€ 24,00	136	50 %	€ 1.632,00
174	Correnti Grigi Mt 2,70	€ 25,00	1326	50 %	€ 16.309,80
175	Correnti Grigi Mt 1,80	€ 14,00	118	50 %	€ 849,60
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 32.200,90</b>	
<b>Ufficio Safo P.1° (13 riquadro pag 7 VDI)</b>					
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>	
176	27 stipetti	€ 810,00	30 %	€ 567,00	
177	3 sedie	€ 30,00	30 %	€ 21,00	
178	1 scrivania	€ 80,00	30 %	€ 56,00	
179	1 condizionatore	€ 0,00		€ 0,00	
			<b>Totale parziale</b>	<b>€ 644,00</b>	

<b>Scaffalatura porta pallets H 8.000 mm</b>					
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>	<b>n.</b>	<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
180	Montanti blu	€ 60,00	768	50 %	€ 23.040,00
181	Correnti Gialli MT.1,80	€ 24,00	186	50 %	€ 2.232,00
182	Correnti Gialli MT.2,70	€ 41,00	2572	50 %	€ 52.726,00
183	Correnti Gialli MT.4,50	€ 45,00	66	50 %	€ 1.485,00
184	Paracolpi x Montanti	€ 10,00	839	50 %	€ 4.195,00
185	Paracolpi x Testate	€ 40,00	56	50 %	€ 1.120,00
186	Paracolpi pareti	0	0		€ 0,00
187	RULLIERA	€ 1.200,00	1	50 %	€ 600,00
188	Ripiani in Alluminio CM.10	€ 3,00	3129	50 %	€ 4.693,50
189	Ripiani in Alluminio CM.14	€ 4,00	660	50 %	€ 1.320,00
190	Ferma Pallet MT. 1,80	€ 20,00	37	50 %	€ 370,00
191	Ferma Pallet MT. 2,70	€ 36,00	502	50 %	€ 9.036,00
192	Ferma Pallet MT. 4,50	€ 40,00	25	50 %	€ 500,00
		<b>Totale parziale</b>			<b>€ 101.317,50</b>
<b>Radio Frequenza AP 300 Safo - Ortofrutta 15 riquadro pag 8 VDI</b>					
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>		<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
193	RFS600zero port Wirelesslan Switch	€ 90,00		30 %	€ 27,00
194	RFS600 Lic. Certificate for 16 Adaptive Access points	€ 90,00		30 %	€ 27,00
195	8 port license upgrade certificate	€ 90,00		30 %	€ 27,00
196	802,11n dependent access port dual radio external antenna version	€ 90,00		30 %	€ 27,00
197	Antenna patch guadagno 3,0DBI @2,4GHZ - 3.0DBI @5GHZ	€ 90,00		30 %	€ 27,00
198	Antenna omnidirezionale guadagno 5DBI	€ 90,00		30 %	€ 27,0
		<b>Totale parziale</b>			<b>€ 162,00</b>
<b>ID</b>	<b>Descrizione</b>	<b>VC</b>		<b>depreciation %</b>	<b>VM</b>
199	n. 1 spazzatrice Rotowash	€ 500,00		30 %	€ 150,00
200	estintori a parete (circa 20)	€ 1.000,00		30 %	€ 300,00
201	carrello verde con ruote sito nel corridoio parallelo alla cella SAFO	€ 800,00		30 %	€ 240,00
202	Pesa AweryBerkel L 225	€ 150,00		30 %	€ 45,00
203	Porzione di cella frigorifera della piattaforma SAFO composta da n. 6 batterie condensanti ad acqua glicolata, n. 3 porte REI 120 automatiche	€ 3.000,00		30 %	€ 900,00
		<b>Totale parziale</b>			<b>€ 1.635,00</b>

## 6. CONCLUSIONI

Sulla scorta dei dati precedenti si formula la seguente ricapitolazione di valore

<b>Beni di CAT A + BeniCAT B</b>	<b>€ 9.497,00</b>
<b>Beni di CAT C: Scaffalatura porta pallets H 4.000 mm + Scaffalatura porta pallets H 8.000 mm</b>	<b>€ 133.518,40</b>
<b>TOTALE VALORE DI PRIMA STIMA ( in VPS) (A+B+C)</b>	<b>€ 143.015,40</b>

Si da atto che il valore di prima stima (VPS) deve essere necessariamente ulteriormente deprezzato in ragione del fatto che per essere immessa sul mercato i beni di categoria C devono necessariamente sottoposti allo smontaggio, trasporto e ri montaggio.

