

TRIBUNALE DI LANUSEI

UFFICIO FALLIMENTARE
IL COMMISSARIO GIUDIZIALE

R.C.P. n. 09/2023

CONCORDATO PREVENTIVO B. METAL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato

Dott.ssa Giada RUTILI

Commissario Giudiziale

Dott. Angelo CABIDDU

Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
cellulare 3351449755

davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

Sommario

1. OGGETTO DELLA CONSULENZA	3
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. PREMESSA SUI CRITERI PERITALI ADOTTATI.....	5
4. BENI COSTITUENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE	6
ANALISI DELLA PROVENIENZA.....	6
INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
5. IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE	11
6. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	12
7. LICEITÀ EDILIZIA.....	15
Capannone “A” e pertinenze.....	15
Capannone “B” e pertinenze.....	17
Capannone “C” e pertinenze	19
Capannone “D” e pertinenze	20
Comodi negativi – Costi da sostenere	21
Previsioni urbanistiche.....	22
8. VALUTAZIONE COMMERCIALE.....	23
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	23
CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	23
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	24
DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI	26
Capannoni e pertinenze	26
Terreni.....	28
STIMA DEI VALORI COMMERCIALI	29
OSSERVAZIONI	31
9. BENI MOBILI	32



1. OGGETTO DELLA CONSULENZA



Con autorizzazione del 26.02.2024 dell'Ill.ma Sig.ra Giudice Delegato Dott.ssa Giada RUTILI, il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, è stato designato consulente tecnico del Concordato Preventivo n° 09/2023 – B. METAL S.r.l. in liquidazione.

Oggetto dell'incarico, definito nell'istanza di nomina del 21.02.2024 inoltrata alla suddetta Giudice Delegato dal Commissario Giudiziale Dott. Angelo CABIDDU, è procedere, *nell'interesse della procedura*, alla *ricognizione della perizia redatta dall'ing. Sergio MELONI per conto della B. METAL s.r.l. contenente la valutazione dei beni immobili e mobili con esclusione degli autoveicoli e delle materie prime, al fine di esprimere un giudizio critico sulle valutazioni in essa contenute.*

Per l'espletamento dell'incarico il Commissario Giudiziale ha prodotto allo scrivente la seguente documentazione:

- *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ditta B.METAL s.r.l. in Liquidazione* a firma dell'ing. Sergio MELONI (All. 1) (nel seguito anche semplicemente "Perizia";
- *ALLEGATI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ditta B.METAL s.r.l. in Liquidazione* a firma dell'ing. Sergio MELONI (All. 2) contenente i seguenti sei allegati:
 - *Allegato A – DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI*
 - *Allegato B – ELABORATI GRAFICI*
 - *Allegato C – RILIEVO FOTOGRAFICO BENI IMMOBILI E MOBILI*
 - *Allegato D – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI*
 - *Allegato E – ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.*
 - *Allegato F – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA*



2. OPERAZIONI PERITALI

In data 06.03.2024, con inizio alle ore 10:00, unitamente al Commissario Giudiziale Dott. Angelo CABIDDU, al Sig. [REDACTED] amministratore della B.METAL s.r.l. in liquidazione ed al mio collaboratore Arch. Salvatore ERBI', è stato effettuato un sopralluogo presso il complesso industriale della B.METAL s.r.l. sito in Tortolì, nella zona industriale *Baccasara*, facente parte del comparto in gestione al Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra (C.I.P.O.).

Nell'occasione si è proceduto:

- all'inventario dei beni mobili (All. 3) sulla scorta dell'elenco riportato nell'*Allegato A* della perizia dell'ing. MELONI, integrandolo laddove rilevati/e sul posto macchinari, attrezzature e mezzi d'opera nello stesso non indicati;
- alla rilevazione qualitativa e dei beni immobili (capannoni, uffici, abitazioni, pertinenze varie, aree di terreno) costituenti parte del compendio in capo alla B.METAL srl.

È stato effettuato un rilievo fotografico, che si riproduce in All. 4, distinto tra beni mobili (All. 4.1) e beni immobili (All. 4.2).

Esaminata la *Perizia* e gli allegati predisposti dall'ing. MELONI, si è ritenuto di acquisire ulteriore documentazione ipocatastale (All. 5) e ocatastale (All. 6) sia tramite il portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, sia direttamente dal Sig. [REDACTED]

Sono stati acquisiti, ancora, gli strumenti urbanistici vigenti nell'area su cui sorge il compendio oggetto di stima (All. 7).

Ancora, quanto ai beni immobili sono state acquisite le quotazioni immobiliari (All. 8) espresse dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare e dal sito *BorsinoImmobiliarePro*, ricercando anche i dati di recenti compravendite e offerte (c.d. *comparabili*) relative ad immobili di tipologia simile a quelli oggetto di stima e tenendo anche conto di valutazioni estimative predisposte dal sottoscritto nell'ambito di recenti procedure giudiziarie per le quali si è svolto l'incarico di consulente tecnico, relative ad immobili edificati nel medesimo comparto industriale.

Relativamente ai beni mobili, infine, sono state effettuate indagini di mercato presso rivenditori, produttori, mercato online, aste giudiziarie, relative a beni simili a quelli oggetto di stima.

3. PREMESSA SUI CRITERI PERITALI ADOTTATI

La presente consulenza attiene la valutazione della perizia di stima del Collega ing. MELONI.

La particolarità dell'incarico comporta la precisazione dell'attività peritale svolta dal sottoscritto condizionata in maniera significativa dalla tempistica di espletamento, necessariamente breve e tale da non consentire l'effettuazione autonoma e diretta, completa ed esaustiva, delle usuali attività peritali propedeutiche alla stima di **beni immobili**, quali:

- la rilevazione planivolumetrica dei fabbricati e delle aree di terreno;
- la rilevazione qualitativa di dettaglio delle caratteristiche costruttive/esecutive, delle finiture, degli impianti, delle dotazioni, ecc.;
- gli accertamenti ipocatastali (provenienza ed eventuali gravami);
- gli accertamenti catastali (visure storiche, planimetrie, estratti di mappa, elaborati planimetrici, ecc.);
- l'accesso agli atti presso il Comune per l'acquisizione dei titoli edilizi ed in generale delle pratiche edilizie giacenti (approvate e presentate).

In merito a tali attività si è dunque necessariamente tenuto conto di quanto fatto dal Collega Ing. MELONI, verificando ovviamente la documentazione da egli prodotta ed integrandola laddove ritenuto necessario.

Su tali presupposti la presente consulenza tecnica è stata sostanzialmente suddivisa negli stessi capitoli presenti in quella del Collega, riportando le osservazioni, le considerazioni e le valutazioni ritenute significative ed illustrando, infine, le stime cui è pervenuto il sottoscritto.

Quanto ai **beni mobili**, anche in questo caso la tempistica di evasione dell'incarico ha influito nella valutazione in quanto non è stato possibile effettuare prove di funzionamento di una serie di macchinari, attrezzature e mezzi d'opera ed acquisire le documentazioni relative alla loro certificazione nei riguardi della Direttiva macchine. Di tali impedimenti si è doverosamente tenuto conto nella valutazione critica delle stime del Collega ed anche in quelle effettuate dal sottoscritto.

4. BENI COSTITUENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE

ANALISI DELLA PROVENIENZA

Esaminata la documentazione prodotta si osserva quanto segue.

Lotto identificato al foglio 4 mappale 1540 – Tortolì località Baccassara

Nell'atto di provenienza, rogito notaio CAPPELLINI del 27.02.2006, che ripete con le stesse pattuizioni e prezzo la scrittura privata con la quale il Consorzio Industriale cedette alla B.METAL nel luglio del 2002 le aree distinte al foglio 4 mappali 1263, 1281, 1306, 1308 e 1311, successivamente tra loro fusi nel mappale 1540 di superficie complessiva (5.516 mq) pari alla somma di quelle dei mappali soppressi, è precisato che sul lotto di terreno – sul quale è stato edificato il capannone A – sussistono due aree sottoposte ad asservimento per pubblica utilità a favore del Demanio Regionale (trascrizioni alla CCRRII di Nuoro del 18.04.1989 e del 06.04.1989) della superficie complessiva di mq 520 (140 mq sul mappale 1306 e 380 mq sul mappale 1263). Di tali asservimenti, costituenti una penalizzazione estimativa, il Collega non ne ha tenuto conto nel calcolo delle aree di lotto inedificate valorizzate nella stima finale.

*

Lotto identificato al foglio 11 mappale 1001 – Tortolì località Basaura

Nell'atto di provenienza, rogito notaio ROSETTI del 06.08.2009, la B.METAL acquista la quota di 1000/4990 indivisa di un'area di terreno identificata al foglio 11, mappale 1001, superficie 4.990 mq, che il Collega non valuta poiché il Sig. [REDACTED] riferisce che l'area è stata ceduta a terzi con scrittura privata mai trasposta in atto notarile.

Al riguardo lo scrivente ha acquisito l'estratto di mappa (All. 6.1) dal quale si rileva che l'area è aderente alla pista dell'aeroporto di Tortolì. Dalla visura catastale (All. 6.2) si riscontra che tra gli intestati risulta la B.METAL srl per la quota di 1000/4990 pro indiviso, dunque 1.000 mq su 4.990 mq totali.

