

PR 2625

RIA  
Dott. Ing. Pier Paolo Ibba  
3397176028

Via S'ecca Sarrideli n°3  
09045 Quartu S'Elena (CA)

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione inerente alla procedura esecutiva Reg. Gen. n° 64/08  
promossa da:

Copia per il G.D. DOTT. SSA DONATELLA ARU

N° R.G.E.I. 64/08

• **PREMESSE**

All'udienza del 20 marzo 2009 il sottoscritto Dott. Ing. Pier Paolo Ibba iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°5.164 è stato incaricato dall'Il.<sup>mo</sup> Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dr.<sup>ssa</sup> Donatella Aru, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la procedura in epigrafe.

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione allegata al fascicolo, ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche sviluppatesi con un sopralluogo nell'immobile per cui é causa in data 04 luglio u.s. alle ore 8:30 e con i dovuti controlli presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso gli uffici tecnici del Comune di Nuraminis.

Nel corso dell'accesso si sono presentati, oltre al

Realizzati i preliminari di rito, si è proceduto a un'ispezione generale dei luoghi, alla realizzazione di un rilievo fotografico degli stessi (**All. 1**) e al loro rilievo planimetrico.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12:00.

P.P.Ibba

**In merito al quesito n°1**

• Verifichi il consulente la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certifichi delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultaventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

**1.1 Completezza della documentazione ipo catastale;**

Dalla documentazione in mio possesso, rilevata dal fascicolo di causa, risulta che l'immobile pignorato è il seguente:

- ✓ **Piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Nuraminis (Regione Funtana Beccia) della superficie complessiva di are 6, distinto al N.C.T. al**

P.P.Ibba

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

N° R.G.E.I. 64/08

**Foglio 32, mappale 507 (ex 177/b) e mappale 508 (ex 178/a).**

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa si può affermare che la stessa, composta da una relazione notarile a firma del Notaio in Iglesias Dott. Enrico Ricetto, risulta incompleta poiché carente delle visure catastali. Da questa si evince che sull'immobile in esame insiste un fabbricato commerciale non ancora censito nel N.C.E.U..

Dalla visura catastale richiesta dallo scrivente (All. 3) si evidenzia che il suddetto immobile è censito al N.C.T. del comune di Nuraminis al Foglio 32, mappale 507 Qualità/Classe Ente Urbano, Superficie 4 are 33 centiare del quale non si risconta alcun intestatario e mappale 508 Qualità/Classe seminativo/1, Superficie 1 are 67 centiare del quale si risconta come intestatario

L'immobile in esame è pervenuto all'esecutata in forza dell'Atto di compravendita del 10 maggio 1999 Rep. 2.555 a rogito Notaio Dott. Marcello Dolia, trascritto in data 14 maggio 1999 Cas.13.511 Art. 9.085.

Lo scrivente, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, non ha rilevato alcun accatastamento relativo al fabbricato commerciale che insiste sull'immobile in esame.

1.2 **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;**

Pagina 4 di 24

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

N° R.G.E.I. 64/08

Dall'esame della relazione notarile si segnalano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

**A) IPOTECA GIUDIZIALE**

- Iscrizione Art. n° 9.261 del 03.12.2007 alla Casella n° 47.541.

**B) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

- Trascrizione Art. n° 5.177 del 05.03.2008 alla Casella n° 7.636.

- In forza dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Cagliari del 26.01.2008 Rep 125.

Sul seguente immobile:

Pagina 5 di 24

P. P. Ibba

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

N° R.G.E.I. 64/08

- ❖ Terreno in Nuramins (Loc. Funtana Beccia) con sovrastante fabbricato in corso di ampliamento, distinto al N.C.T. al Foglio 32, mappale 507 (ex 177/b) mq 433 e mappale 508 (ex 178/a) mq 167.

**1.3 Mappe catastali;**

Come già detto in precedenza del fabbricato commerciale che insiste sull'immobile in esame non è stata trovata alcuna mappa catastale al N.C.E.U..