Si da atto che la scrivente CTU ha elaborato un computo metrico preliminare con riferimento a tale attività tenendo conto del costo di nolo dei macchina e delle ore/uomo complessive( queste ultime considerate al valore di 40 €/h, in ragione di quanto sopra esposto i costi ammontano a circa € 55.000,00.

<b>TOTALE VALORE DI PRIMA STIMA Beni di CAT C ( in VPS)</b>	<b>€ 133.518,40</b>
<b>COSTI DI SMONTAGGIO, TRASPORTO E RI MONTAGGIO</b>	<b>€ 55.000,00</b>
<b>TOTALE DI STIMA TOTALE VALORE DI STIMA Beni di CAT C</b>	<b>€ 78.518,40</b>
<b>Beni di CAT A + BeniCAT B</b>	<b>€ 9.497,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA (A+B+C)</b>	<b>€ 88.015,40</b>
<b>VALORE TOTALE DI STIMA ARROTONDATO</b>	<b>€ 88.000,00</b>

**TOTALE VALORE DI STIMA: € 88.000,00**

## **7. ALLEGATI**

Allegato 1 VERBALE DI INVENTARIO VDI

Allegato 2 NOTA DI PARCELLA

Sassari, 06/12/22

In fede

il CTU

Fallimento n. 2/2018 R.G. Fall.

Ing. Pina Mulas



*Pina Mulas*

Nome file: 22.12.06 PERIZIA beni mobili Fascicolo 3  
Directory: C:\WINDOWS\system32  
Modello: C:\Users\Administrator\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\  
Normal.dotm  
Titolo: Procedura n  
Oggetto:  
Autore: Administrator  
Parole chiave:  
Commenti:  
Data creazione: 06/12/2022 18:12:00  
Numero revisione: 6  
Data ultimo salvataggio: 06/12/2022 19:41:00  
Autore ultimo salvataggio: Administrator  
Tempo totale modifica 89 minuti  
Data ultima stampa: 06/12/2022 19:41:00  
Come da ultima stampa completa  
Numero pagine: 48  
Numero parole: 5.792 (circa)  
Numero caratteri: 33.021 (circa)

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Posizione del Capannone sulla SS131



