



Dott. Ing. Ignazio Masala



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO DI SANLURI



PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Ignazio Masala, con studio professionale in Selargius, nella via Primo Maggio n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 1571, in data 9 dicembre 2024, ha ricevuto dal Sig., in qualità di Amministratore Unico della Società "EDIL BETON Srl", con sede in Sanluri, S.S. 131 km 44,800, C.F. e P.I. 00363500927, il mandato di redigere una perizia di stima sia dei beni facenti parte del compendio aziendale di proprietà della Società, sia degli immobili di proprietà dell'Amministratore Unico. I beni che fanno parte del compendio aziendale sono così identificati:

Bene n°1 - Unità produttiva ubicata nel Comune di Sanluri

Bene n°2 - Unità produttiva ubicata nel Comune di Nurallao

IDENTIFICAZIONE DEL BENE N°1

E' costituito dal complesso aziendale ubicato nel Comune di Sanluri (SU), distinto attualmente in Catasto al Foglio 27, mappale 5561. E' composto, come verrà meglio specificato nel seguito, da alcuni locali realizzati con strutture murarie, da strutture prefabbricate e da manufatti funzionali all'attività dell' impianto di betonaggio ubicato al suo interno, il quale è destinato alla produzione e alla fornitura dei calcestruzzi preconfezionati della Società "EDIL BETON Srl".

L'impianto di betonaggio in questione è situato all'altezza del km 44,800 del vecchio tracciato della S.S. 131, in un terreno avente superficie catastale pari a 4478 m². L'area recintata, all'interno della quale viene svolta l'attività, è, però, pari a circa 4.650 m².

La differenza fra le due superfici è imputabile alla rettifica del confine con la particella 622, lungo il lato nord est, in sede di realizzazione della recinzione.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno sul quale è stato realizzato il complesso è stato acquistato dalla società con rogito in data 14/05/1985, rep.1605/642 del notaio Grilletti di Serramanna. Il terreno era allora identificato in Catasto Terreni con i mappali 703 sub." a ", di are 23,98, e 700 sub. "b" di are 20,80, per un totale di 44,78 are.



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
 STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
 e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Inquadramento catastale su ortofoto (Google Earth)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico, il terreno ricadeva, all'epoca dell'acquisto, all'interno della zona omogenea zona D₂ - *Artigianale in espansione* - del Programma di Fabricazione del Comune di Sanluri. Il terreno è attualmente ricompreso all'interno della zona omogenea G₃ del Piano Urbanistico del Comune di Sanluri.

BREVE CRONISTORIA

Nell'area è presente un fabbricato in muratura con un solo piano fuori terra, all'interno del quale sono stati ricavati gli uffici e la mensa operai. Essendo stato realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo, il fabbricato è stato oggetto di sanatoria edilizia, ai sensi della L.47/85 (pratica n.169 /86), il cui iter si è concluso con il rilascio della Concessione in sanatoria n.26, prot. 7118 del 16 giugno 1999. Nel frattempo, la distribuzione interna degli ambienti è stata modificata, in quanto la mensa operai è stata ricavata altrove. Non è stata rilasciata la dichiarazione di agibilità degli immobili.

La sanatoria riguarda esclusivamente il fabbricato in muratura, ma nell'area sono presenti anche dei prefabbricati e dei manufatti, funzionali al ciclo produttivo e alla logistica aziendale.

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

Alcuni dei prefabbricati, ancorché concepiti come strutture mobili, di fatto non lo sono più. Infatti, le norme stabiliscono, che tali strutture, oltre che essere realmente amovibili, non debbano avere connessioni con il suolo sul quale si trovano e, pertanto, non possono avere né allacci alle reti, né scarichi, cosa che, invece, accade. Si tratta, comunque, di criticità, che possono essere rimosse facilmente all'occorrenza, non trattandosi di opere murarie.

Successivamente, il comune di Sanluri si è dotato di Piano Urbanistico Comunale, che ha riclassificato come zona G3 (*Zona destinata alla realizzazione di Servizi generali di iniziativa pubblica o privata*) la zona urbanistica omogenea D₂ (*Zona artigianale*), all'interno della quale era ricompresa l'area in precedenza.

La nuova destinazione urbanistica di zona omogenea G₃ genera una serie di criticità, sia per quanto riguarda l'eventuale proposta di sviluppo di nuove attività nell'area, sia per quanto riguarda l'eventuale ampliamento dell'attività in essere.

Nel primo caso, infatti, in assenza della pianificazione urbanistica attuativa della zona G₃, qualunque iniziativa si volesse proporre dovrebbe essere preceduta da un piano di lottizzazione, per la redazione del quale dovrebbero essere coinvolti anche altri soggetti lottizzanti.

Nel secondo caso, ammesso che vi fossero presupposti tali da giustificare l'iniziativa, l'ampliamento dell'attività in essere non sarebbe compatibile con la nuova destinazione urbanistica della zona, destinata a servizi di interesse generale e non ad attività artigianali. L'unica possibilità sarebbe, dunque, quella di proseguire l'attività secondo le modalità con le quali si svolge attualmente.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

L'accesso all'area avviene dalla via Padre Colli, che si diparte dal vecchio tracciato della S.S. 131, sulla quale si affaccia il confine a nord dell'area. La recinzione è ad "aria passante" nei lati lungo strada ed è realizzata con rete metallica e paletti in ferro, soprastanti un cordolo di calcestruzzo dell'altezza di circa 20 -30 cm.

Lungo gli altri due lati, la recinzione è, invece, "cieca" ed è realizzata con file di blocchi di calcestruzzo sovrapposti, di forma parallelepipedo e in numero massimo di tre, oppure con blocchetti di calcestruzzo poggianti su muri di contenimento, sempre in calcestruzzo, nell'area destinata allo stoccaggio degli inerti.

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Immagini della recinzione sulla vecchia S.S. 131