**1.4 Atto di provenienza;**

La nota di trascrizione atto di provenienza ultraventennale (All. 4.1) e l'ispezione ipotecaria, effettuata dallo scrivente, sono in coda allegate (All. 4.2).

**In merito al quesito n°2**

- Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

**2. Piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Nuramins, distinto al N.C.T. al Foglio 32,**

N° R.G.E.I. 64/08

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

**mappale 507 (ex 177/b) e mappale 508 (ex 178/a), su cui insiste un fabbricato commerciale con accesso dalla Via Nazionale n°5 distribuito tra piano terra e piano primo.**

L'immobile in esame è ubicato nel comune di Nuramins, in una zona periferica del centro abitato scarsamente servita da vettori commerciali e di trasporto. Sull'appezzamento di terreno insiste un fabbricato ad uso commerciale distribuito tra il piano terra e il piano primo. Il fabbricato è predisposto internamente per la produzione e la vendita di insaccati.

Per accedere agli immobili per cui è causa, dalla via Nazionale ci si immette in una strada privata condominiale (Foto 1) che conduce alla proprietà ; da questa, attraverso il cancello privato sito al civico n° 5 (Foto 2-3), si oltrepassa la proprietà suddetta per giungere agli immobili in esame.

Il fabbricato ad uso commerciale è composto da due piani fuori terra (Foto 4) ed è realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento; i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. Lo stato di manutenzione globale può definirsi discreto.

Il collegamento verticale fra i due piani è garantito da una scala a struttura metallica esterna (Foto 5) e un ascensore montacarichi interno (Foto 6).

*P. P. Ibba*

Dalla pianta di rilievo (**All. 2**) si evidenzia che il fabbricato commerciale e il cortile risultano così distribuiti:

**Piano terra:** sono presenti otto celle frigorifere (**Foto 7-8-9-10-11-12-13-14**), un'area di stoccaggio (**Foto 15**), una sala di preparazione e lavorazione dei prodotti (**Foto 16**), una sala di confezionamento (**Foto 17**), un'area destinata al peso dei prodotti (**Foto 18**), un andito (**Foto 19**), uno spogliatoio (**Foto 20**) e i servizi igienici (**Foto 21-22**).

**Piano primo:** è costituito da due ambienti attualmente utilizzati per lo stoccaggio di materiali (**Foto 23-24**) e da un andito (**Foto 25**). Esternamente è presente una veranda ed un balcone entrambi coperti (**Foto 26-27**).

**Cortile:** tutto il cortile risulta pavimentato con piastrelle in calcestruzzo tipo ghiaia lavato delle dimensioni 40x40 cm (**Foto 28**); è presente, inoltre, un deposito attrezzi (**Foto 29**) realizzato con pannelli coibentati, un locale ascensore a servizio dello stesso (**Foto 30**) e tre coperture in pvc ondulata (**Foto 31-32-33**), il cui scopo principale è quello di proteggere le unità esterne delle celle frigorifere. Infine, è presente un cancello a struttura metallica scorrevole (**Foto 34**) ad apertura automatizzata disposto nella parte opposta all'ingresso principale.

*Pier Paolo Ibba*

Lo scrivente ritiene opportuno asserire che l'immobile non ha diretto accesso con la viabilità comunale in quanto risulta intercluso fra altre proprietà private.

La superficie commerciale, come si evince dalle planimetrie di rilievo, è pari a **504,36 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

**Calcolo superficie commerciale dell'immobile**

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Cortile	375,80	0,10	37,58
Piano terra	242,22	1,00	242,22
Piano primo	176,98	1,00	176,98
Veranda-balcone	79,30	0,60	47,58
<b>Totale</b>			<b>504,36</b>

Le finiture sono così realizzate:

o **PIANO TERRA:**

**PAVIMENTI:** tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres 30x30. Lo stato di conservazione globale può definirsi sufficiente; difatti, in alcune parti della pavimentazione si evidenziano delle piastrelle rovinatae.