Capannone lato ovest accesso carico e scarico



Vista lato ovest Accesso carico e scarico



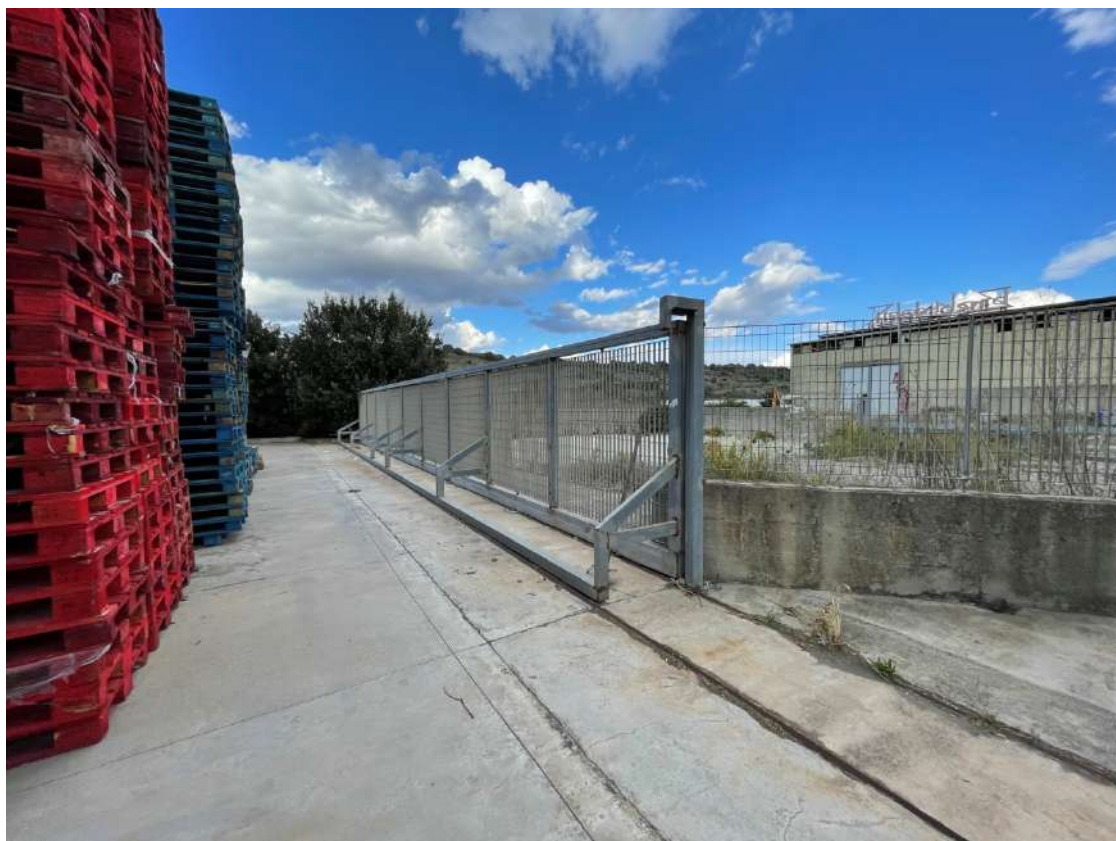
Accesso pedonale area uffici lato Ovest capannone piano terra



Ingresso principale lato Ovest locale tecnico e guardiania



Accesso lato Est



Accesso lato Est



Vista sul piazzale lato Ovest, con ingresso su strada 5



Rampa per accesso area carico e scarico piano S1- lato nord



Rampa lato nord per accesso piano S1



Vista esterna capannone lato Nord