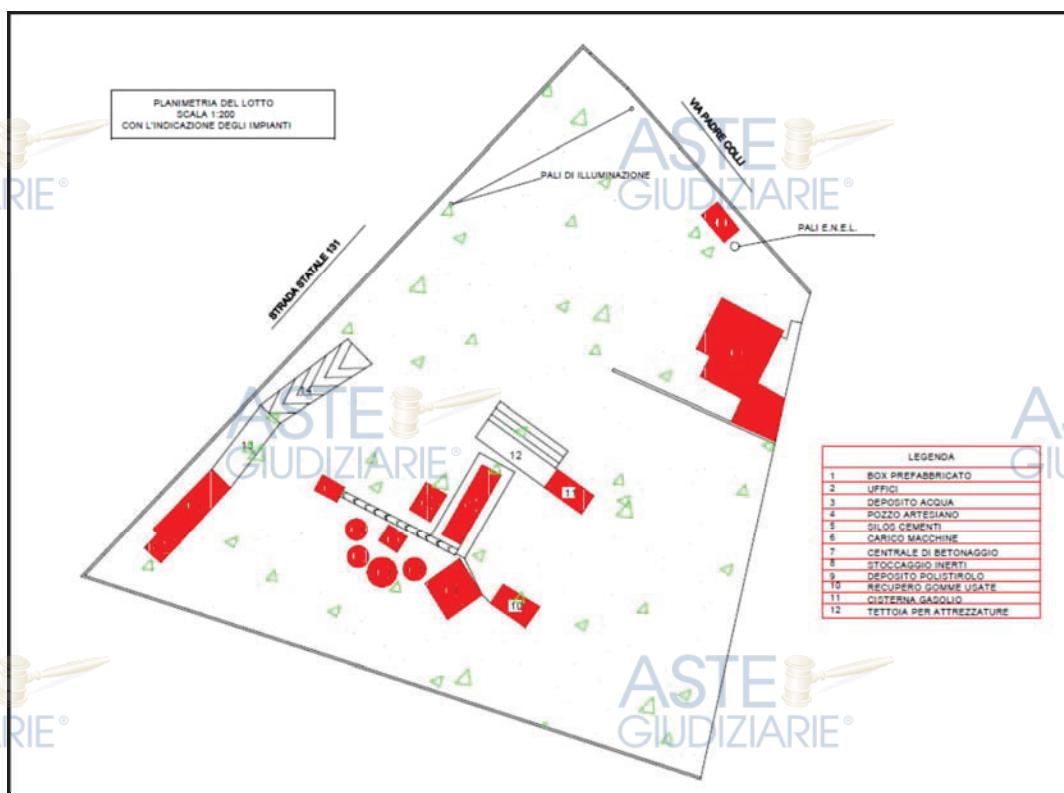


Tipologia della recinzione cieca realizzata con blocchi sovrapposti

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Tipologia della recinzione cieca realizzata con blocchetti di calcestruzzo su muro di sostegno



Rappresentazione schematica del compendio

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

Si passa alla descrizione del bene n°1



LABORATORIO

In prossimità dell'ingresso e alla sua sinistra, è situato un container, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo laboratorio, adibito alle prove sui materiali. In esso sono contenute attrezzature varie, funzionali alla preparazione dei provini di calcestruzzo, alla loro maturazione in ambiente umido (serbatoi in cemento, pieni d'acqua a temperatura controllata) e al loro schiacciamento, che avviene con una piccola pressa da 2000 kN, non trovata, perchè in riparazione.

Sono stati rinvenuti anche bilance da tavolo, setacci e piccole attrezzature varie. Si tratta, comunque, per lo più di vecchie attrezzature, di valore commerciale scarso o nullo, utilizzabili esclusivamente per uso interno, ma non per dare evidenza all'esterno dei risultati ottenuti.



Vista dell'ingresso all'area dal vecchio tracciato della S.S. 131 e del container, all' interno del quale si trova il laboratorio prove materiali



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Altra immagine del container, all'interno del quale si trova il laboratorio, e alcuni provini di calcestruzzo

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Interni del laboratorio - setacci

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Interni del laboratorio - bilancia

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Vasche contenenti acqua a temperatura controllata per la maturazione dei provini di calcestruzzo

Valore stimato delle attrezzature del laboratorio: 2.000 €

Valore stimato del container: 1.000 €

Valore totale: 3.000 €

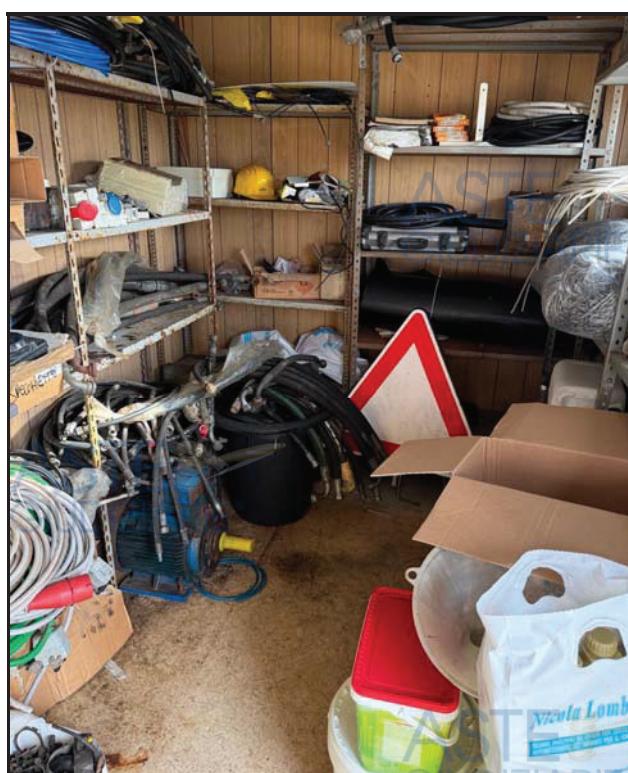
MAGAZZINO

E' costituito da un prefabbricato situato sul confine nord, lungo la via padre Colli. Al suo interno si trovano:

- 2 motori elettrici
- 1 aspirapolvere
- tubi vari in gomma
- tubi vari in polietilene
- lampadine varie

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

Si attribuisce al complesso del prefabbricato e del suo contenuto il valore di 2.500 €



Innento del magazzino

VALORE DEL MAGAZZINO E DEL SUO CONTENUTO: 2.500 €

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

UFFICI

Più avanti, sempre sulla sinistra, si trovano gli uffici, che occupano una superficie di circa 50 m². Si tratta di una costruzione in muratura di blocchetti, con tetto a falde inclinate a due spioventi, prive di tegole. E' presente soltanto una guaina bituminosa, che mostra chiaramente i segni del tempo e l'assenza di interventi di manutenzione. Sul lato ingresso esiste un piccolo patio, coperto con lastre ondulate di eternit. Gli intonaci esterni sono in gran parte degradati ed evidenziano lesioni sulla muratura e tracce di umidità diffusa. Il fabbricato è stato oggetto di sanatoria edilizia, in virtù del rilascio della concessione in sanatoria n. 26 del 16 giugno 1999, ma è ancora sprovvisto del certificato di agibilità, come abbiamo detto.

A tale proposito, si ritiene che il certificato non possa essere rilasciato, in quanto la concessione in sanatoria, rilasciata dal Comune di Sanluri nel 1999, ai sensi della L.47/85, "legittima" soltanto la presenza del fabbricato nell'area, ma non ne attesta la conformità rispetto alle norme vigenti dell'epoca.