**PARETI:** le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente.

*Pier Paolo Ibba*



**UMIDITÀ:** si rilevano tracce di umidità sulla parete perimetrale e sul soffitto nell'ambiente dedicato allo stoccaggio.

**RIVESTIM.:** tutti gli ambienti sono rivestiti sino ad un'altezza di cm 200 con piastrelle in gres delle dimensioni di 20x20 cm. Il loro stato di conservazione è da ritenersi sufficiente.

**INFISSI:** gli infissi interni ed esterni sono in alluminio e vetro; una serranda metallica automatizzata è collocata nell'ingresso principale del fabbricato commerciale. Il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente.

**SANITARI:** nell'anti bagno è presente un lavabo mentre nel bagno sono presenti un wc ed una doccia. Le rubinetterie, come i sanitari, sono di sufficiente qualità.

**IMPIANTI:** l'impianto elettrico è fuori traccia ed è da considerarsi a norma. È presente un quadro elettrico disposto nell'andito.

L'impianto idrosanitario è in buono stato di conservazione.

È presente un impianto di refrigerazione con unità motrici collocate esternamente ai locali. L'impianto di raffreddamento si presenta in buon stato di conservazione.

Nel pavimento di tutti gli ambienti sono presenti delle canale di raccolta acqua, collegate ad un impianto idrico di smaltimento acque che le convoglia alle fogne bianche comunali.

o **PIANO PRIMO:**

**PAVIMENTI:** sia l'ambiente A che quello B sono pavimentati con un gres 30x30 disposto parallelamente rispetto ai muri perimetrali. Lo stato di conservazione globale può definirsi sufficiente.

**PARETI:** tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres 30x30. Lo stato di conservazione globale può definirsi buono.

**UMIDITÀ:** sono presenti ingenti tracce di umidità localizzate, generate da presumibili infiltrazioni d'acqua provenienti dall'esterno, nel locale stoccaggio materiali privo di finestre. Inoltre, si evidenziano marcate filature nelle pareti perimetrali in corrispondenza del soffitto.

**RIVESTIM.:** soltanto l'andito e un locale stoccaggio sono rivestiti con piastrelle 20x20 cm fino all'altezza di cm 280. Il loro stato di conservazione è da ritenersi buono.

**INFISSI:** gli infissi interni sono in alluminio e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con serrande in pvc. Il loro stato di conservazione può definirsi buono.

**SANITARI:** assenti.

**IMPIANTI:** l'impianto idrosanitario è in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico, realizzato fuori traccia, è da considerarsi a norma. È presente un impianto di refrigerazione con unità esterne.

Nel pavimento di tutti gli ambienti sono presenti delle canale di raccolta acqua, collegate ad un impianto idrico di smaltimento acque che le convoglia alle fogne bianche comunali.

Pier Paolo Ibba

✓ **Accessori presenti nel fabbricato commerciale**

Di seguito verranno descritti tutti gli impianti, macchinari, attrezzature e veicoli utilizzati per la produzione e la vendita di insaccati, presenti nell'immobile commerciale in esame.

o Celle frigorifere

- Cella frigorifera n°1: utilizzata per il ricevimento delle carni;
- Celle frigorifere n°2-3: utilizzate come essiccatoi;
- Cella frigorifera n°4: denominata cella trititi;
- Cella frigorifera n°5: denominata cella pancetta;
- Cella frigorifera n°6: denominata cella budelli;
- Cella frigorifera n°8: utilizzata per il ricevimento dei prodotti finiti;
- Cella frigorifera n°9: cella refrigerazione rapida.