Scale esterne lato nord



Vista esterna capannone lato Nord- zona carico e scarico S1



Vista esterna capannone lato Nord



Vista esterna capannone lato Est



Scala sul lato est



Accesso pedonale area uffici lato Ovest capannone piano terra



Accesso pedonale area uffici lato Ovest Piano Terra



area uffici lato Ovest Piano Terra



area uffici lato Ovest Piano Terra



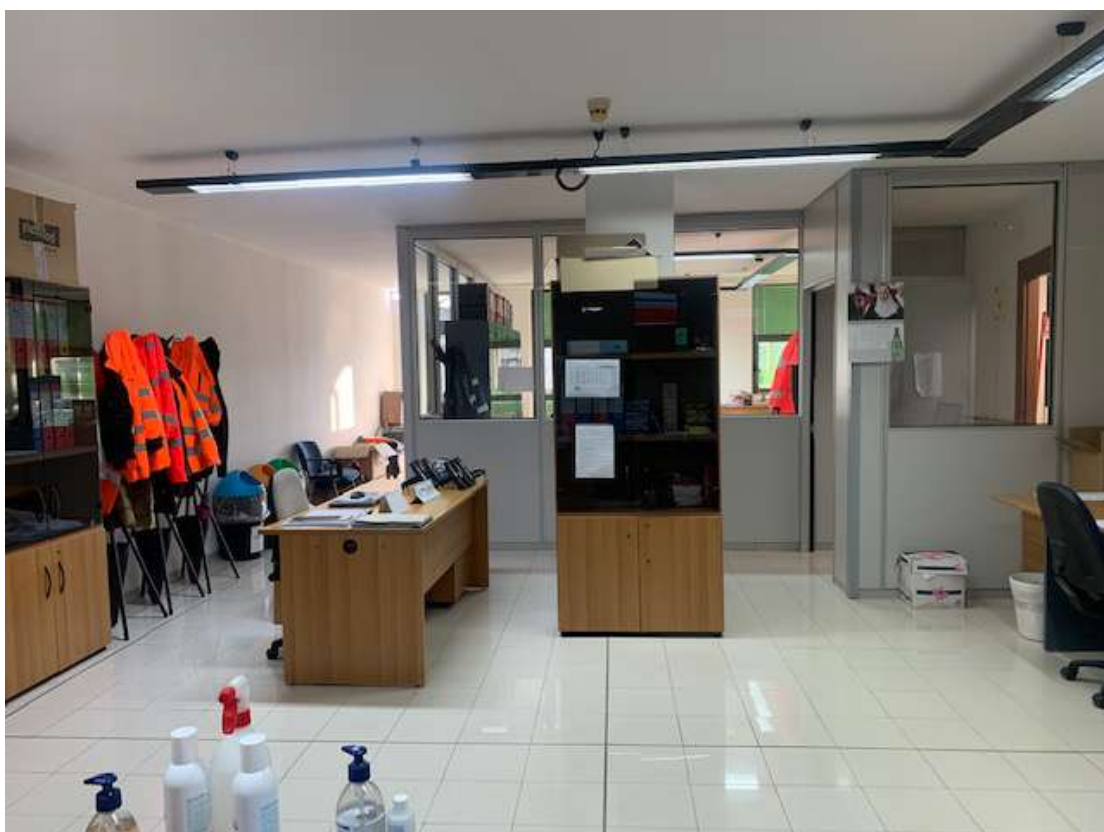
Accesso area deposito piano terra da zona uffici lato ovest