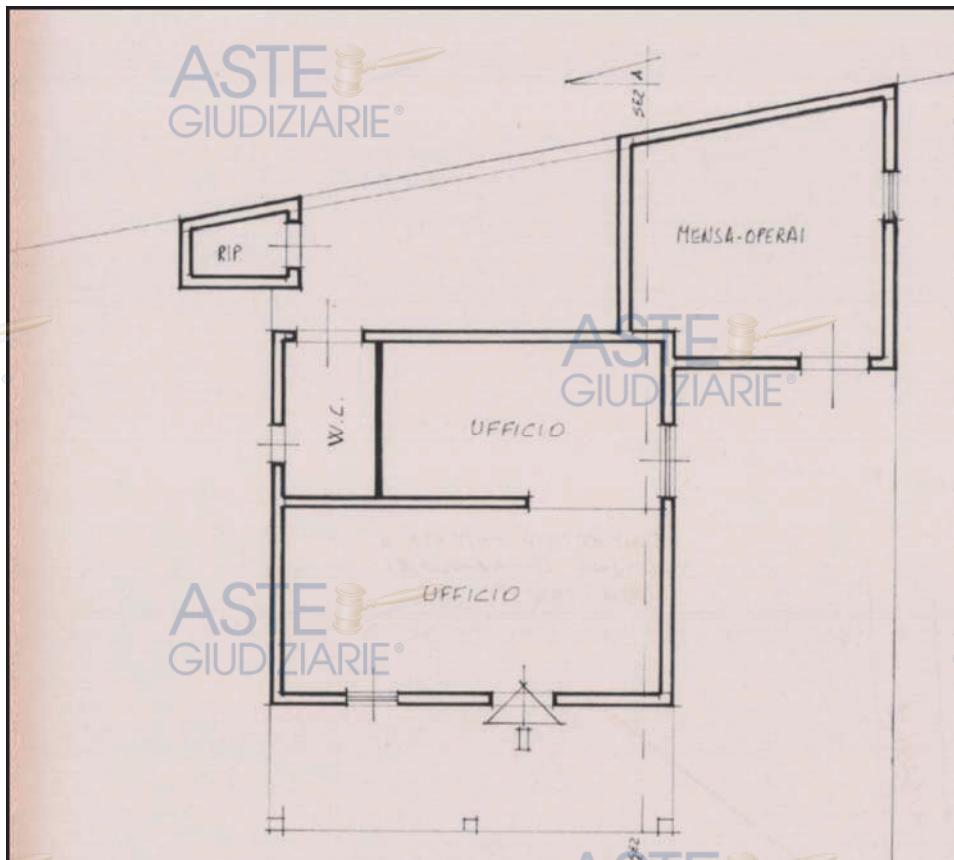
La destinazione d'uso artigianale, richiamata nel provvedimento del 1999, contrasta, inoltre, con la destinazione d'uso attuale di zona omogenea G₃, all'interno della quale è ricompreso il terreno, che prevede la realizzazione di servizi di interesse generale, di iniziativa pubblica o privata.

La costruzione non è, pertanto, conforme alla pianificazione urbanistica attuale, né, tanto meno, è conforme alla normative dell'epoca nella quale è stato commesso l'abuso. Inoltre, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presenza dei servizi di rete primari (acquedotto, rete fognaria, etc.), attualmente non presenti nell'area, in quanto non urbanizzata. Nelle zone limitrofe al compendio sono ancora in atto le pratiche agricole.



Vista del prospetto principale del corpo uffici e del refettorio (box prefabbricato)

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Planimetria del corpo uffici allegata al progetto di sanatoria. Le destinazioni di alcuni vani sono cambiate.



Veduta laterale del corpo uffici

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
 STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
 e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Vista del prospetto laterale a nord del fabbricato

Ai fini della stima del valore del fabbricato uffici, considerato lo stato d'uso e di manutenzione, soprattutto degli esterni del fabbricato, l'assenza di servizi igienici con accesso diretto dal corpo uffici e la qualità degli impianti (vedasi per esempio l'impianto elettrico,evidenziato nelle foto precedenti) si considera il prezzo unitario pari a 300 €/m², per cui:

$$50 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 15.000 \text{ €}$$

VALORE DEL FABBRICATO UFFICI: 15.000 €

ARREDI UFFICI

Sono costituiti da:

- 10 sedie, di cui 3 girevoli
- 1 scrivania con piano di vetro
- 1 armadio con ante cieche, colore nero
- 3 armadi con ante cieche, colore bianco
- 3 mobiletti
- 1 scrivania ufficio
- 1 scaffale bianco
- 1 armadio con ante di vetro
- 1 stufa elettrica

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

- 1 porta ombrelli

Ai quali si aggiungono:

- 1 pc ASUS con monitor Philips
- 1 stampante/scanner/fotocopiatore. Epson WF-5620

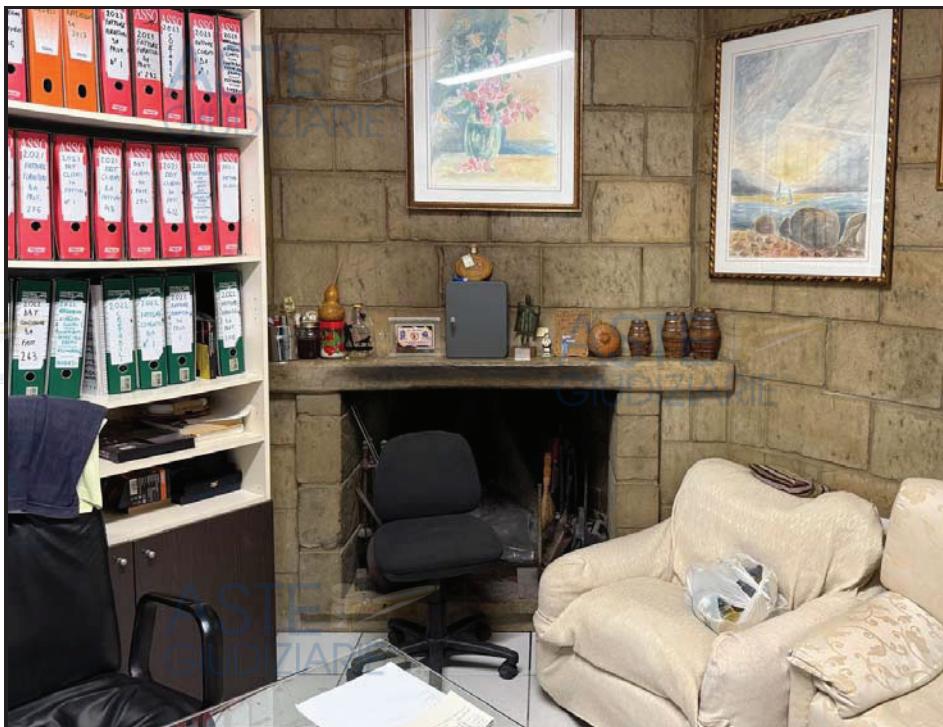
Gli arredi degli uffici della società sono quasi tutti abbastanza vecchi, deteriorati e /o logori e di valore commerciale nullo.



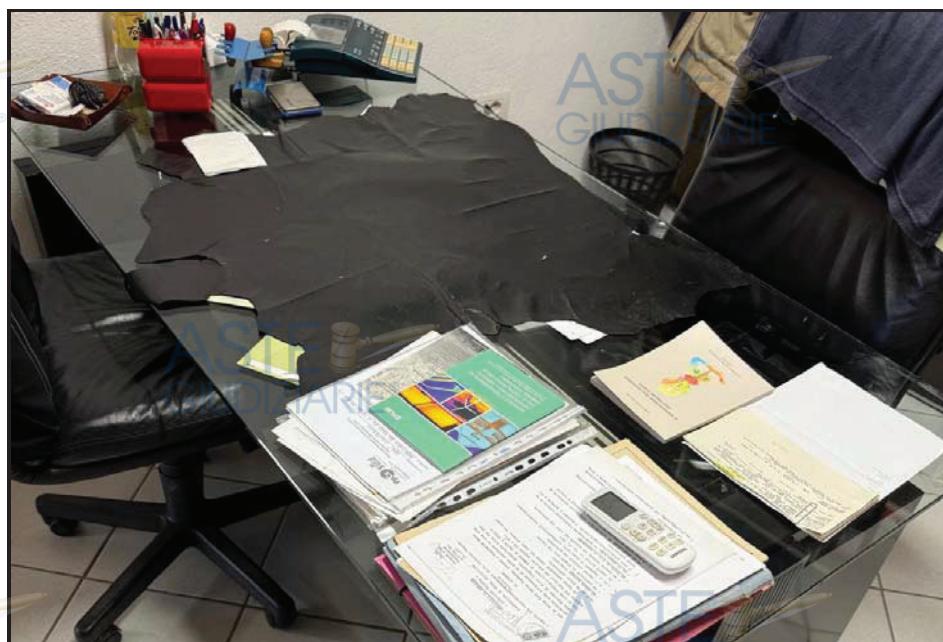
VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Interno uffici-



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

La società dichiara, indicandoli in sede di sopralluogo, che quelli meno *datati*, ancorché, comunque, non di recente fabbricazione, non sono di sua proprietà.