Il Sig. [REDACTED] ha prodotto al sottoscritto, dietro esplicita richiesta, copia delle seguenti scritture private da egli riferibili alla cessione dell'area in esame:

- SCRITTURA PRIVATA DI PROMESSA DI VENDITA n. 1 (All. 5.1) del 09.03.2009 con il quale il Sig. [REDACTED] promette di vendere al Sig. [REDACTED] un terreno sito in Comune di Tortolì, Zona Basaura, distinto al Catasto Terreni, foglio 11, mappale 1006, di complessivi mq circa 500,00, al prezzo di € 15.000,00;
- SCRITTURA PRIVATA DI PROMESSA DI VENDITA n. 2 (All. 5.2) del 12.03.2009 con il quale il Sig. [REDACTED] promette di vendere alla B.METAL srl un terreno sito in Comune di Tortolì, Zona Baccassara, distinto al

Catasto Terreni, foglio 4, mappale 26 sub. b), di complessivi mq circa 510,00, al prezzo di € 15.000,00;

- SCRITTURA PRIVATA DI PROMESSA DI VENDITA n. 3 (All. 5.3) del **12.03.2009** con il quale il Sig. [REDACTED] promette di vendere al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] un terreno sito in Comune di Tortolì, Zona *Basaura*, distinto al Catasto Terreni, foglio 11, mappale **1006**, di complessivi mq circa 500,00, al prezzo di € 15.000,00;
- SCRITTURA PRIVATA DI PROMESSA DI VENDITA n. 4 (All. 5.4) del **09.03.2009** con il quale il Sig. [REDACTED] promette di vendere al Sig. [REDACTED] un terreno sito in Comune di Tortolì, Zona *Basaura*, distinto al Catasto Terreni, foglio 11, mappale **1006**, di complessivi mq circa 500,00, al prezzo di € 15.000,00.

Alle scritture private n. 1, n. 3 e n. 4 sono allegate delle planimetrie manoscritte dove è rappresentato un lotto di terreno diviso in quattro settori: tre uguali tra loro, di larghezza 17,85 m e lunghezza 55,10 m (superficie 983,54 mq ciascuno, complessivamente 2.950,62 mq) ed uno di larghezza 3,60 m e lunghezza 53,55 m (superficie 192,78 mq). L'area così individuata ha una superficie totale di 3.143,40 mq (2.950,62+192,78). Il mappale disegnato ha una forma comparabile con il mappale 1001 rilevabile nell'estratto di mappa (All. 6.1).

Ora, posto che una scrittura privata impegna giuridicamente, nel caso, le parti promittenti tra loro ma non ha effetto verso terzi, il mappale riportato nelle stesse è il **1006 e non il mappale 1001** oggetto dell'acquisto della B.METAL come da atto a rogito ROSETTI del 13.08.2009. Il mappale 1006, confinante con il mappale 1001 (vedi estratto di mappa in All. 6.1), la cui visura è stata estratta dallo scrivente (All. 6.3), ha una superficie di 73 mq ed è intestato a PIRODDI Bernardo e MOI Michele Antonio.

Inoltre, l'area eventualmente promessa in vendita ha una superficie complessiva (1.500 mq indicata nelle scritture e 2.950,62 ricavabile dalla planimetria manoscritta allegata alle stesse) maggiore di quella acquistata dalla B.METAL (1.000 mq).

In ultimo, si rileva che le scritture private di "cessione" delle aree riportano date (marzo del 2009) antecedenti a quella dell'acquisto (agosto del 2009). Tale circostanza appare giuridicamente contraddittoria.

Per quanto sopra, si ritiene che allo stato attuale l'area identificata al Catasto Terreni al foglio 11, mappale 1001 in località *Basaura*, della superficie di 1.000 mq su un totale di 4.990 mq, è in capo alla B.METAL e sarebbe da considerare nella stima.

Si ritiene che le pattuizioni di cui agli atti di cui sopra meritino un approfondimento peritale le cui tempistiche sono al momento incompatibili con il deposito della presente

relazione. Non si procederà dunque alla valutazione commerciale segnalando comunque alla procedura l'opportunità di tenere conto di quanto sopra.

*

Capannone "E" – foglio 4 mappale 1945

Di tale capannone l'Ing. MELONI non effettua la stima sul presupposto che con atto del 07.04.2014 a rogito ROSETTI - Rep. 56393, Racc. 31758, la B.METAL srl acquista (NB – dalla [REDACTED] la quota indivisa di 519/1000 della copertura del capannone identificata al foglio 4, mappale 1945, subalterno 33, natura D/1 – Opifici, piano 3, *ma il lastrico solare è gravato da contratto registrato in data 12.02.2011 della durata di 25 anni per l'uso del diritto di superficie e servitù (per il transito pedonale e veicolare) e perché, d'intesa con il Sig. [REDACTED] sussisterebbe una scarsa commerciabilità del bene e per il fatto che lo stesso è gravato da servitù.* Dalla lettura della nota di trascrizione (pag. 48 dell'Allegato E alla perizia del Collega), si rileva che *LA PARTE ACQUIRENTE ACQUISIRA' LA PIENA DISPONIBILITA' E IL PIENO GODIMENTO UNA VOLTA ESTINTO IL DIRITTO DI SUPERFICIE E CON ESSO LE SERVITU'.*

Parrebbe dunque che la B.METAL srl ha acquistato parte della copertura del capannone "E" senza aver la possibilità di utilizzarlo, ma facendosi carico di tutti gli oneri e le incombenze correlate alla proprietà.

Lo scrivente ha acquisito (All. 5.6) dal Sig. [REDACTED] copia della nota di trascrizione e dell'atto del 07.04.2014, sempre a rogito ROSETTI - Rep. 56391, Racc. 31756, con il quale la UNICREDIT LEASING spa acquista (NB – sempre dalla [REDACTED] il capannone identificato al foglio 4, mappale 1945, subalterno 34, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali e lo cede in utilizzo alla B.METAL srl.

Il prezzo è fissato in € 1.750.000,00 oltre IVA per complessivi € 2.135.000,00, già corrisposto ai venditori quanto ad € 675.250,00 dalla B.METAL srl mentre i restanti € 1.074.750,00 corrisposti dalla UNICREDIT LEASING spa. Nell'atto è precisato che il prezzo della compravendita non tiene conto delle *opere di manutenzione e le migliori fatte entro il capannone dalla società B.METAL S.R.L.*, cui l'acquirente UNICREDIT LEASING spa e l'utilizzatrice B.METAL s.r.l. stabiliscono di attribuirgli un valore di € 250.000,00. Nell'ultimo capoverso dell'art. 2 dell'atto è scritto che l'acquirente UNICREDIT LEASING spa e l'utilizzatrice B.METAL s.r.l. prendono atto che *i pagamenti effettuati da B.METAL s.r.l. in conto prezzo prima della data odierna dell'importo di € 675.250,00 si compensano legalmente col canone anticipato di spettanza di UNICREDIT LEASING spa in forza del contratto di leasing stipulato tra loro in data odierna.*

Tutto quanto sopra si segnala in quanto a fronte dell'utilizzo del capannone, che al momento del sopralluogo era nella disponibilità della B.METAL s.r.l. ovvero della BLUE METAL s.r.l., sussiste un contratto di leasing con partite contabili verosimilmente negative ed un diritto di proprietà del lastrico solare che, seppure fruibile a partire dal 2039, costituisce al momento un costo derivante dall'assunzione, come riportato in atti, degli oneri di manutenzione delle strutture.

Si ritiene che le pattuizioni di cui agli atti di cui sopra meritino un approfondimento peritale le cui tempistiche sono al momento incompatibili con il deposito della presente relazione. Non si procederà dunque alla valutazione commerciale segnalando comunque alla procedura l'opportunità di tenere conto di quanto sopra.

*

Lotto identificato al foglio 4 mappale 1358 – Tortoli località Baccassara

Con atto a rogito notaio CORNAGLIA del **30.12.2015 (All. 5.5)** viene acquistato dalla B.METAL un lotto di terreno identificato al foglio 4 mappale 1358 della superficie complessiva di 7.546 mq.

Con successivo frazionamento del 22.01.2018 tale originario mappale viene soppresso e frazionato nei mappali 2261 (superficie 3.878 mq, visura catastale storica in **All. 6.4**) e 2262 (superficie 3.668 mq, visura catastale storica in **All. 6.5**).

Lo scrivente non ha rinvenuto atti pubblici e/o scritture private modificative della proprietà del mappale 2261 che, attualmente, come correttamente dichiara il Collega MELONI, è in possesso di terzi soggetti.