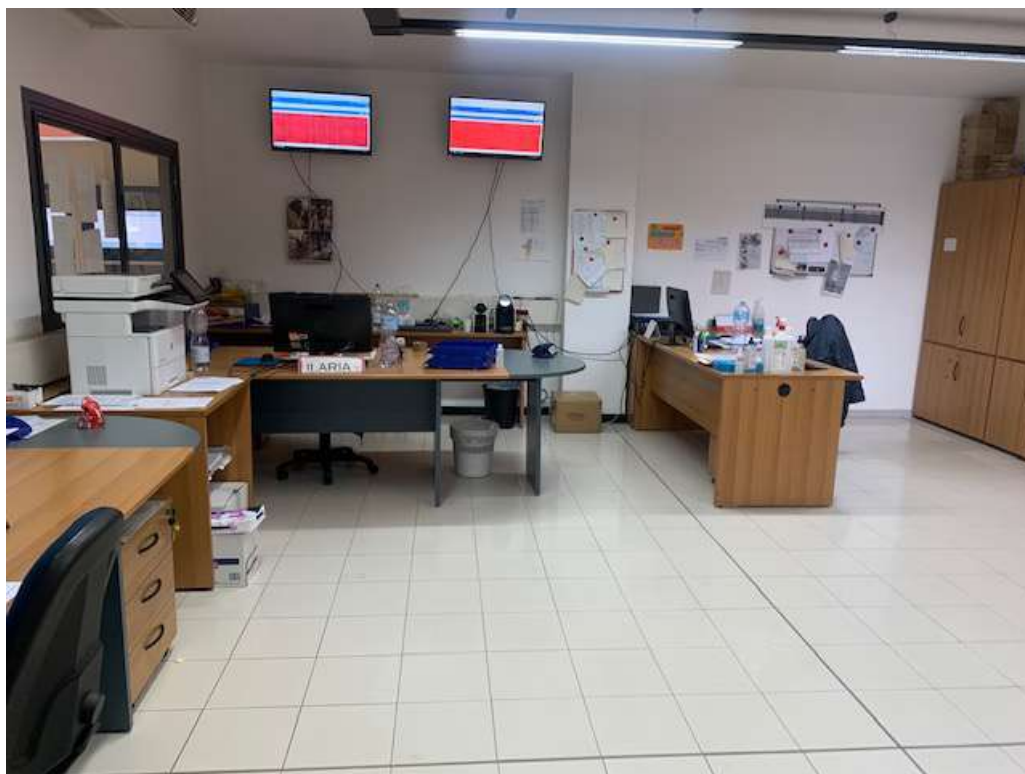
Zona uffici piano terra



Zona uffici piano terra



Zona uffici piano terra



Zona uffici piano terra



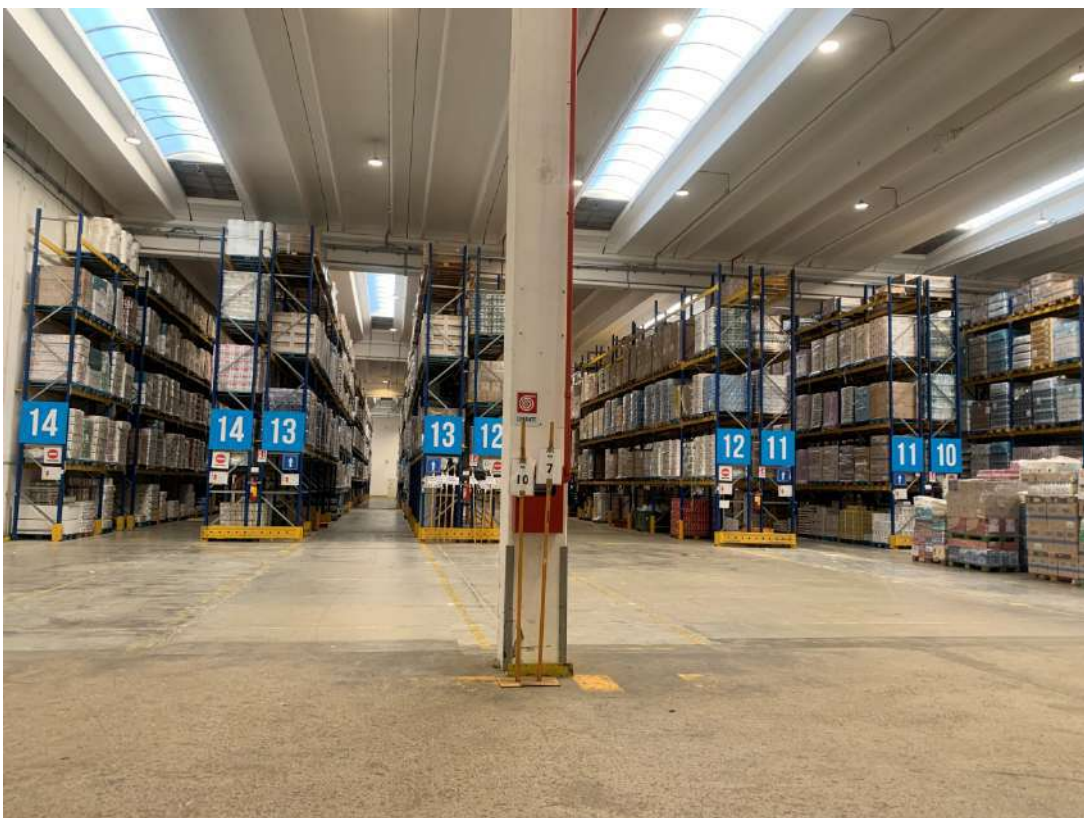
Zona uffici piano terra



Zona uffici piano terra



Zona uffici piano terra



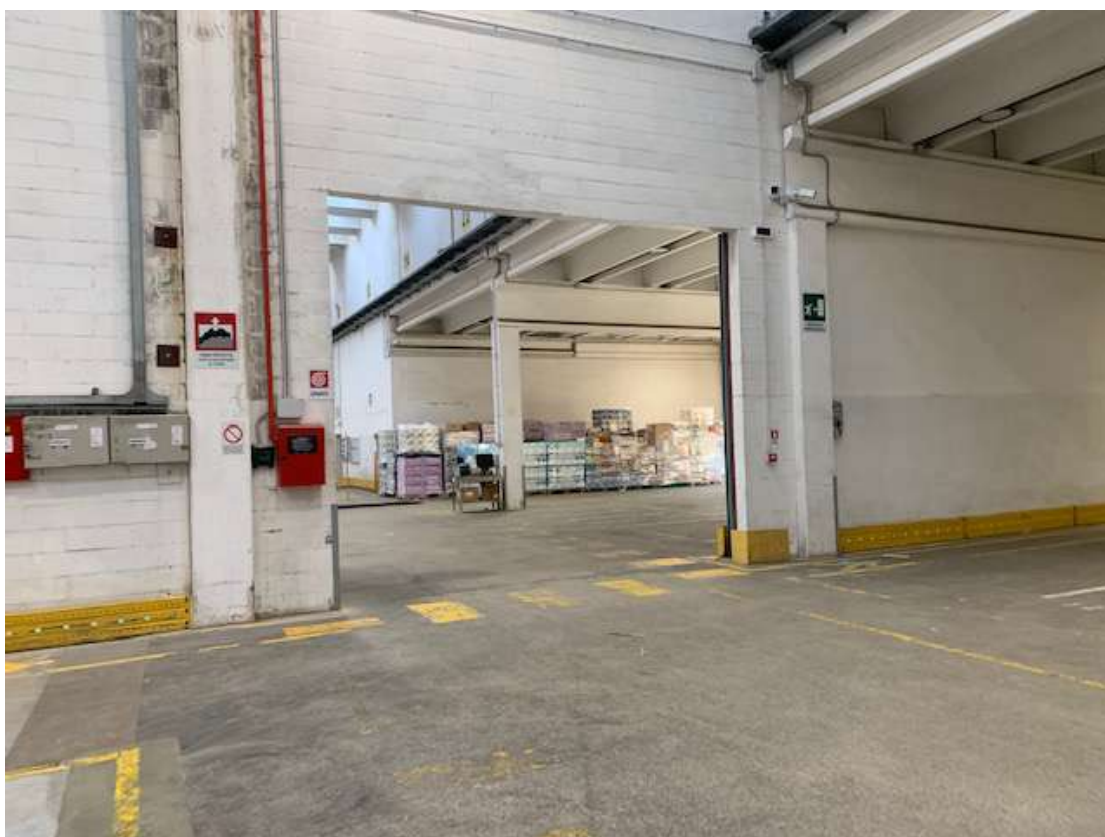
Deposito Piano Terra



Zona carico e scarico Piano Terra



Parete separatoria del locale deposito piano terra in due comparti