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

REFETTORIO

E' situato in prossimità del corpo uffici ed è ricavato all'interno di un box prefabbricato.



Immagine del box mensa operai

Al suo interno si trovano:

- 1 tavolo
- 1 frigorifero
- 3 forni a microonde
- 1 cucina a gas
- 7 sedie
- 1 mobile/scaffale in legno
- 1 mobile in legno

Si tratta di arredi abbastanza “datati” di valore commerciale nullo.

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Interni del box



Il valore attribuito tiene conto delle buone condizioni del box prefabbricato ed è pari a 2.000 €.

VALORE DEL REFETTORIO: 2.000 €

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

SPOGLIATOIO

E' costituito, anche questo, da un box prefabbricato, all'interno del quale si trovano i seguenti arredi:

- 2 sedie
- 2 armadietti metallici con 3 stipetti cad.
- 2 mobili ante scorrevoli

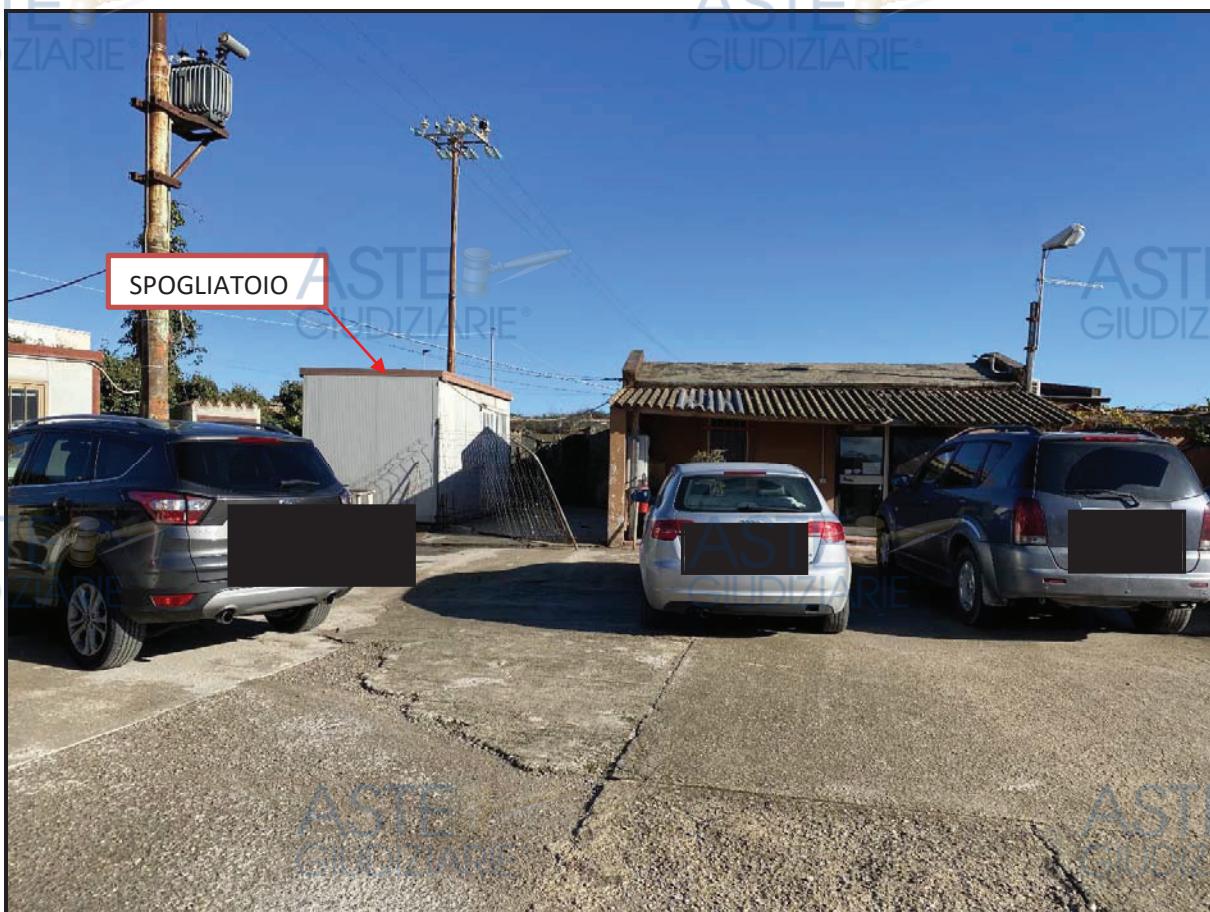


Immagine del box spogliatoio

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Immagini interne del box spogliatoio

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

OFFICINA

E' ricavata all'interno di una baracca, realizzata con struttura in ferro e lamiera zincati, almeno in origine, ed è situata in prossimità dell'impianto di betonaggio. La struttura, che poggia su un battuto di cemento, presenta vistosi segni di ossidazione, resi ancor più evidenti dalla corrosione passante in alcuni punti, che ha determinato la formazione di fori .



Vista frontale del prefabbricato in lamiera metallica adibito ad officina

Al suo interno sono presenti delle scaffalture molto semplici, sicuramente autoconstruite, realizzate con tavolame chiodato dello spessore di 2-3 cm. Al suo interno si trovano:

- utensileria varia tipica di un'officina (chiavi inglesi, pinze, etc.)
- 1 smeriglio grande
- 1 smeriglio piccolo
- 1 saldatrice grande elettrica a elettrodi
- 1 saldatrice portatile a filo continuo
- 1 trapano a colonna

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

- 1 trapano portatile elettrico
- 1 gruppo elettrogeno da 3KW
- 1 cric pneumatico
- 2 ingrassatori pneumatici
- 2 ingrassatori manuali
- 1 cannello con bombola gas
- 1 tavolo da lavoro
- 5 scaffali
- 1 martello pneumatico piccolo
- 1 martellone elettrico
- 1 booster 12V/24V
- varia ricambistica per impianto

Tutto il materiale presente è abbondantemente "datato", quasi sempre mal conservato e non adeguatamente manutenzionato.