Su tali presupposti giuridici non v'è motivo alcuno per non considerare il mappale **2261 parte del compendio immobiliare in capo alla B.METAL srl in liquidazione.**

La circostanza assume particolare rilievo estimativo poiché, come si evince dall'estratto di mappa in **All. 6.6**, il mappale 2261 consente al maggiore lotto costituito dai due mappali 2261 e 2262, di avere l'accesso diretto dalla viabilità consortile mentre, attualmente, il mappale 2262 risulta intercluso ed ordinariamente autonomamente inedificabile. Nel merito appare non comprensibile la motivazione indicata dal Collega, asseritamente riferitagli dal Sig. [REDACTED] relativamente a ipotetici errori in fase di rogito, anche perché se così fosse stato, in occasione del frazionamento del 2018 si sarebbero potute effettuare le necessarie "correzioni" ipocatastali e catastali.

*

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Premesso che gli accertamenti catastali e le relative documentazioni facenti parte della perizia del Collega MELONI si ritengono corretti seppure, per quanto visto, da

integrare, per quanto al momento accertabile ed accertato, il compendio immobiliare in capo alla B.METAL srl in liquidazione risulta il seguente:

- 1) Capannone "A" e pertinenze - Catasto Fabbricati foglio 4, particella 1540, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e mappale correlato Catasto Terreni foglio 4, particella 1540;
- 2) Capannone "B" e pertinenze - Catasto Fabbricati foglio 4, particella 2060, subalterni 4, 5 e mappale correlato Catasto Terreni foglio 4, particella 2060;
- 3) Capannone "C" e pertinenze - Catasto Fabbricati foglio 4, particella 1392, subalterni 1, 2 e mappale correlato Catasto Terreni foglio 4, particella 1392;
- 4) Capannone "D" e pertinenze - Catasto Fabbricati foglio 4, particella 2082, subalterni 1, 2 e mappale correlato Catasto Terreni foglio 4, particella 2082;
- 5) Lastrico solare (quota 519/1000) Capannone "E" - Catasto Fabbricati foglio 4, mappale 1945 subalterno 33 e utilizzo parte Capannone "E" - Catasto Fabbricati foglio 4, mappale 1945 subalterno 34
- 6) Lotto di terreno costituito dai mappali identificati al Catasto Terreni foglio 4, particelle 1083, 1085 e 1425
- 7) Lotto di terreno costituito dai mappali identificati al Catasto Terreni foglio 4, particelle 1736 e 1737
- 8) Lotto di terreno costituito dal mappale identificato al Catasto Terreni foglio 4, particella 1734
- 9) Lotto di terreno costituito dai mappali identificati al Catasto Terreni foglio 4, particelle 2261 e 2262
- 10) Lotto di terreno costituito da parte (1000/4990) del mappale identificato al Catasto Terreni foglio 11, particella 1001

Si precisa che differentemente dal Collega si ritiene che il mappale 1734 (Immobile n. 8) debba essere considerato distintamente dai mappali 1736 e 1737 (Immobile n. 7) in quanto con essi non confinante e fisicamente distinto oltreché intercluso tra cinque mappali di cui solo uno (2062) in capo alla B.METAL, mentre gli altri due sono interclusi tra cinque mappali di cui due (2062 e 2060) in capo alla B.METAL. Inoltre, si ritiene che la posizione dei mappali 1736 e 1737 li rende suscettibili di annessione funzionale al mappale 2060 (NB - correlato al capannone "B"), mentre il mappale 1734, per forma e posizione, non appare di annessione funzionale al mappale 2062 (NB - correlato al capannone "D") ma unicamente quale eventuale contributo all'aumento della planivolumetria conseguibile.

*



5. IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE



Con riferimento agli accertamenti illustrati nella perizia dell'Ing. MELONI, nulla si commenta segnalando esclusivamente l'opportunità di integrarli con quanto acquisito dallo scrivente ed inserito nell'Al. 6.

Come indicato dal Collega MELONI, si rappresenta la necessità di procedere alle rettifiche catastali laddove rilevate difformità con gli stati attuali e all'introduzione in catasto delle planimetrie di quei fabbricati (o parti di essi) per i quali non è stata ancora depositata la planimetria (esempio capannone "D") ma solo successivamente alle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche di cui al capitolo 7 - LICEITA' EDILIZIA, nel quale sono stati stimati anche i costi.

*



6. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Si concorda con quanto osservato in perizia dall'Ing. MELONI in riferimento:

- alla particolare importanza dell'area industriale *Baccasara* e, soprattutto, della posizione del complessivo compendio immobiliare in capo alla B.METAL srl in liquidazione, soprattutto per la vicinanza al porto, distinto nei settori industriale e turistico, che invoglia investimenti della piccola/media industria necessitanti di tali congiunture logistiche;
- all'evidenziazione che i beni oggetto di stima formano un compendio industriale integrato, composto da capannoni, uffici, depositi, servizi per il personale, ampie aree esterne, oltrechè alloggi per custodi, suscettibile anche di eventuale vendita unitaria.

Con riferimento alla seconda osservazione, però, si ritiene necessario precisare che l'area correlata al capannone "C" risulta attualmente separata dal resto del compendio dai mappali 1534 e 1533 che non risultano in capo alla B.METAL srl in liquidazione.

Per costituire un compendio unico è necessario che vengano acquistati tutti e due i mappali, non solo il 1534 per sanare l'irregolarità edilizia/urbanistica riscontrata dal Collega MELONI quanto alle distanze dai confini del fabbricato uffici/alloggio.

Preme però segnalare come il compendio immobiliare sia caratterizzato da quattro lotti edificati autonomi e funzionali con accessi diretti dalla viabilità consortile (NB – ad eccezione del capannone "D"), di diversa consistenza dei fabbricati a destinazione produttiva, così da diversificare l'offerta ampliando, in caso di alienazione, le tipologie ed il numero di imprenditori della piccola/media industria eventualmente interessati.

Da rilevare, ancora, che l'attuale aumento dei costi di costruzione nell'edilizia civile e industriale ha di fatto aumentato la ricerca di immobili esistenti piuttosto che la costruzione di nuovi capannoni.

*

Con riferimento alle descrizioni dello stato attuale, richiamando la tabella in **All. 9** quanto alle consistenze, si osserva quanto segue.

Immobile n. 1 - Capannone "A"

La rappresentazione dello stato attuale si ritiene condivisibile e le differenze delle consistenze si ritengono non significative nei riguardi dei criteri valutativi/comparativi da adottarsi nella presente consulenza tecnica.

Immobile n. 2 - Capannone "B"

La rappresentazione dello stato attuale si ritiene condivisibile, ma è presente un errore nell'indicazione della superficie delle pensiline (differenza 112,13 mq in più rispetto alla realtà) che non corrisponde a quanto correttamente rappresentato graficamente.

L'errore deriva dall'aver considerato nello stato attuale la parte di corpo aggiunto da rimuovere e modificare come *pensilina* per addivenire alla regolarizzazione edilizia come rappresentato nel disegno "STATO ASSENTITO". Trattasi di un mero errore materiale in quanto la superficie di area residua indicata dal Collega, ottenuta per differenza tra superficie del lotto e area coperta, è sostanzialmente coincidente con quella calcolata dallo scrivente (differenza 4,17 mq in meno, su circa 6.900 mq totali). Nella descrizione non vengono citate due tettoie realizzate in aderenza al corpo aggiunto sul lato Nord Est, di superficie complessiva 312 mq circa. Tali tettoie vengono segnalate, invece, nel capitolo 6 - REGOLARITA' EDILIZIA in quanto realizzate senza titolo edilizio. Da segnalare che nello stesso capitolo 6 - REGOLARITA' EDILIZIA viene segnalata la presenza di una terza tettoia non rappresentata dal Collega negli elaborati grafici del suo Allegato B. Tale tettoia, utilizzata per deposito materiali e attrezzature, ricade parzialmente nel mappale 2060 afferente il capannone "B", ma in parte anche nel mappale 2082 afferente il capannone "D" e nel mappale 2062 in capo alla B.METAL in liquidazione ma allo stato attuale ineditato. Lo scrivente ritiene opportuno indicare tali consistenze nella descrizione dello stato attuale precisando le circostanze fattuali sopra illustrate, anche perché variano significativamente i parametri urbanistici.

Immobile n. 3 - Capannone "C"

La rappresentazione dello stato attuale si ritiene condivisibile ma nella descrizione non viene citata una tettoia realizzata in aderenza al capannone sul prospetto Nord Est, di superficie complessiva 272 mq circa. Tale tettoia viene segnalata, invece, nel capitolo 6 - REGOLARITA' EDILIZIA in quanto realizzata senza titolo edilizio.

Anche due volumi realizzati sui prospetti Nord Ovest e Sud Ovest, rappresentati nell'elaborato grafico di cui all'Allegato B, non vengono citati nella descrizione ma unicamente nel capitolo 6 - REGOLARITA' EDILIZIA in quanto realizzati senza titolo edilizio. Lo scrivente ritiene opportuno indicare tali consistenze nella descrizione dello stato attuale precisando le circostanze fattuali sopra illustrate, anche perché variano significativamente i parametri urbanistici.

Immobile n. 4 - Capannone "D"

La rappresentazione dello stato attuale si ritiene condivisibile e le differenze delle consistenze si ritengono non significative nei riguardi dei criteri valutativi/comparativi da adottarsi nella presente consulenza tecnica.