o Macchinari

- N°1 affettatrice e confezionatrice Bizerba **(Foto 35)**;
- N°2 confezionatrici sottovuoto Lavezzini **(Foto 36-37)**;
- N°3 Bilancie Berkel **(Foto 38-39-40)**;
- N°2 lavandini sterilizzatori **(Foto 41-42)**;
- N°1 clippatrice semiautomatica Serrano **(Foto 43)**;
- N°1 insaccatrice Omet **(Foto 44)**;

Pier Paolo Ibba

- N°1 impastatrice Omet **(Foto 45)**;
- N°1 macinatrice Omet **(Foto 46)**;
- N°1 pentolone bollitore con cappa Verinox-Mach **(Foto 47)**;
- N°1 affumicatoio **(Foto 48)**;
- N°1 cubettatrice Ruhle **(Foto 49)**;
- o Accessori da lavoro
- N°1 ganciera in ferro zincato **(Foto 50)**;
- N°4 carrelli in acciaio porta merce **(Foto 51)**;
- N°40 vagonetti in acciaio contenitori per carne **(Foto 52)**;
- N°44 carrelli in acciaio porta salsiccia **(Foto 53)**;
- N°100 baccinelle di plastica **(Foto 54)**;
- N°1 tavolo da lavoro **(Foto 55)**;
- N°1 tavolo in acciaio da lavoro **(Foto 56)**;
- N°1 porta pallets **(Foto 57)**;
- N°1 tavolo in granito da lavoro **(Foto 58)**;
- N°1 tavolo in acciaio da lavoro **(Foto 59)**;
- N°4 armadietti in acciaio da spogliatoio **(Foto 60)**;
- N°2 impianto refrigerante con U.E **(Foto 61)**;

Pier Paolo Ibba

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

N° R.G.E.I. 64/08

- N°10 appendi pancette in acciaio (**Foto 62**);
- Vetture-Carrelli
- N°1 carrello elevatore (**Foto 63**);
- N°1 solleva pallets manuale (**Foto 64**);
- N°1 furgone Iveco (**Foto 65**);
- N°1 furgone Ford (**Foto 66**);
- N°1 autovettura Lancia delta;
- N°1 autovettura Ford Fiesta.

✓ **Confini catastali.**

Non avendo rilevato la planimetria catastale, lo scrivente riporta i nominativi delle proprietà che risultano in parte riportati nella planimetria generale del progetto presentato al Comune di Nuraminis di cui la C.E. n° 17/2002 ed in parte confermati dalla sede di perizia. Ruotando in senso orario si hanno i seguenti nominativi:

**In merito al quesito n°3**

- Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la

Pagina 14 di 24

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

N° R.G.E.I. 64/08

sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Dal confronto tra l'atto di pignoramento e lo stato attuale dei luoghi si può affermare che non esistono differenze.

Si segnala infine che i dati indicati in pignoramento consentono l'univoca identificazione dell'immobile.

**In merito al quesito n°4**

- Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Come detto in precedenza il fabbricato commerciale non è stato accatastato. Pertanto occorrerà presentare una nuova pratica di accatastamento.

Al fine di rispondere compiutamente al presente quesito, in particolare al fine di perfezionare la pratica di accatastamento dell'immobile in esame, lo scrivente ritiene che le spese siano valutate approssimativamente pari a **2.000,00 €**.

Pagina 15 di 24

*Pier Paolo Ibba*



**In merito al quesito n°5**

- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per l'area ospitante il fabbricato in esame l'utilizzazione prevista è B1\* "Zona di completamento di attività non residenziali preesistenti" (All. 7).

**In merito al quesito n°6**

- Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Per il fabbricato commerciale sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni dal Comune di Nuraminis:

*Pier Paolo Ibba*

- Concessione edilizia n°17/2002 del 20 settembre 2002 (All.5.1) e relative tavole di progetto.
- Concessione edilizia n°09/2005 del 24 giugno 2005 (All.5.2) e relative tavole di progetto.
- Permesso d'uso (in relazione alla C.E. n° 23 del 20/12/1995) del 27 dicembre 1999 (All.5.3) .