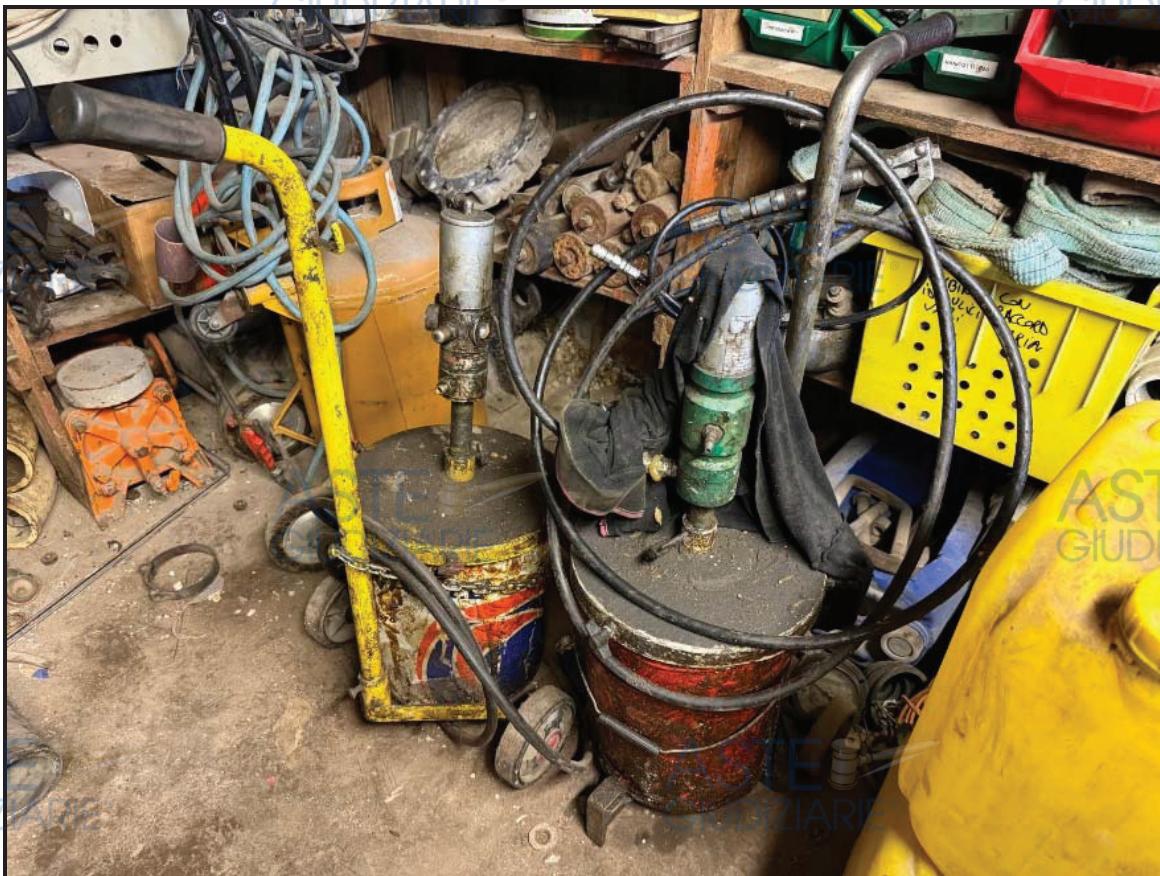


Immagine esplicativa dello stato d'uso e di manutenzione di alcune attrezzature

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

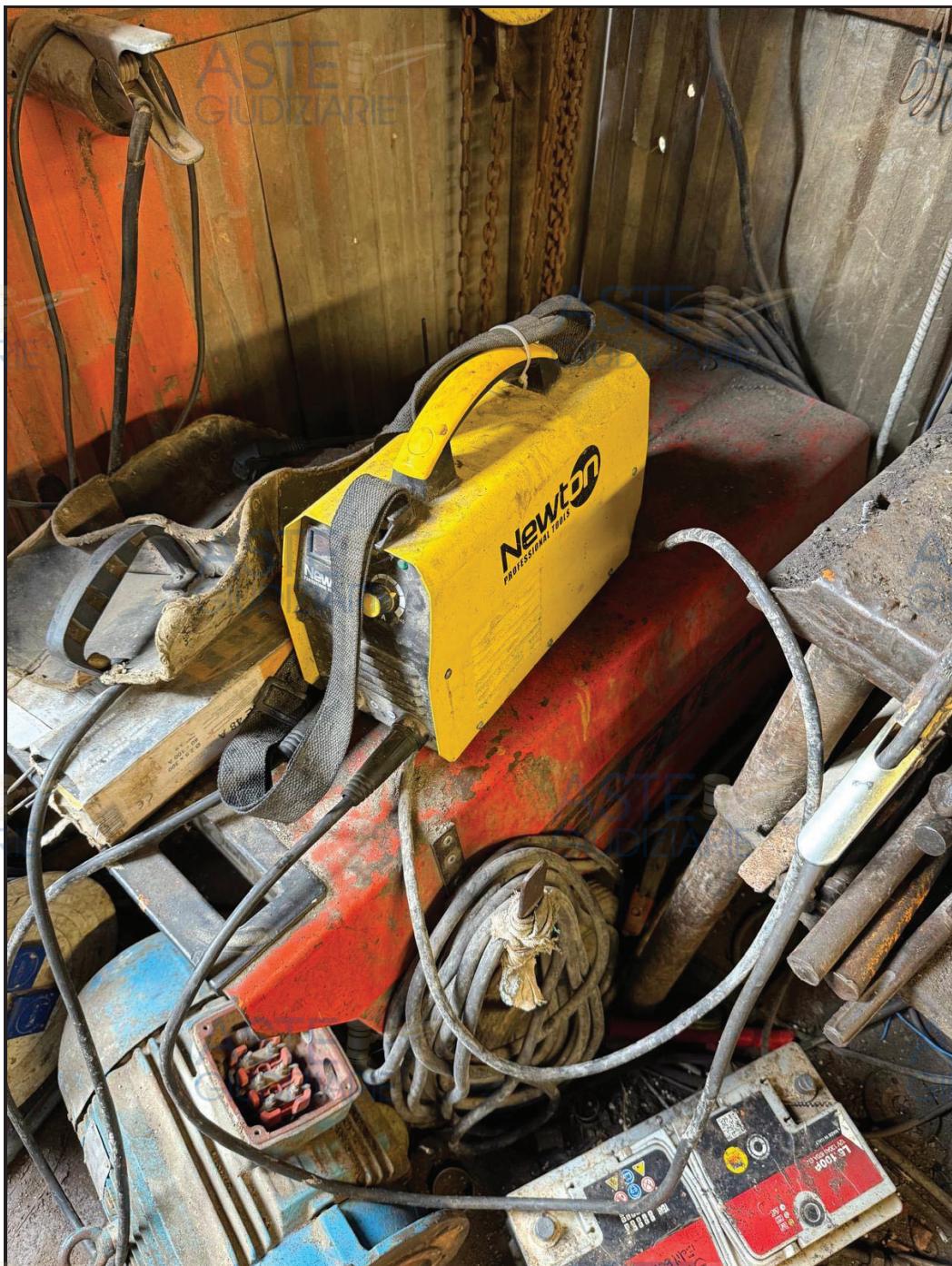
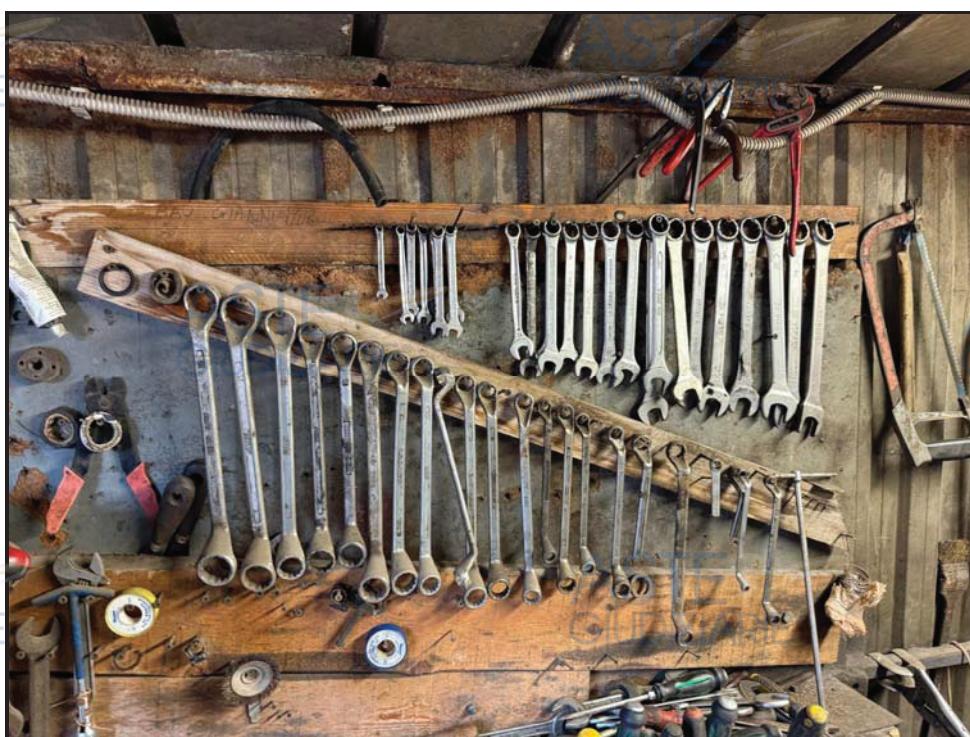