Immobile n. 9 – Lotto costituito dai mappali 2261 e 2262

Per quanto detto si ritiene di dover integrare la descrizione illustrata a pagina 57 della perizia del Collega, precisando che i due mappali costituivano, prima del loro frazionamento, un lotto unico di superficie complessiva 7.546 mq. Il lotto unico, come

evincibile dalla rappresentazione nella PLANIMETRIA GENERALE del COMPENDIO nell'Allegato B della perizia, consente l'accesso diretto dalla viabilità consortile e tale circostanza ha rilevanza nella fruibilità dell'area. Attualmente, il mappale 2261 è in possesso di terza ditta ed i confini sono materializzati. Occorre prevedere l'azionamento di un'azione possessoria che ripristini le condizioni risultanti dagli atti di provenienza, con costi e tempi significativi e penalizzanti il valore commerciale.

Immobile n. 10 – Lotto costituito dal mappale 1001 del foglio 11 (località Basaura)

Di tale lotto non v'è rappresentazione grafica e fotografica nella perizia del Collega MELONI, a causa delle motivazioni da egli esposte.

Anche per tale area, vista la complessa situazione possessoria che parrebbe emergere dagli atti acquisiti, si ritiene di prevedere prudenzialmente l'azionamento di un'azione possessoria che ripristini le condizioni risultanti dagli atti di provenienza, con costi e tempi significativi e penalizzanti il valore commerciale.

*

7. LICEITÀ EDILIZIA

Si premette che la documentazione contenuta nell'Allegato F della perizia dell'Ing. MELONI, relativa agli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Tortolì, è **parziale** e dunque incompleta ed **impaginata non nell'ordine riportato nell'indice**.

Le attuali tempistiche giuridiche della procedura non consentono l'espletamento di un accesso agli atti autonomo da parte dello scrivente e la rilevazione planivolumetrica di dettaglio del compendio immobiliare e, necessariamente, le valutazioni di seguito espresse debbono farsi sulla base documentazione prodotta dal Collega, come detto parziale, dei rilievi qualitativi effettuati direttamente dal sottoscritto anche con l'ausilio di un drone, nonché dalle immagini satellitari di software specifici (*Google Maps Area Calculator Tool*).

Su tali presupposti le valutazioni dello scrivente sono da considerarsi **salvo prova contraria ed eventuali titoli edilizi e/o atti non potuti visionare interamente e senza interlocuzione con l'Ufficio tecnico del Comune di Tortolì** (NB – attività che lo scrivente pone usualmente in essere per valutazioni di similari complessi immobiliari).

Ciò doverosamente premesso, si osserva quanto segue.

Capannone "A" e pertinenze

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata una maggiore consistenza della pensilina sul lato Sud Ovest e della copertura del capannone sui lati Sud Est e Nord Ovest ed anche della copertura dell'area servizi personale / uffici / casa del custode. Ciò deriva dalle sporgenze dei pannelli di copertura che eccedono significativamente i tamponamenti delle costruzioni. La superficie coperta complessiva è stimabile in circa 1.748 mq, superiore a quella indicata dal Collega.

Tali maggiori consistenze potrebbero rientrare nella residua area coperta realizzabile, ma costituiscono **variazioni essenziali**, ulteriori rispetto a quelle *non essenziali* segnalate correttamente nella perizia dell'Ing. MELONI.

Si condivide la comparazione dello stato dei luoghi con quello assentito e la qualifica di **variazioni non essenziali** per le difficoltà riscontrate e segnalate nella Perizia e la possibilità di procedere alla **sanatoria** di queste tramite una pratica SUAPE di *mancata SCIA* relativa a *Opere realizzate in assenza di SCIA o in diffinità dalla stessa* (Allegato B – *Ricognizione dei regimi amministrativi in ambito SUAPE* – Delibera Giunta regionale n. 49 del 05.12.2019), punto 357.b - *Comunicazione di mancata SCIA con sanzione di importo predeterminato (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 2)*, con autocertificazione asseverata a zero giorni, da inoltrare tramite il portale SUAPE Sardegna, con l'ausilio di tecnico abilitato e di procuratore (NB – che

usualmente è il tecnico stesso). Per l'espletamento di tali incombenze si ritiene che il costo stimato dal Collega sia inferiore a quello reale, sulla scorta degli attuali tariffari anche in riferimento all'attività da svolgere che prevede pure l'acquisizione del N.O. da parte del C.I.P.O. e il N.O. Paesaggistico oltre alla predisposizione di una serie di elaborati grafici di media difficoltà. Per tali ragioni si stima il costo totale in complessivi € 5.000,00 (pratica SUAPE, aggiornamento planimetria catastale, N.O. C.I.P.O. e Paesaggistico), oltre alla sanzione di € 516,00 ed ai costi dei diritti di segreteria SUAPE per l'inoltro della pratica. Il costo complessivo per la sanatoria delle variazioni non essenziali è dunque stimabile in complessivi € **5.600,00** circa.

Però, la presenza delle maggiori consistenze delle coperture potrebbe comportare, ad avviso del sottoscritto, se superiori alla tolleranza del 2% prevista dall'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 rispetto alle planivolumetrie assentite (NB – non conosciute per l'assenza di parte degli elaborati grafici e delle relazioni tecniche allegate ai progetti) la necessità di presentare una pratica SUAPE per *Accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire* (Allegato B DGR 49/2019), punto 357.a - *Permesso di costruire in sanatoria, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni (L.R. n. 23/1985, art. 16)*, con l'ausilio di tecnico abilitato e di procuratore (NB – che usualmente è il tecnico stesso).

Ciò sarebbe possibile in quanto la capacità edificatoria del lotto urbanistico, pari al 60% della superficie del lotto incluse le fasce di rispetto (3.309,60 mq) dovrebbe essere ancora ampiamente disponibile (area coperta attuale circa 1.750 mq).

Il costo di tale pratica SUAPE non si può stimare analiticamente in assenza di un rilievo planivolumetrico e l'acquisizione completa degli elaborati grafici e tecnici dello stato assentito.

Si può solo far presente che il rilascio del *Permesso di costruire in sanatoria*, nel caso, è subordinato al pagamento della sanzione in misura doppia (vedi art. 16 comma 4 ex L. 23/1985 e s.m.i.) ed eventualmente del danno paesaggistico, dovuti in conformità alla normativa vigente.

Poi, a seguito delle difformità rilevate occorrerà integrare l'Agibilità esistente inserendo le planimetrie dello stato attuale regolarizzato e la nuova planimetria catastale. Tale attività è da svolgere sempre tramite il portale SUAPE, con una seconda attività professionale/amministrativa. Sempre con riferimento all'Allegato B DGR 49/2019, la pratica da espletare è relativa al punto 359.a – *Dichiarazione di agibilità (L.R. n. 24/2016, art. 38)*, con autocertificazione asseverata a zero giorni, da inoltrare tramite il portale SUAPE Sardegna, con l'ausilio di tecnico abilitato e di procuratore (NB – che

usualmente è il tecnico stesso). Il costo totale della pratica (oneri professionali, diritti di segreteria, ecc.) si stima in complessivi € 2.500,00.

In definitiva il *comodo negativo*, ovvero i costi da sostenere per la sanatoria dello stato attuale relativamente al capannone "A", sono stimabili in € 8.100,00 totali.

*

Capannone "B" e pertinenze

Si condivide l'analisi del Collega circa le difformità **non essenziali** riscontrate nella palazzina Uffici / Casa del custode, per la quale è possibile procedere alla sanatoria mediante l'espletamento di una pratica SUAPE relativa a *Opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità dalla stessa* (Allegato B DGR 49/2019), punto 357.b - *Comunicazione di mancata SCIA con sanzione di importo predeterminato* (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 2), con autocertificazione asseverata a zero giorni, da inoltrare tramite il portale SUAPE Sardegna, con l'ausilio di tecnico abilitato e di procuratore (NB – che usualmente è il tecnico stesso). Per l'espletamento di tali incombenze si ritiene che il costo stimato dal Collega, pari ad € 1.800,00, sia sostanzialmente congruo.

Quanto alle due strutture di superficie circa 12x10 m e 12x16 m realizzate in aderenza al corpo aggiunto sul prospetto Nord Est segnalate dal Collega come "amovibili", ad avviso dello scrivente, invece, non lo sono. Si ritiene che le stesse costituiscano **esuberi planivolumetrici non assentiti**, così come la terza campata sul lato Sud Est del fabbricato denominato "corpo aggiunto".

Inoltre, come per il capannone "A", le consistenze delle coperture sono nella realtà maggiori rispetto a quelle che si rilevano dagli elaborati grafici dello stato assentito per via delle maggiori sporgenze dei pannelli.

Per regolarizzare/sanare il capannone e le sue aderenti pertinenze il Collega prevede di rimuovere del tutto le due strutture "amovibili" e la terza campata del "corpo aggiunto", arretrando l'accesso.

Non si condivide la proposta/ipotesi dell'Ing. MELONI per due motivi:

- è possibile procedere alla sanatoria delle planivolumetrie realizzate senza titolo edilizio, poiché la capacità edificatoria del lotto urbanistico, pari al 60% della superficie del lotto incluse le fasce di rispetto (pari a 4.856,40 mq) è ancora ampiamente disponibile (area coperta attuale circa 1.550 mq);
- le due strutture e la parte del corpo aggiunto realizzate in assenza di titolo edilizio hanno un significativo valore commerciale e sono dotazioni/pertinenze funzionali al capannone ed in genere alle attività da svolgere.