Parete separatoria del locale deposito piano terra in due comparti



Deposito Piano Terra



Locale carica batteria muletti piano terra



Ascensore



Accesso vano scale dopo ingresso ascensore



Vano scale dopo ingresso ascensore



Zona uffici primo soppalco



Accesso Servizi 1 soppalco



Servizi 1 soppalco



Zona uffici primo soppalco



Zona uffici primo soppalco



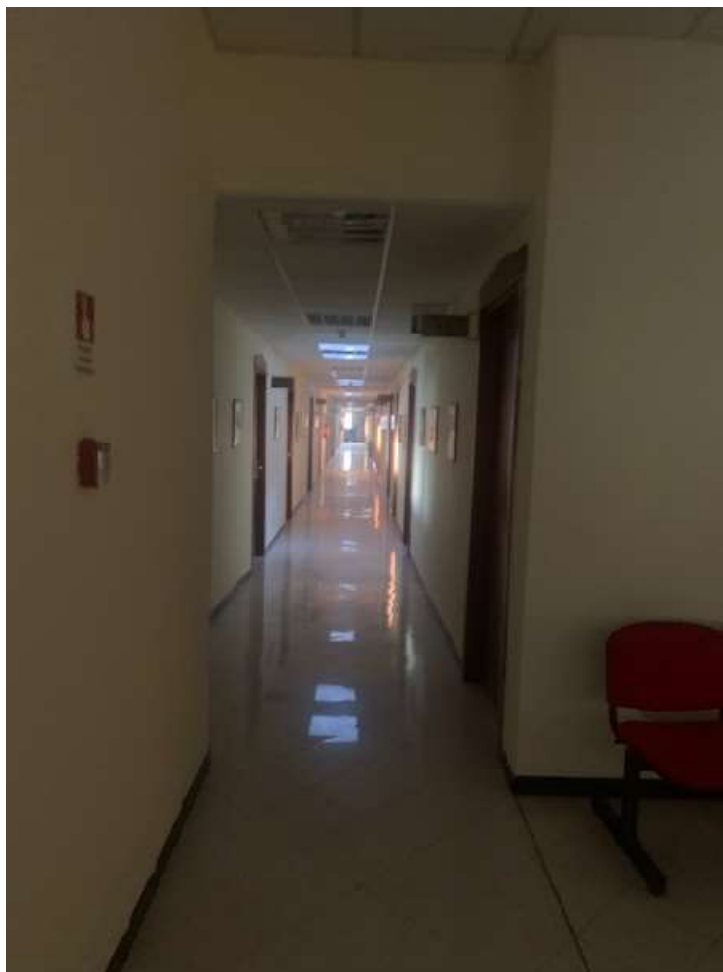
Zona uffici primo soppalco