Immagine esplicativa dello stato d'uso e di manutenzione di alcune attrezzature

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Immagini del reparto officina



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

Si ritiene, che alla baracca, visto lo stato di manutenzione e di conservazione, possa essere attribuito un valore pressochè nullo, mentre al suo contenuto, tenuto conto delle precedenti considerazioni, si attribuisce forfetariamente il valore di 8.000 €

VALORE DEL REPARTO OFFICINA 8.000 €

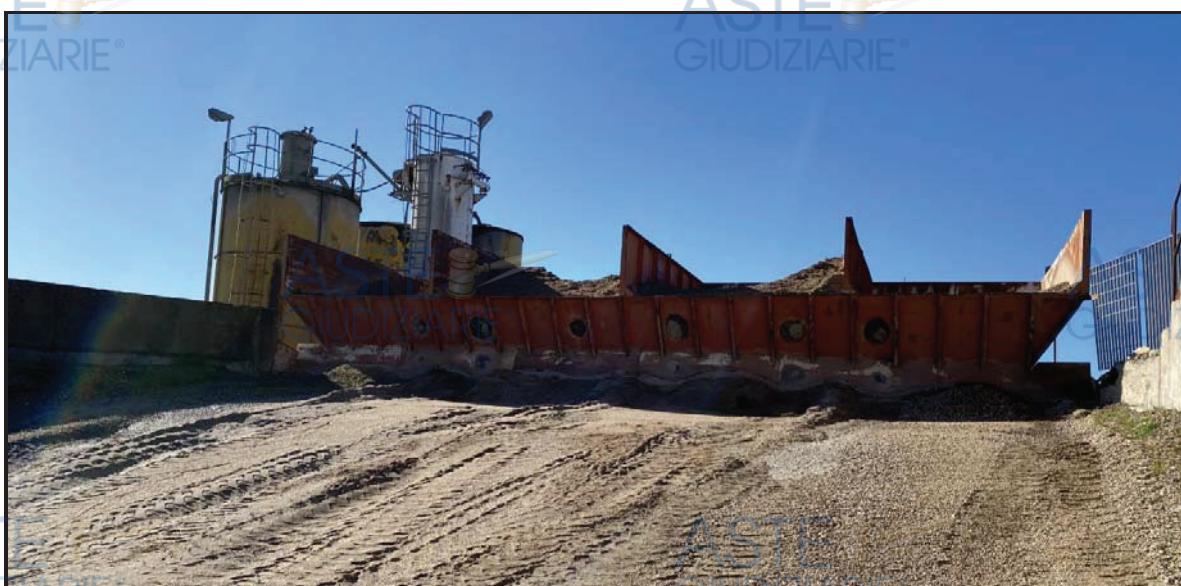
IMPIANTO DI BETONAGGIO

L'impianto di betonaggio CIFA, modello "Personal P4", capacità 80 mc/h, si trova nel settore a sud dell'area ed è costituito da:

- n. 2 silos cementi da 40 m³ di volume ciascuno + 1 silo da 90 m³, realizzati con strutture metalliche
- n. 4 tramogge di carico e dosaggio inerti da 100 m³, alle quali si accede da una rampa di carico situata sul lato posteriore dell'impianto
- sistema di miscelazione, pesa, filtri di depurazione, trasporto del calcestruzzo fino alla bocca di carico delle betoniere, che stazionano in apposite area.
- Nastri di trasporto

Integra l'impianto:

- deposito polistirolo
- Vasca di ricircolo acque/fanghi

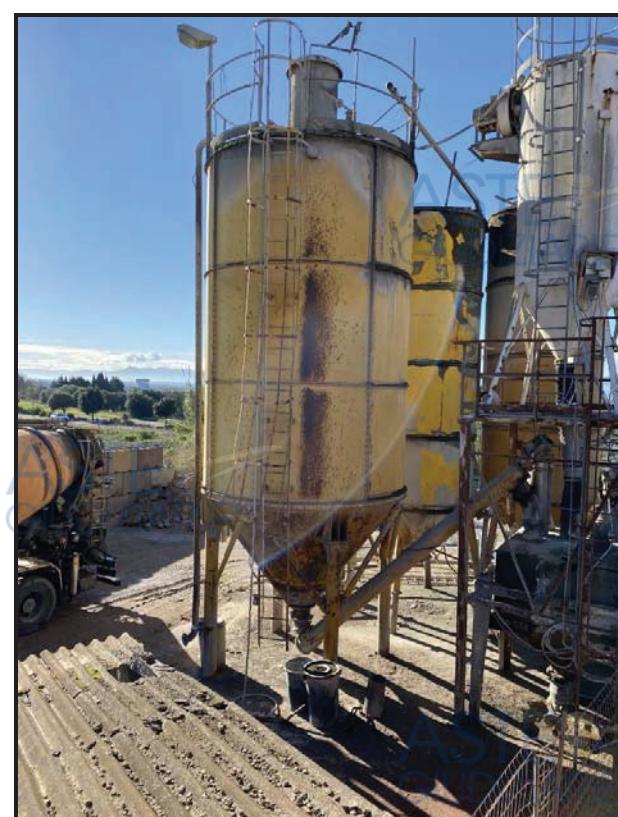


Rampa di carico tramogge

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Silos e tramogge



Silos

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Vista verso ovest (vecchia S.S. 131)



Vista verso sud

L'acqua necessaria per il ciclo produttivo viene prelevata da un deposito situato sul lato ovest, che viene alimentato da un pozzo artesiano, realizzato in adiacenza.