Per sanare le parti di fabbricati abusivamente realizzate si può espletare una pratica SUAPE per *Accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di permesso di*

costruire, ovvero in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire (Allegato B DGR 459/2019), punto 357.a - *Permesso di costruire in sanatoria, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni (L.R. n. 23/1985, art. 16)*, con l'ausilio di tecnico abilitato e di procuratore (NB – che usualmente è il tecnico stesso). Tale pratica prevede la presentazione di una serie di elaborati tecnici finalizzati anche all'ottenimento dei nulla osta C.I.P.O. e del Servizio Tutela del Paesaggio. Il costo da sostenere comprende gli oneri di tecnico abilitato e di procuratore SUAPE, il pagamento dei diritti di segreteria e il pagamento della sanzione ex art. 16 comma 4 L. 83/1985 e s.m.i. *pari agli oneri di concessione / permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia*. Nel caso in esame, impossibilitato ad effettuare accesso agli atti e rilievi e le dovute interlocuzioni con i tecnici del Comune di Tortolì (NB - come fatto, invece, in casi simili), si stima il costo complessivo da sostenere in € 8.000,00.

La sanatoria dovrà essere seguita dalla presentazione di una pratica SUAPE di **Agibilità** (tipologia 359.a dell'Allegato B alla D.G.R. 49/2019, in autocertificazione a zero giorni), che preveda la predisposizione delle documentazioni necessarie. Il costo per tali attività materiali e tecniche, oltreché dei diritti di segreteria, è al momento stimabile in € 3.000,00.

Quanto al corpo di fabbricato dimensioni 19x24 m (456,00 mq) dichiarato prossimo al confine del lotto pertinenziale al capannone "A", lo stesso, come visto, è in realtà ricadente anche nei lotti 2060 e 2262. La posizione del fabbricato è tale per cui va ad interessare le planivolumetrie di due lotti edificati (pertinenti il capannone "B" e il capannone "D") e di un lotto inedito (mappale 2262) e dunque privo di un titolo edilizio e di un progetto approvato. Tutti i lotti interessati sono suscettibili di edificazione ma uno di essi (mappale 2262), non avendo un titolo edilizio preesistente ed attualmente "spossessato" di una parte di terreno ad esso precedente annesso e tale da costituire un lotto urbanistico funzionale (mappale 2261), non è attualmente edificabile e perciò su di esso non si può operare una sanatoria parziale. Tale complessa situazione induce necessariamente ad un'interlocuzione con i tecnici del Comune di Tortolì per comprendere se e come sia possibile addivenire ad una sanatoria.

Su tali presupposti, si ritiene, prudenzialmente, di allinearsi all'ipotesi del Collega optando per la demolizione / rimozione del corpo di fabbrica previo sgombero e trasferimento di tutto il suo contenuto (NB – al momento la struttura è utilizzata come magazzino materiali e attrezzature). Il costo per la rimozione, lo sgombero ed il ricollocamento, si stima sommariamente in complessivi € 5.200,00.

In definitiva il *comodo negativo*, ovvero i costi da sostenere per la sanatoria dello stato attuale relativamente al capannone "B", comprendendo anche il costo della rimozione della struttura 19x24 (come detto costruita anche su altri due lotti) sono stimabili in € **18.000,00** totali.

*

Capannone "C" e pertinenze

Si condivide l'analisi del Collega circa le difformità **non essenziali** riscontrate, per le quali è necessario procedere ad adeguamenti materiali ed è possibile procedere alla sanatoria mediante l'espletamento di una pratica SUAPE relativa a *Opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità dalla stessa* (Allegato B DGR 49/2019), punto 357.b - *Comunicazione di mancata SCIA con sanzione di importo predeterminato* (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 2), con autocertificazione asseverata a zero giorni, da inoltrare tramite il portale SUAPE Sardegna, con l'ausilio di tecnico abilitato e di procuratore. Per l'espletamento di tali incombenze si ritiene che il costo complessivo stimato dal Collega, pari ad € **3.800,00** (€ 2.000,00 + € 1.800,00), sia sostanzialmente congruo.

Non si condivide, invece, l'ipotesi dell'Ing. MELONI relativamente alla demolizione / rimozione della tettoia realizzata sul fronte Nord Est e dei due volumi aderenti ai prospetti Nord Ovest e Sud Ovest, per le stesse motivazioni già espresse per il capannone "B".

Per sanare i due volumetti e la tettoia abusivamente realizzati si può espletare una pratica SUAPE per *Accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire* (Allegato B DGR 49/2019), punto 357.a - *Permesso di costruire in sanatoria, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni* (L.R. n. 23/1985, art. 16), con l'ausilio di tecnico abilitato e di procuratore. Tale pratica prevede la presentazione di una serie di elaborati tecnici finalizzati anche all'ottenimento del nulla osta del C.I.P.O. e del Servizio Tutela del Paesaggio in quanto l'area ricade nell'ambito del P.P.R. Il costo da sostenere, che comprende gli oneri di tecnico abilitato e di procuratore SUAPE, i diritti di segreteria e il pagamento della sanzione ex art. 16 comma 4 L. 83/1985 e s.m.i., nell'impossibilità ad effettuare accesso agli atti e rilievi e di interloquire con i tecnici del Comune di Tortolì, si stima in complessivi € **6.500,00**.

La sanatoria dovrà essere seguita dalla presentazione di una pratica SUAPE di *Agibilità* - tipologia 359.a dell'Allegato B alla D.G.R. 49/2019, in autocertificazione zero giorni), che preveda la predisposizione delle documentazioni e delle modulistiche necessarie. Il costo per tali attività materiali e tecniche, oltreché dei diritti di segreteria, è al momento stimabile in € **3.000,00**.

Infine, con riferimento alla distanza del corpo *Uffici / Casa del custode* dai confini del lotto urbanistico, inferiore alla minima richiesta (6 metri), si ritiene **condivisibile** l'ipotesi dell'Ing. MELONI circa la necessità assoluta di **acquistare la particella di cui al mappale 1534** (superficie mq 134), in capo a terzi soggetti, e di attivare le ulteriori pratiche catastali e edilizie/urbanistiche. Con tale acquisto, il confine urbanistico del lotto si "sposterebbe" oltre i 6 metri necessari dal limite della costruzione.

Non si condivide, però, la valutazione del costo da sostenere per espletare tali incombenze giuridiche (atto di compravendita), catastali e edilizie urbanistiche, assunto dal Collega in complessivi € 8.000,00.

Solo il costo del terreno, infatti, stimabile non meno di €/mq 20,00 (NB – ma suscettibile di aumento in virtù del fatto che il valore estrinseco per la B.METAL è ben maggiore), comporterebbe una spesa di **€ 6.480,00 oltre spese notarili**.

Poi, i costi per l'espletamento delle pratiche catastali e edilizie secondo le prescrizioni SUAPE, da concordare preventivamente con il Comune onde evitare un'autodenuncia e le conseguenti sanzioni, sono stimabili in non meno di **€ 5.000,00**.

Diversamente, ovvero nell'impossibilità di acquistare il mappale 1534, si può ipotizzare di addivenire alla definizione dell'irregolarità edilizia / urbanistica (NB - che può comportare la demolizione delle parti ricadenti a meno di 6 metri dal confine), secondo il disposto dell'art 34 del D.P.R. 380/2001 (NB – c.d. **fiscalizzazione dell'abuso**) che così dispone al comma 2: *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

In tale eventualità il costo sarebbe certamente maggiore e l'espletamento della pratica comporta necessariamente un'interlocazione legale con il Comune per instaurare la complessa attività amministrativa.

In definitiva il *comodo negativo*, ovvero i costi da sostenere per la sanatoria dello stato attuale relativamente al capannone "C", sono prudenzialmente stimabili in non meno di **€ 25.000,00** (in cifra tonda) totali come sopra illustrato (€ 24.780,00).

*

Capannone "D" e pertinenze

La situazione edilizia-urbanistica accertata è **estremamente complessa**.

E' stata presentata una pratica di richiesta di concessione in sanatoria che, però, è difforme dallo stato attuale con **variazioni essenziali**.

Non si condivide l'ipotesi del Collega di ricondurre lo stato edificato a quello rappresentato nell'istanza di concessione in sanatoria tutt'ora giacente. Tale attività

sarebbe stata possibile in caso di riconduzione ad uno stato assentito mentre, invece, nel caso in esame trattasi di stato oggetto di rilascio di concessione in sanatoria non rilasciata. La tesi dello scrivente deriva dal ritenere che la parte di capannone che verrebbe ricondotta a tettoia/pensilina perderebbe valore e funzionalità tenendo anche conto degli impianti in essa presenti (ad esempio: elettrico, illuminazione, carriponte).