Zona uffici primo soppalco



Scale accesso 2 soppalco



Zona uffici 2 soppalco



Zona uffici 2 soppalco



Zona uffici 2 soppalco



Servizi 2 soppalco



Lesioni 2 soppalco



Sala riunioni/convegni 2 soppalco



Sala riunioni/convegni 2 soppalco



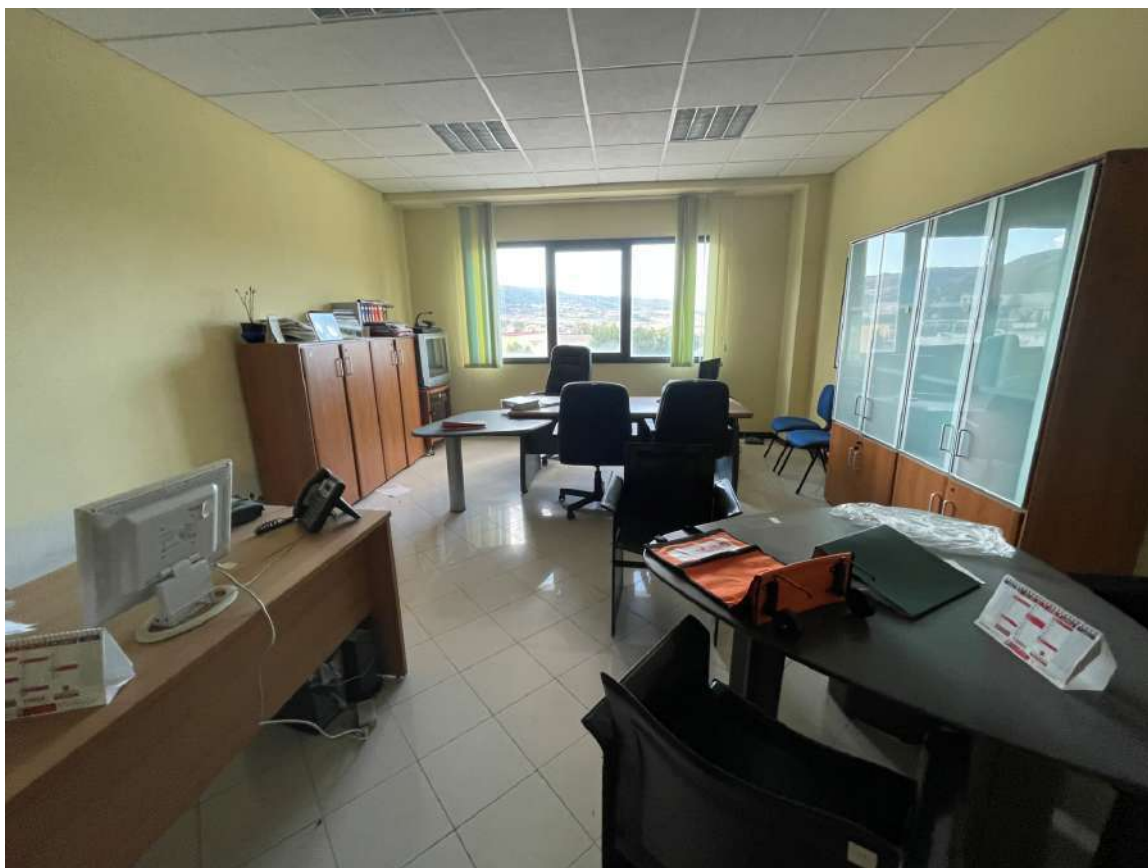
Zona Uffici secondo soppalco



Zona Uffici secondo soppalco



Zona Uffici secondo soppalco



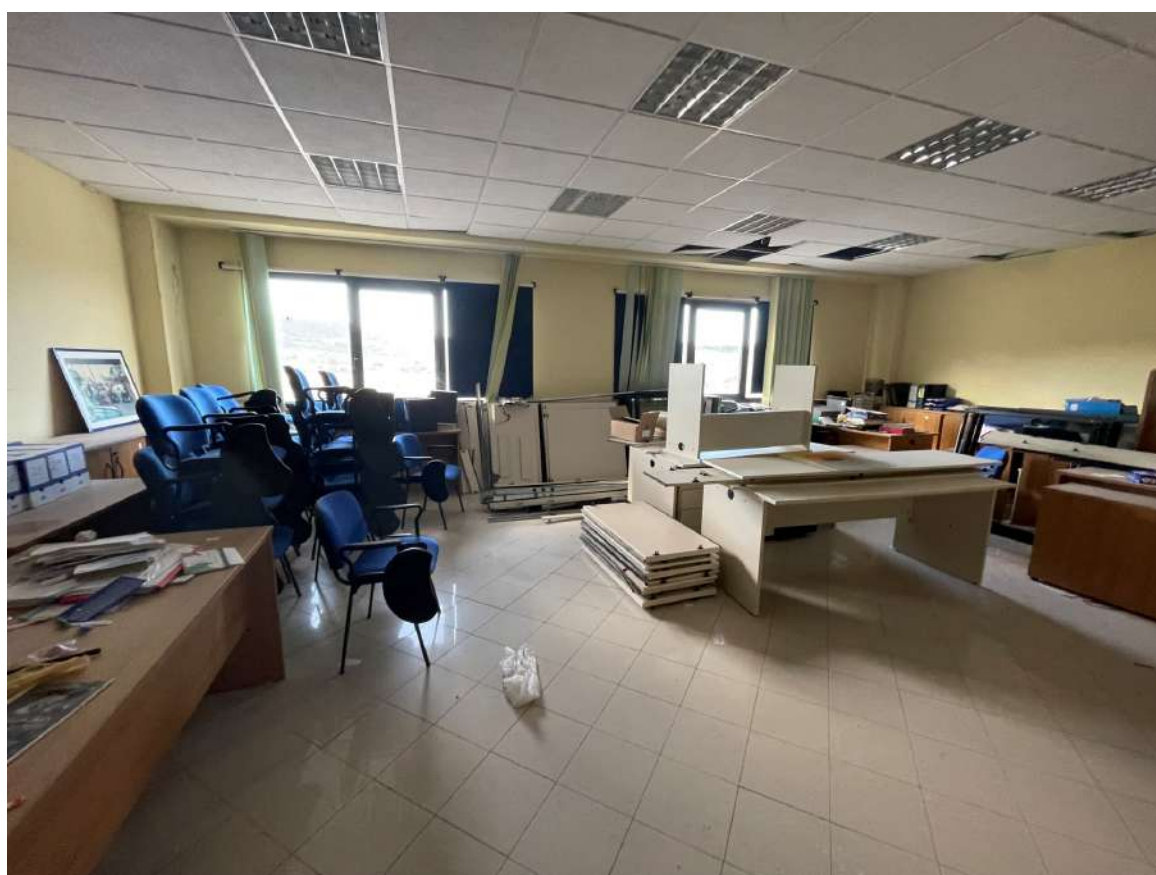
Zona Uffici secondo soppalco



Zona Uffici secondo soppalco



Zona Uffici secondo soppalco



Zona Uffici secondo soppalco



Zona Uffici secondo soppalco



Zona Uffici secondo soppalco



Zona Uffici secondo soppalco



Zona Uffici secondo soppalco- Pannelli mancanti



Celle frigo piano seminterrato - S1



Zona carico e scarico piano seminterrato lato Est - S1



Accesso carico e scarico con lesioni murarie



Cabina elettrica