La determinazione del valore dell'impianto di betonaggio viene fatta sulla base della comparazione con impianti similari venduti nel circondario, della sua vetustà e del suo stato d'uso e di manutenzione, che, comunque, ne consente il funzionamento.

Il valore attribuito all'intero impianto è, pertanto, pari a 12.000 €

La consegna del calcestruzzo avviene con i seguenti mezzi:

- Betoniera Astra targata AE 218 VT (ritargata – anno di costruzione 1995)
 - Beton Pompa Astra targata EA 526 ZR (ritargata – anno di costruzione 2001)

Mod. MC 820 F	REPUBBLICA ITALIANA	1	N° A022297CA19	(A) AE218VT	2
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti DIPARTIMENTO PER I TRASPORTI, LA NAVIGAZIONE, GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE			(D.1) ASTRA V I BM 64 31 V A CTG N3		
CARTA DI CIRCOLAZIONE DA 0913110			(D.2)		
Potestos di circolazione. Overförlänt o registraci. Registreringsattest. Zulassungsberechtigung. Registriererlaubnisattest. Allesz ezekellenes. Erikkirjontava. Registration. Registration. Certifikat d'immatriculation. Registracija apliešība. Registrazione indusana. Forgalmi engedély. Certifikát k registraci. Kestkelehtewiss. Dowód Rejestracji. Certyfikat de matricula. Overståelse o evidencija. Prometna dozvola. Rakisteritilistus. Registreringsbeviset. Prometna dozvola.			ASTE GIUDIZIARIE®		
ZIAPIE®	N° A022297CA19	(A) AE218VT	(D.3)		
(B) 1995			(E) ZCNBM6491AC405410		
(C.2.1) EDILBETON SRL			(F.1)		
(C.2.3) VIA S.S. 131 KM. 44-800 SNC SANLURI (SU) (00363500927)			(F.2) 24000 (F.3) (G)		
			(I) 12.11.2019		
			(J) N3		
			(J.1) AUTOVEICOLO PER TRASPORTO SPECIFICO -USO PROPRIO		
			(J.2) C8 (BETONIERA PER TRASPORTO CALCESTRUZZO DI CEMENTO)		
			(K) OM80759EST27		
			(L) 3 (N.1) (N.2)		
			(N.3) (N.4) (N.5)		
			(O.1) (O.2)		
			(P.1) 13798,00 (P.2) 223,00 (P.3) GASOL		
			(P.5) FIAT8210.42P		
			(Q) (S.1) 3 (S.2)		
			(U.1) (U.2)		
			(V.1) (V.2)		
			(V.3) 7,700 (V.5)		
			(V.6) (V.7)		
			(V.9) 91/54CEE -A		
			ASTE GIUDIZIARIE®		
			IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE		

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it





Dott. Ing. Ignazio Masala



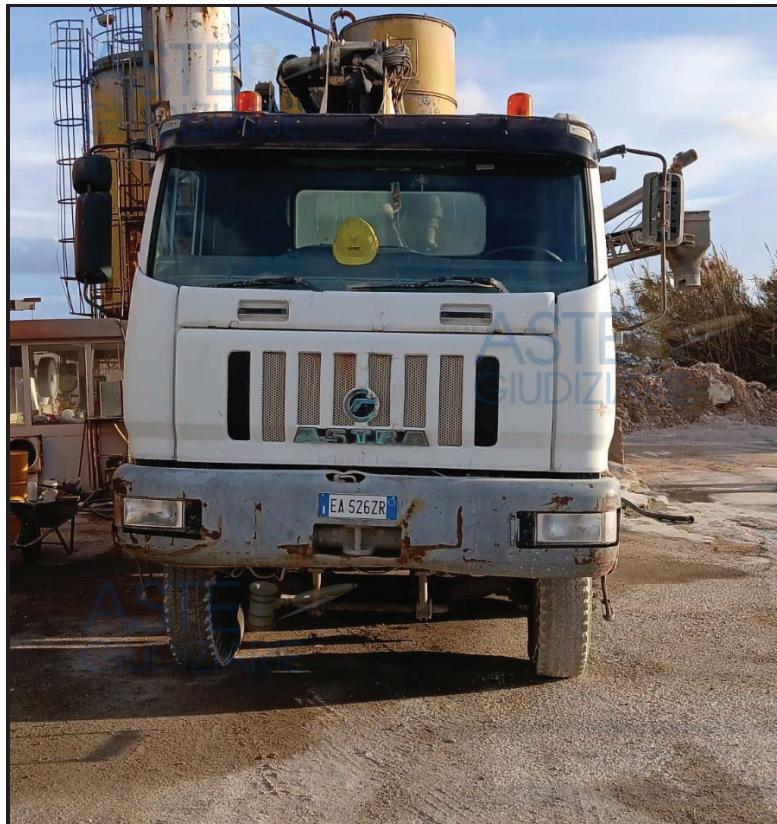
VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
 STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
 e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

BETONIERA ASTRA HD7 84.38 CIFA MAGNUM METRO 2 – TARGA EA 526 ZR

Mod. MC 820 F	
 REPUBBLICA ITALIANA <i>Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti</i> DIPARTIMENTO PER I TRASPORTI, LA NAVIGAZIONE, GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE	
1	
CARTA DI CIRCOLAZIONE DA 0907981 <small>Permesso di circolazione. Ověřování o registraci. Registreringssattest. Zulassungsbescheinigung. Registrerimistutitutus. Alocus exklusivnosti. Thürlönngne Erygečn. Registration certificate. Certifikat d'immatrication. Registracijas apliecsba. Registracija. Būdymas. Forgalmi engedély. Certifikat ta' Registrazione. Keniekanbewijs. Dowód Rejestracyjny. Certificado de matrícula. Ověřování o evidenci. Prometno dovozjenje. Rekisterointitodustus. Registreringsbeviset. Prometna dozvola.</small>	
A021659CA19 EA526ZR (A)	
(B) 02.02.2001	
(C.2.1) EDILBETON SRL	
(C.2.3) VIA S.S. 131 KM 44-800 SNC SANLURI (SU) (00363500927)	
Nº A021659CA19 (A) EA526ZR (D.1) ASTRA V I HD7 84 38 CIFA MAGNUM METRO 2 (D.2) (D.3) (E) ZUNH 843874450584 (F.1) (F.2) 32000 (F.3) (G) (I) 12.11.2019 (J) N3 (J.1) AUTOVEICOLO PER TRASPORTO SPECIFICO - USO PROPRIO (J.2) C8 (BETONIERA PER TRASPORTO CALCESTRUZZO DI CEMENTO) (K) OL96061E00094CBS (L) 4 (N.1) (N.2) (N.3) (N.4) (N.5) (O.1) (O.2) (P.1) 13798,00 (P.2) 272,00 (P.3) GASOL (P.5) FIAT 8210.42K (Q) (S.1) 2 (S.2) (U.1) 91 (U.2) 1425 (V.1) (V.2) (V.3) 6,4800 (V.5) (V.6) (V.7) (V.9) 91/542CEE - B	
IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE	