Tenendo conto che l'attuale stato sarebbe sanabile in quanto i parametri planivolumetrici ed edilizi sono comunque rispettati, in *primis* l'area coperta complessiva è minore di quella massima realizzabile (60% della superficie del lotto), lo scrivente ritiene opportuno rinunciare alla Concessione in sanatoria ed inoltre una nuova pratica SUAPE di rilascio di *Permesso in sanatoria* dello stato attuale, Accertamento di conformità per opere realizzate in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire (Allegato B DGR 49/2019), punto 357.a - *Permesso di costruire in sanatoria, con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni (L.R. n. 23/1985, art. 16)*, con l'ausilio di tecnico abilitato e di procuratore. Tale pratica prevede la presentazione di una serie di elaborati tecnici finalizzati anche all'ottenimento del nulla osta del C.I.P.O. e del Servizio Tutela del Paesaggio in quanto l'area ricade nell'ambito del P.P.R. ed anche il parere dei VVF, ecc. Il costo da sostenere, che comprende gli oneri di tecnico abilitato e di procuratore SUAPE, i diritti di segreteria e il pagamento della sanzione ex art. 16 comma 4 L. 83/1985 e s.m.i., nell'impossibilità ad effettuare accesso agli atti e rilievi e di interloquire con i tecnici del Comune di Tortoli, si stimano prudenzialmente in complessivi € 20.000,00.

La sanatoria dovrà essere seguita dalla presentazione di una pratica SUAPE di *Agibilità* - tipologia 359.a dell'Allegato B alla D.G.R. 49/2019, in autocertificazione zero giorni), che preveda la predisposizione delle documentazioni e delle modulistiche necessarie. Il costo per tali attività materiali e tecniche, comprese le Di.Co.-Di.Ri. per gli impianti e gli adeguamenti eventualmente richiesti dagli enti preposti, l'accatastamento, l'APE, ecc., oltretutto dei diritti di segreteria, è al momento stimabile in € 10.000,00.

In definitiva il *comodo negativo*, ovvero i costi da sostenere per la sanatoria dello stato attuale relativamente al capannone "C", sono prudenzialmente stimabili in non meno di € 30.000,00 totali.

*

Comodi negativi – Costi da sostenere

L'ing. MELONI precisa di non aver tenuto conto, nelle valutazioni dei comodi negativi, dei costi da sostenere per l'ottenimento dell'Agibilità del capannone "D" e per l'aggiornamento negli altri capannoni.

Tali oneri sono stati sommariamente stimati dal sottoscritto, per cui risultano i seguenti costi da sostenere – *comodi negativi*:

capannone "A"	€	8.100,00
capannone "B"	€	18.000,00
capannone "C"	€	25.000,00
capannone "D"	€	30.000,00

Segnala, poi, che la B.METAL risulterebbe debitoria nei confronti del C.I.P.O. della somma di € 72.070,00 (IVA inclusa) per oneri di urbanizzazione relativi all'edificazione del capannone "D".

*

Previsioni urbanistiche

Le previsioni urbanistiche riportate nella perizia dal Collega sono corrette.

Si ritiene di ulteriormente precisare che l'area ricade all'interno del P.P.R. in una fascia per la quale è obbligatorio il conseguimento del N.O. paesaggistico e la tipologia dei capannoni impone l'approvazione dei progetti da parte dei VVF con riferimento alle normative antincendio.

*

8. VALUTAZIONE COMMERCIALE

CRITERI GENERALI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale il Collega adotta il criterio "sintetico comparativo a valore di mercato", secondo il quale il valore commerciale del bene si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore di vendita unitario di beni simili, determinato tramite indagine di mercato.

Tale criterio si condivide in quanto è possibile rilevare sufficienti, significativi ed esaustivi valori unitari, utilizzati anche dell'Ing. MELONI, espressi da siti di riferimento quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e *BorsinoImmobiliarePro*, ed i prezzi di vendita delle aree di terreno applicate dal C.I.P.O. quanto alle aree di terreno.

*

CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Non si condividono interamente i coefficienti di ragguaglio adottati dal Collega.

In particolare:

- i "corpi aggiunti" hanno caratteristiche costruttive e funzionali del tutto simili a quelle dei capannoni e, pertanto, non trova ragione il coefficiente 0,50 (50%), e si ritiene di assegnargli il coefficiente 1,00 (100%);
- il coefficiente del 25% per le "pensiline" si ritiene iniquo in difetto, posto che tali parti d'opera sono essenziali per le lavorazioni industriali; si ritiene corretto un coefficiente di 0,50 (50%);
- l'area scoperta non si ritiene debba essere distinta tra "edificabile" e "pertinenziale", ma debba essere valutata nell'ambito della sua trasformazione avvenuta a seguito dell'edificazione del lotto; anche perché tale criterio non viene adottato al momento dell'acquisto dal C.I.P.O.; in ragione di tali considerazioni, lo scrivente, in linea con altre valutazioni simili, ritiene che l'area pavimentata (in conglomerato cementizio o in conglomerato bituminoso) e opportunamente sistemata (illuminazione, impianto di raccolta e smaltimento acque meteoriche, recinzioni, cancelli di accesso, ecc.) possa essere valutata con coefficiente 0,10 (10%) e quella in terra battuta nella misura di 0,05 (5%);
- non debbono essere considerate le superfici delle porzioni di lotto esterne alla recinzione (fasce di rispetto sulla viabilità consortile), non fruibili e che contribuiscono esclusivamente all'espressione delle planivolumetrie realizzabili.

Premesso che relativamente alle consistenze sono state adottate quelle riferite agli immobili regolarizzati/sanati, per la determinazione della superficie commerciale sono stati dunque adottati i seguenti coefficienti di ragguaglio allineati a quelli espressi dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* - edito da *Tecnoborsa* e quelli espressi dall'*Agenzia delle Entrate*:

capannoni	1,00
corpi aggiunti	1,00
accessori diretti e servizi per il personale	1,00
uffici / alloggi a diretto servizio della produzione	1,00
pensiline	0,50
pertinenze accessorie	0,50
uffici / casa custode in corpi separati	1,00
area esterna pavimentata	0,10
area esterna in terra	0,05

*

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Seppure ininfluente rispetto al mero calcolo della superficie adottato dallo scrivente, ma rilevanti nell'assegnazione del valore unitario in quanto rappresentative della superficie eventualmente ancora edificabile nei lotti, non si è compreso il metodo di calcolo adottato dal Collega per la determinazione delle superfici edificabili.

Al riguardo si precisa che la superficie coperta massima realizzabile è pari al 60% della superficie del lotto, comprensiva delle fasce di rispetto da cedersi al C.I.P.O.

Pertanto, la superficie coperta ancora esprimibile dai lotti è pari alla differenza tra il 60% della superficie del lotto e quella coperta già realizzata, ovvero l'area di sedime totale.

Di seguito le superfici commerciali calcolate dallo scrivente e gli altri dati significativi.

IMMOBILE n. 1 - capannone "A" e pertinenze

capannone A e pertinenze	superficie	coefficiente	sup. comm.
superficie lotto	5.516,00		
area coperta	1.728,84		
area residua	3.787,16		
fascia di rispetto e aree asservite Demanio	865,12		
rapporto percentuale area coperta attuale	0,313		
superficie coperta max realizzabile	3.309,60		
superficie coperta ancora realizzabile	1.580,76		
superficie coperta residua fruibile	2.922,04		
pavimentata	2.922,04	0,10	292,20
in terra	0,00	0,05	0,00
superficie lorda capannone	1.103,76	1,00	1.103,76

superficie lorda pensiline	333,75	0,50	166,88
superficie lorda gruppo pressurizzazione	25,34	0,50	12,67
superficie commerciale produttiva capannone "A"			1.575,51
superficie lorda uffici/servizi/alloggi	518,58	1,00	518,58
superficie commerciale accessoria (uffici / alloggi)			518,58

IMMOBILE n. 2 - capannone "B" e pertinenze

capannone B e pertinenze	superficie	coefficiente	sup. comm.
superficie lotto	8.094,00		
area coperta	1.549,99		
area residua	6.544,01		
fascia di rispetto	748,68		
rapporto percentuale area coperta attuale	0,191		
superficie coperta max realizzabile	4.856,40		
superficie coperta ancora realizzabile	3.306,41		
superficie coperta residua fruibile	5.795,33		
pavimentata	1.902,00	0,10	190,20
in terra	3.893,33	0,05	194,67
superficie lorda capannone	571,52	1,00	571,52
superficie lorda pensiline lato SW	225,57	0,50	112,79
superficie lorda pensiline lato NE	312,00	0,50	156,00
superficie lorda corpo aggiunto / deposito	329,84	1,00	329,84
superficie lorda servizi personale	31,33	1,00	31,33
superficie commerciale produttiva capannone "B"			1.586,34
superficie lorda uffici/servizi/alloggi	164,90	1,00	164,90
superficie commerciale accessoria (uffici / alloggi)			164,90