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata si può affermare che esistono delle differenze sostanziali quali:

- ✓ Piano terra: l'ampliamento in progetto sarebbe dovuto avvenire con muratura portante; in realtà è stato eseguito con pannelli in plexiglass (area di stoccaggio).
- ✓ Piano primo: l'ampliamento in progetto non è stato eseguito nella realtà. Inoltre, si segnala una diversa distribuzione interna degli ambienti sanabile con una semplice comunicazione di variazioni interne (autorizzazione a sanatoria) con un costo approssimativo di circa **150,00 €**.

**In merito al quesito n°7**

- Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione

*Pier Paolo Ibba*

anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile attualmente risulta utilizzato, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata; difatti, dalle dichiarazioni della

paga mensilmente una retta di circa 3000 € al Curatore Fallimentare dal 03 luglio 2007.

#### In merito al quesito n°10

- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

#### In merito al quesito n°11

- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

N° R.G.E.I. 64/08

oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessun vincolo storico artistico o altro risulta a carico degli immobili oggetto di consulenza.

**In merito al quesito n°12**

- Rilevi l'esistenza dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessun diritto demaniale o altro risulta a carico degli immobili oggetto di consulenza.

**In merito al quesito n°13**

- Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

- ✦ Criterio e metodo di stima adottato
- ✦ Stima sintetica comparativa - Valore di mercato.

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

N° R.G.E.I. 64/08

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

È stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e con caratteristiche morfologiche affini a quello in esame tra le agenzie immobiliari e i tecnici delle zone interessate, nonché nell'Osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze Ufficio del territorio edito dalla DEI (All. 6). Dall'analisi si è rilevato quanto segue:

**VALORI OSSERVATORIO MINISTERO DELLE FINANZE  
COMUNE DI NURAMINIS**

✓ **IMMOBILI DI TIPO COMMERCIALE**

Periferica/Periferia abitato

Tipologia (Magazzini)

a) Valore minimo 510,00 €/mq

b) Valore massimo 660,00 €/mq

✓ **IMMOBILI DI TIPO COMMERCIALE**

✓ Periferica/Periferia abitato

Tipologia (Negozzi)

c) Valore minimo 560,00 €/mq

d) Valore massimo 710,00 €/mq

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

- ✦ **Lotto n°1** - Appezamento di terreno sito in Comune di Nuraminis, distinto al N.C.T. al Foglio 32, mappale 507 (ex 177/b) e mappale 508 (ex 178/a), su cui insiste un fabbricato commerciale con accesso dalla Via Nazionale n°5 distribuito tra piano terra e piano primo.

Lo scrivente ritiene congruo utilizzare per questo lotto, quale valore da applicare, il valore medio; in buona sostanza si adotta un valore pari a **610,00 €/mq**.

$$V_{\text{comm}} = 504,36 \text{ mq} \times 610,00 \text{ €/mq} = 307.659,60 \text{ €}$$

**Si arrotonda a  $V_{\text{comm}} = 307.000,00 \text{ €}$**

- ✦ **Lotto n°2** - Impianti, macchinari, attrezzature e veicoli utilizzate per la produzione e la vendita di insaccati, presenti nell'immobile commerciale in esame.

Per determinare il valore commerciale attuale degli impianti, macchinari, attrezzature e veicoli utilizzate per la produzione e la vendita di insaccati, presenti nell'immobile commerciale in esame, lo scrivente ha considerato i seguenti parametri: prezzo d'acquisto, anno d'acquisto e percentuale di deprezzamento che considera lo stato d'usura e le condizioni generali del bene.