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



La movimentazione dei materiali all'interno dell'area si svolge, invece, con l'utilizzo di una pala meccanica, marca Volvo mod. L45F (non targata). TELAIO VCE0L45FA01960058 - Anno di costruzione: 2009

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
 STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
 e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

VALORE DEI MEZZI

Autobetoniera :	8.000 €
Beton Pompa :	11.000 €
Pala meccanica :	23.000 €
Braccio Magnum Metro 25:	2.000 €

VALORE COMPLESSIVO DEI MEZZI: 44.000 €

CISTERNA PER IL GASOLIO

Si tratta di una cisterna in disuse da tempo, in quanto la società preferisce acquistare il carburante alla pompa del distributore, piuttosto che tenere riserve all'interno dello stabilimento. Non rileva, infatti, differenze sensibili rispetto al prezzo applicato per le grosse furniture e in tal modo scongiura il pericolo dei furti di carburante.

VALORE STIMATO :1.000 €

RIPOSTIGLIO LATO UFFICIO

Si tratta di un piccolo ricovero attrezzi, più che di un vano vero e proprio, situato al lato degli uffici e realizzato in assenza di autorizzazione, con muratura di blocchetti e copertura in eternit, all'interno del quale si trovano:

- 8 pneumatici 13r22,5 nuovi
- 5 pneumatici 13r22,5 vecchi
- betoniera piccola per impasti da laboratorio
- 1 compressore

La sua presenza non è pregiudizievole per la commercializzazione del bene, in quanto può essere facilmente rimosso. In questo caso, il costo per tale operazione sarebbe a carico del venditore.

VALORE STIMATO PER LE SOLE ATTREZZATURE:1.500 €

TERRENO

Come già detto in premessa, il terreno è situato all'interno di un'area non infrastrutturata, succettibile di trasformazione per altre finalità, tipiche delle zone G₃ (Servizi generali), soltanto in seguito alla redazione di apposito piano attuativo, che deve prevedere anche il coinvolgimento di altri proponenti. Al momento, si può proseguire soltanto con l'attività produttiva in essere, tipica delle zone D. Al contorno dell'area viene svolta l'attività agricola, come abbiamo detto, e, pertanto,

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

la valutazione del terreno, in assenza di infrastrutturazione e individuazione dei parametri fondiari deve necessariamente tener conto di ciò.

A supporto di tale argomentazione, vale anche il fatto che la società Edilbeton srl paga l'IMU per il terreno in ragione di circa 80 €/anno, valori tipici dei terreni in zona agricola e non di quelli edificabili a qualsiasi titolo.

Pertanto, in considerazione del fatto che l'area è recintata, con rete metallica lungo i lati su strada e con blocchi in calcestruzzo sugli altri lati, che è servita da linea elettrica ed è approvvigionata di acqua mediante attingimento da pozzo artesiano, si considera un valore di 9 € /m², per cui:

$$4.478 \text{ m}^2 \times 9 \text{ € /m}^2 = 40.302 \text{ €}$$

VALORE DEL STIMATO DEL TERRENO: 40.302 €

RIEPILOGO DEI VALORI

- Laboratorio: 3.000 €
 - Magazzino: 2.500 €
 - Fabbricato uffici: 15.000 €
 - Arredi uffici: 0 €
 - Refettorio: 2.000 €
 - Spogliatoio: - Bagno operai € 2.000
 - Box metallico Officina e attrezzature: 8.000 €
 - Impianto di betonaggio: 12.000
 - Mezzi: 44.000 €
 - Cisterna gasolio: 1.000 €
 - Ripostiglio lato ufficio: 1.500 €
 - Terreno: 40.302 €
-
- TOTALE 131.302 €

Pertanto il valore stimato del bene 1 è pari a 131.302 €

Considerazioni finali

La stima del bene è stata effettuata prendendo in considerazione l'ipotesi, che il bene debba essere venduto nella sua intera configurazione attuale. In quest'ottica, i valori attribuiti ai singoli asset del compendio tengono conto del loro contributo per quanto riguarda il regolare funzionamento dell'impianto di betonaggio e la logistica dello stabilimento.

Infatti, ancorchè siano spesso di valore commerciale scarso o pressochè nullo, perchè vetusti, sono, comunque, funzionanti e, pertanto, consentono il regolare funzionamento dell'impianto nei suoi vari aspetti (manutenzioni, servizi, controlli di qualità, ricambistica, etc.).

VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it

La vendita dei singoli asset comporterebbe, certamente, una riduzione del prezzo di ciascuno di essi, in quanto sarebbe riferibile esclusivamente al loro reale valore di mercato, sovente scarso o nullo. Il maggior valore attribuibile all'intero compendio trova la sua giustificazione nel fatto che ciascun asset è funzionale alla prosecuzione dell'attività dell'impianto di betonaggio. Inoltre, l'ipotesi di cessazione dell'attività dell'impianto di betonaggio determinerebbe, inevitabilmente, l'assenza degli interventi di manutenzione periodica, indispensabili per garantire un adeguato grado di efficienza all'impianto, anche in relazione alla sua vetusta, che necessita che avvengano con maggior frequenza, e provocherebbe, già nell'arco di un breve periodo di tempo, la messa fuori uso dell'impianto in modo irreversibile. Qualora si verificasse questa eventualità, sarebbe, infatti, antieconomico e sconsigliabile effettuare gli interventi necessari per rimetterlo in funzione.

Se ipotizzassimo, invece, la vendita separata degli asset, questa potrebbe riguardare:

- Il container (laboratorio): 1500 €
 - Prefabbricati (magazzino, refettorio, spogliatoio-bagno): 6.000 €
 - Fabbricato uffici, terreno: 50.000 €
 - Attrezzature varie: 5.000 €
 - Impianto di betonaggio: 7.000
 - Mezzi: 35.000 €
 - Cisterna gasolio: 500 €
- TOTALE 105.000 €**

Come si può notare, la vendita separata degli asset, oltre che allungare i tempi necessari per l'alleanzione del complesso, sarebbe meno vantaggiosa, in quanto al maggior valore del bene concorrono tutti i suoi componenti, al di là del loro valore intrinseco, determinato dal suo stato d'uso e manutenzione, oltre che dalla sua vetustà, garantendone l'attività. Per questa ragione l'impianto di Sanluri è ancora funzionante e stabilmente operativo.

Selargius, 8 marzo 2025





Dott. Ing. Ignazio Masala



VIA CIMAROSA, 81 - 09128 CAGLIARI - C.F. MSLGNZ53H13B354Y - P.I. 00564690923
STUDIO TECNICO: VIA 1° MAGGIO, 4 - 09047 SELARGIUS (CA) - TEL. FAX 070/841478 - **336 817531**
e-mail: ignazio_masala@virgilio.it



Allegati

Visure storiche catastali
Mappa catastale