IMMOBILE n. 3 - capannone "C" e pertinenze

capannone C e pertinenze	superficie	coefficiente	sup. comm.
superficie lotto	3.036,00		
area coperta	1.084,65		
area residua	1.951,35		
fascia di rispetto	259,92		
rapporto percentuale area coperta attuale	0,357		
superficie coperta max realizzabile	1.821,60		
superficie coperta ancora realizzabile	736,95		
superficie coperta residua fruibile	1.691,43		
pavimentata	1.475,86	0,10	147,59
in terra	215,57	0,05	10,78
superficie lorda capannone	594,00	1,00	594,00
superficie lorda pensiline lato SW	132,00	0,50	66,00
superficie lorda pensiline lato NE	272,00	0,50	136,00
superficie lorda servizi personale	14,40	1,00	14,40
superficie commerciale produttiva capannone "C"			968,76
superficie lorda uffici/servizi/alloggi	144,50	1,00	144,50
superficie commerciale accessoria (uffici / alloggi)			144,50

IMMOBILE n. 4 - capannone "D" e pertinenze			
capannone D e pertinenze	superficie	coefficiente	sup. comm.
superficie lotto	7.745,00		
area coperta	2.568,46		
area residua	5.176,54		
fascia di rispetto	390,42		
rapporto percentuale area coperta attuale	0,332		
superficie coperta max realizzabile	4.647,00		
superficie coperta ancora realizzabile	2.078,54		
superficie coperta residua fruibile	4.786,12		
pavimentata	832,14	0,10	83,21
in terra	3.953,98	0,05	197,70
superficie lorda capannone	2.195,86	1,00	2.195,86
superficie lorda pensilina	290,53	0,50	145,27
superficie lorda servizi personale	82,07	1,00	82,07
superficie commerciale produttiva capannone "D"			2.704,11

Per i terreni, in assenza di rilievo, si considererà la **superficie catastale**.

*

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Capannoni e pertinenze

Prima di esporre gli esiti dell'indagine di mercato occorre esprimere alcune considerazioni in relazione all'identificazione dei beni immobili fatta dal Collega.

Quanto ai capannoni trattasi, per caratteristiche dimensionali e tipologiche, di *capannoni industriali* quanto ai capannoni "A" e "D" e di *capannoni tipici* quanto ai capannoni "B" e "C".

La loro qualità costruttiva è da qualificarsi di estrema semplicità ed economicità, certamente non paragonabile ai capannoni prefabbricati in conglomerato cementizio armato, con strutture di orizzontamento e copertura generalmente sostenuta da travi o pannelli autoportanti in cemento armato precompresso.

Nel valore unitario, poi, si deve necessariamente tenere conto di tutti gli impianti e le dotazioni fissi/e per natura e destinazione, tra cui i **carriponte** che, stimati autonomamente come *beni mobili* (NB – come fatto dall'Ing. MELONI), verrebbero certamente deprezzati stante la loro soggettiva funzionalità (per dimensioni e portate) ai capannoni ove sono stati installati. Inoltre, lo smontaggio ed il rimontaggio costituirebbero un costo che decurterebbe ulteriormente il valore commerciale delle apparecchiature, sommandosi all'usura e alla naturale vetustà / obsolescenza / senescenza.

Ancora, non si condivide il criterio di indagine di mercato adottato per gli *Uffici / Alloggi*. Nel caso in esame si ritiene non corretto qualificare tali parti di immobili come

palazzine di tipo direzionale, in quanto trattasi di *Uffici / Abitazioni* di qualità costruttiva e finiture economiche assolutamente funzionali ai capannoni produttivi. Su tali presupposti si ritiene corretto ed equo qualificare gli immobili con *destinazione Uffici / Abitazioni* come *Laboratori*, ritenendo che i valori unitari espressi dal portale *BorsinoImmobiliarePro* siano aderenti alla destinazione d'uso e alla qualità costruttiva dei manufatti oggetto di stima.

In **AII. 8** l'indagine di mercato effettuata dallo scrivente.

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (AII. 8.1)

Capannoni industriali

valore minimo	€/mq	500,00
---------------	------	--------

valore massimo	€/mq	600,00
----------------	------	--------

Capannoni tipici

valore minimo	€/mq	350,00
---------------	------	--------

valore massimo	€/mq	450,00
----------------	------	--------

BorsinoImmobiliarePro (AII. 8.2)

I valori, relativi al giugno 2022, sono i seguenti (riferiti alla superficie lorda):

Comune di Tortoli (NU) – Zona Industriale Artigianale

Capannoni industriali

valore minimo	€/mq	352,00
---------------	------	--------

valore medio	€/mq	443,00
--------------	------	--------

valore massimo	€/mq	533,00
----------------	------	--------

Capannoni

valore minimo	€/mq	256,00
---------------	------	--------

valore medio	€/mq	325,00
--------------	------	--------

valore massimo	€/mq	394,00
----------------	------	--------

Laboratori

valore minimo	€/mq	528,00
---------------	------	--------

valore medio	€/mq	700,00
--------------	------	--------

valore massimo	€/mq	873,00
----------------	------	--------

Comparabili

È stato rilevato un atto di compravendita di un capannone industriale nella zona via Baccasara entro il raggio di 2 km.

capannone industriale in via Baccasara - Tortoli (NU) (vendita anno 2021)

prezzo € 135.500,00 - superficie 523 mq	€/mq	259,00
---	------	--------

I valori sopra riportati sono relativi a capannoni industriali/tipici liberi, in buono stato di conservazione, in regola quanto a liceità edilizia e catastale, non oggetto di procedure giudiziarie e con unico proprietario.

I capannoni in esame sono di tipologia costruttiva **estremamente economica**, non certamente paragonabile, ad eccezione dell'altezza interna, della dimensione delle aperture e della dotazione di carriponte, ai capannoni industriali prefabbricati in conglomerato cementizio armato. La differenza è significativa sia in termini di durabilità delle strutture che di comfort lavorativo ed acustico.

Inoltre, le grandi aperture non sempre hanno significativi spazi di manovra (oltre 20 metri) nelle aree di pertinenza immediatamente prospicienti.

Altra distinzione è la superficie produttiva, che risulta differente tra i quattro capannoni (capannone "A" 1.103 mq, capannone "B" 571 mq, capannone "C" 594 mq e capannone "D" 2.195 mq).

Il capannone "D", poi, è privo di accesso dalla viabilità consortile e risulta attualmente accessibile solo attraversando le aree di pertinenza degli altri tre capannoni.

La posizione nella zona industriale si ritiene particolarmente favorevole.

Si tenga presente, infine, come già accennato, che attualmente i costi di costruzione dei capannoni e dell'edilizia in generale sono aumentati e il mercato è caratterizzato da un lieve aumento della domanda di immobili usati.

Similari caratteristiche di economicità afferiscono gli *Uffici / Alloggi*.

Su tali presupposti tipologici, costruttivi, logistici e di fruibilità, si ritiene congruo assumere i seguenti valori unitari differenti per i quattro **capannoni e pertinenze produttive**, in ragione delle caratteristiche estimative intrinseche e delle problematiche di liceità edilizia diverse tra loro:

VCu capannone "A" e pertinenze produttive	€/mq	300,00
VCu capannone "B" e pertinenze produttive	€/mq	250,00
VCu capannone "C" e pertinenze produttive	€/mq	250,00
VCu capannone "D" e pertinenze produttive	€/mq	270,00

Quanto agli **uffici / alloggi**, viste le caratteristiche costruttive e tipologiche estremamente economiche, si adottano i seguenti valori:

VCu capannone "A" uffici / alloggi	€/mq	600,00
VCu capannone "B" uffici / alloggi	€/mq	650,00
VCu capannone "C" uffici / alloggi	€/mq	650,00

Terreni

Per le aree di terreno libere ricadenti nella zona industriale **Baccasara** si ritiene corretto adottare i valori espressi dal C.I.P.O. con la Deliberazione n. 07/2011 del 02/02/2011 del Commissario Straordinario, variabili in base alla consistenza, **ridotti del 10%**:

Aree fino a 4.000 m ² €/m ² 28,71 +IVA – 10%	€	31,52
Aree da 4.000 a 7.000 m ² €/m ² 25,52 +IVA – 10%	€	28,02
Aree da 7.000 a 10.000 m ² €/m ² 22,32 +IVA – 10%	€	24,51

Aree da 7.000 a 10.000 m² €/m² 19,15 +IVA – 10% € 21,03

Con riferimento ai terreni oggetto di stima si adottano dunque i seguenti valori:

VCu Immobile n. 6 - mappali 1083, 1085 e 1425 (5.508 mq)	€	28,02
VCu Immobile n. 7 - mappali 1736 e 1737 (997 mq)	€	31,52
VCu Immobile n. 8 - mappale 1734 (498 mq)	€	31,52
VCu Immobile n. 9 - mappali 2261 e 2262 (7.546 mq)	€	24,51

STIMA DEI VALORI COMMERCIALI

Di seguito i valori commerciali del compendio immobiliare ottenuti applicando alle superfici commerciali i valori unitari e detraendo i costi per la regolarizzazione / sanatoria (comodi negativi):