Il valore commerciale del seguente lotto è meglio evidenziato dalla seguente tabella.



quantità N°	descrizione sintetica	anno d'acquisto	prezzo d'acquisto	deprezzamento %	Valore attuale	
<b>A) Cella frigorifera</b>						
1	Cella frigorifera n°1: utilizzata per il riciclaggio delle carni	2000	10000	50	€ 5.000,00	
1	Celle frigorifera n°2: utilizzata come essiccatoi	2000	10000	50	€ 5.000,00	
1	Celle frigorifera n°3: utilizzata come essiccatoi	2000	10000	50	€ 5.000,00	
1	Cella frigorifera n°4: denominata cella trititi	2000	15000	50	€ 7.500,00	
1	Cella frigorifera n°5: denominata cella pancetta	2000	4000	50	€ 2.000,00	
1	Cella frigorifera n°6: denominata cella budelli;	2000	2500	50	€ 1.250,00	
1	Cella frigorifera n°8: utilizzata per il riciclaggio dei prodotti finiti	2000	10000	50	€ 5.000,00	
1	Cella frigorifera n°9: cella refrigerazione rapida	2000	3000	50	€ 1.500,00	
<b>Totale A</b>					<b>€ 32.250,00</b>	
<b>B) Macchinari</b>						
1	Affettatrice e confezionatrice Bizerba	2004	25000	50	€ 12.500,00	
2	Confezionatrici sottovuoto	Lavezzini	2001	7000	60	€ 2.800,00
		Lavezzini	2000	3000	55	€ 1.350,00
3	Bilancie	Berkel	2000	300	55	€ 135,00
		Berkel	2000	1200	55	€ 540,00
		Berkel	2000	1500	55	€ 675,00
2	Lavandini sterilizzatori	2000	400	60	€ 160,00	
1	Cilipatrice semiautomatica Serrano	2000	3000	50	€ 1.500,00	
1	Insaccatrice Omet	2000	10000	50	€ 5.000,00	
1	Impastatrice Omet	2000	6000	50	€ 3.000,00	
1	Macinatrice Omet	2000	8000	50	€ 4.000,00	
1	Pentolone bollitore con cappa Verinox-Mach	2000	2000	55	€ 900,00	
1	Affumicatoio	2000	2000	60	€ 800,00	
1	Cubettatrice Ruhla	2000	4000	40	€ 2.400,00	
<b>Totale B</b>					<b>€ 35.760,00</b>	
<b>C) Accessori da lavoro</b>						
1	Ganciera in ferro zincato	2000	3000	60	€ 1.200,00	
4	Carrelli in acciaio porta merce	2000	600	60	€ 240,00	
40	Vagonetti in acciaio contenitori per carne	2000	4000	50	€ 2.000,00	
44	Carrelli in acciaio porta salsiccia	2000	6500	55	€ 2.970,00	
100	Bacchinelle di plastica	2000	200	50	€ 100,00	
1	Tavolo da lavoro	2000	800	40	€ 480,00	
1	Tavolo in acciaio da lavoro	2000	750	40	€ 210,00	
1	Porta pallets	2000	550	40	€ 330,00	
1	Tavolo in granito da lavoro	2000	500	35	€ 325,00	
1	Tavolo in acciaio da lavoro	2000	700	50	€ 350,00	
4	Armadetti in acciaio in spranghina	2000	500	30	€ 150,00	
2	Impianto refrigerante con U.E	2000	6000	50	€ 3.000,00	
10	Appendi pancette in acciaio	2000	5000	55	€ 2.250,00	
<b>Totale C</b>					<b>€ 13.625,00</b>	
<b>D) Vetture-Carrelli</b>						
1	Carrello elevatore	1995	8000	60	€ 3.200,00	
1	Solleva pallets manuale	1999	600	80	€ 120,00	
1	Furgone Iveco turbodiesel	1999	-	-	€ 5.000,00	
1	Furgone Ford transit	2005	-	-	€ 6.000,00	
1	Autovettura Lancia delta	1999	-	-	€ 1.700,00	
1	Autovettura Ford Fiesta	2000	-	-	€ 2.500,00	
<b>Totale D</b>					<b>€ 18.520,00</b>	
<b>Totale A+B+C+D</b>					<b>€ 100.155,00</b>	