Immobile n. 1 – capannone “A” e pertinenze

Superficie commerciale produttiva	mq	1.627,51
Valore unitario commerciale	€/mq	300,00
<u>Valore commerciale produttiva</u>	€	<u>472.652,70</u>
Superficie commerciale uffici / alloggi	mq	518,58
Valore unitario commerciale	€/mq	600,00
<u>Valore commerciale uffici / alloggi</u>	€	<u>311.148,00</u>
<u>Valore commerciale totale</u>	€	<u>783.800,70</u>
A detrarre costi per regolarizzazione / sanatoria	€	<u>- 8.100,00</u>
<u>Valore commerciale totale Immobile n. 1</u>	€	<u>775.700,70</u>
<u>Valore commerciale Immobile n. 1 in cifra tonda</u>	€	<u>776.000,00</u>

Immobile n. 2 – capannone “B” e pertinenze

Superficie commerciale produttiva	mq	1.586,34
Valore unitario commerciale	€/mq	250,00
<u>Valore commerciale produttiva</u>	€	<u>396.585,38</u>
Superficie commerciale uffici / alloggi	mq	164,90
Valore unitario commerciale	€/mq	650,00
<u>Valore commerciale uffici / alloggi</u>	€	<u>107.185,00</u>
<u>Valore commerciale totale</u>	€	<u>503.770,38</u>
A detrarre costi per regolarizzazione / sanatoria	€	<u>- 18.000,00</u>
<u>Valore commerciale totale Immobile n. 2</u>	€	<u>485.770,38</u>
<u>Valore commerciale Immobile n. 2 in cifra tonda</u>	€	<u>486.000,00</u>

Immobile n. 3 – capannone “C” e pertinenze

Superficie commerciale produttiva	mq	968,76
Valore unitario commerciale	€/mq	250,00

Valore commerciale produttiva	€	242.191,13
Superficie commerciale uffici / alloggi	mq	144,50
Valore unitario commerciale	€/mq	650,00
Valore commerciale uffici / alloggi	€	93.925,00
Valore commerciale totale	€	336.116,13
A detrarre costi per regolarizzazione / sanatoria	€	- 25.000,00
Valore commerciale totale Immobile n. 3	€	311.116,13
Valore commerciale Immobile n. 3 in cifra tonda	€	311.000,00

Immobile n. 4 – capannone “D” e pertinenze

Superficie commerciale produttiva	mq	2.704,11
Valore unitario commerciale	€/mq	270,00
Valore commerciale totale	€	730.109,16
A detrarre costi per debito verso C.I.P.O.	€	- 72.070,00
A detrarre costi per regolarizzazione / sanatoria	€	- 30.000,00
Valore commerciale totale Immobile n. 4	€	628.039,09
Valore commerciale Immobile n. 4 in cifra tonda	€	628.000,00

Immobile n. 6 – terreni località *Baccasara* mappali 1083, 1085, 1425

Superficie	mq	5.508
Valore unitario commerciale	€/mq	28,02
Valore commerciale totale Immobile n. 6	€	154.334,16
Valore commerciale Immobile n. 1 in cifra tonda	€	154.000,00

Immobile n. 7 – terreni località *Baccasara* mappali 1736, 1737

Superficie	mq	997
Valore unitario commerciale	€/mq	31,52
Valore commerciale totale Immobile n. 7	€	31.425,44
Valore commerciale Immobile n. 7 in cifra tonda	€	31.000,00

Immobile n. 8 – terreni località *Baccasara* mappale 1734

Superficie	mq	498
Valore unitario commerciale	€/mq	31,52
Valore commerciale totale Immobile n. 8	€	15.696,96
Valore commerciale Immobile n. 8 in cifra tonda	€	16.000,00

Immobile n. 9 – terreni località *Baccasara* mappali 2261, 2262

Superficie	mq	7.546
Valore unitario commerciale	€/mq	24,51
Valore commerciale totale Immobile n. 9	€	184.952,46
Valore commerciale Immobile n. 9 in cifra tonda	€	185.000,00

Valore commerciale totale del compendio in cifra tonda € 2.587.000,00

Il lastrico solare e l'area di terreno in località *Basaura* non vengono valutati per l'impossibilità ad effettuare completi accertamenti sulla provenienza e sulla liceità edilizia, oltrechè sul possesso e sulla fruibilità dei beni.

OSSERVAZIONI

A pagina 81 della *Perizia* Il Collega precisa che i valori commerciali da egli calcolati rappresentano il valore del compendio immobiliare da cedersi integralmente e, in caso di *vendita forzata* ipotizzando l'alienazione di ciascun immobile distintamente, il valore del compendio, da egli stimato in complessivi € 2.430.000,00, sarebbe da ridursi del 20%, dunque € 1.944.000,00, in cifra tonda € 1.945.000,00.

Il Collega segnala, infine, che la B.METAL srl risulta debitoria di € 72.070,07 nei confronti del C.I.P.O. per mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione per il capannone "D".

Lo scrivente ha operato una stima dei valori commerciali senza considerare un *compendio immobiliare integrato* e, infatti, ad esempio, il valore unitario del capannone "D" e sue pertinenze, che si ritiene quello maggiormente appetibile per superficie e residua capacità edificatoria, tiene conto dell'assenza dell'accesso diretto dalla viabilità consortile e della mancanza di un corpo uffici e, per tali motivi, è inferiore a quello del capannone "A". Ancora, si è tenuto conto del debito gravante sul capannone "D" detraendo l'importo dal valore commerciale ottenuto nell'ipotesi di un immobile già sanato sotto il profilo della liceità edilizia.

La valutazione di ipotetica riduzione del valore complessivo del compendio immobiliare, espressa sul presupposto di *vendita forzata*, non si ritiene attinente sotto il mero profilo estimativo attuale.

Al riguardo si osserva che ad eccezione del capannone "D" gli altri tre capannoni hanno accessi diretti dalla viabilità consortile e hanno superfici differenti così da diversificare l'eventuale offerta di acquisto tra una fascia di imprenditori più ampia e, inoltre, sono dotate di aree esterne e dotazioni (uffici / alloggi) indipendenti tra loro.

Al contrario, è in caso di alienazione del compendio immobiliare "in blocco" che la stima del valore complessivo si potrebbe ridurre, in una misura stimabile tra il 10% ed il 20%.

9. BENI MOBILI

I beni mobili oggetto di valutazione sono quelli inventariati in data 06.03.2024 (All. 3), ovvero quelli contenuti nella *Perizia* e gli ulteriori rilevati all'atto del sopralluogo.

Come già accennato:

- non è stato possibile valutare la funzionalità di tutti i beni stimati
- non è stato possibile verificare la presenza delle certificazioni e le targhette relative alla *Direttiva macchine*
- non è stato possibile verificare la consistenza dei ponteggi prefabbricati
- non è stato possibile acquisire ed esaminare le fatture di acquisto

Per le valutazioni sono state effettuate indagini di mercato presso i siti dei produttori e dei rivenditori, i siti dell'usato e in quelli delle aste giudiziarie.

Sono stati acquisiti sia i valori "a nuovo" laddove disponibili, sia quelli dell'usato.

A tali valori sono stati applicati dei coefficienti riduttivi in funzione dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della vita utile residua, dell'obsolescenza e dell'eventuale variazione tecnologica laddove intervenuta.

Su tali presupposti peritali la stima effettuata è di tipo "sommario".

Non si è proceduto alla stima dei carriponte in quanto considerati parte degli impianti dei capannoni e del relativo valore si è tenuto conto nel valore unitario dei capannoni stessi.

Non si condividono le considerazioni espresse dal Collega MELONI a pagina 89 relativamente alla natura della stima, per cui il valore è relativo a beni che proseguiranno il loro esercizio nell'attuale sito.

Gli eventuali costi per adeguamenti normativi, trasporto e commissioni ad eventuale intermediario sono a carico dell'assegnatario ma non intaccano i valori commerciali dei beni. Anche in caso di acquisto di beni nuovi, ad esempio, il trasporto è a carico dell'acquirente, o quantomeno il suo costo viene considerato in fase di vendita.

Lo scrivente ritiene di non potersi esprimere in relazione alle certificazioni di legge (*Direttiva macchine*) in quanto non è stato possibile procedere alla verifica ma si ritiene che la maggior parte dei beni sia in regola poiché, diversamente, si dovrebbe presupporre che la ditta B.METAL srl operi costantemente in violazione delle norme.

Appare poi improbabile che una così diversificata tipologia di beni funzionali ad attività produttiva possa essere acquistata "in blocco", con una riduzione significativa dell'importo complessivo. La maggior parte dei beni esaminati si ritiene alienabile singolarmente.

In All. 10 la stima analitica del valore commerciale dei beni mobili contenente la comparazione con la stima effettuata dal Collega MELONI.

L'importo determinato dallo scrivente è il seguente:

A) IMPIANTI GENERALI	€ 64.638,50
B) CARRIPONTE	€ 0,00
C) IMPIANTI E MACCHINE DI PRODUZIONE	€ 280.637,29
D) MEZZI DI MOVIMENTAZIONE	€ 353.260,00
E) ATTREZZATURE DA UFFICIO	€ 2.390,00
F) CONTAINER	€ 50.000,00
G) ALTRO	€ 122.136,00
TOTALE	€ 873.061,79

Cagliari, 17.04.2024

il Perito estimatore
Ing. Davide Mario Capra