



COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

OGGETTO: RELAZIONE SULL'ALIENAZIONE DI MACCHINARI ED ATTREZZATURE DELL' "EX CASEIFICIO"

Premessa

Il fabbricato di proprietà Comunale denominato "ex caseificio" venne realizzato alla fine degli anni '90 grazie ad un finanziamento pubblico ai sensi della L.R. 37 del 1998. Originariamente concepito per la produzione di prodotti caseari venne dotato di attrezzature e macchinari necessari all'avvio della produzione. Nonostante diversi tentativi da parte degli uffici preposti di cedere in concessione il caseificio, non entrò mai in attività rimanendo per anni in disuso.

Per ovviare all'inevitabile invecchiamento della struttura ed allo stesso tempo valorizzare il fabbricato, l'amministrazione ha espresso la volontà di cedere in concessione di valorizzazione l'ex caseificio con la Deliberazione della Giunta Comunale n°22 del 22 febbraio 2024. In esecuzione di detta Delibera è stato successivamente pubblicato il relativo avviso pubblico.

Vista la diversa attività (opificio) che verrà svolta nel fabbricato si è reso necessario liberare l'interno dell'edificio dai macchinari e dalle attrezzature destinate alla produzione casearia ormai in disuso.

Di seguito l'elenco delle attrezzature e dei macchinari:

PUNTO 1) N° 1 GRUPPO DI PASTORIZZAZIONE COMPLETO PER LATTE PECORINO COMPOSTO DA:
1) n°1 serbatoio a livello costante, capacità 100 lt;
2) n°1 elettropompa centrifuga;
3) n°1 scambiatore di calore a piastre della portata di 2.000 lt/h;
4) n°1 gruppo di preparazione e circolazione dell'acqua calda;
5) apparecchiatura di termoregolazione della temperatura;
6) n°1 quadro elettrico;
7) n°1 filtro riduttore;
8) n°1 valvola pneumatica a tre vie;
9) n°1 basamento tubolare;
10) intercollegamenti;
11) n°1 sosta tubolare;
12) n°1 misuratore di portata (flussimetro);

PUNTO 2) N° 1 COAGULATORE A DOPPIO FONDO A FORMA SEMISFERICA COMPLETATO DA:
1) n° 1 variatore continuo di velocità comandato da volante;
2) n° 1 motore elettrico di tipo chiuso adatto a luoghi umidi;
3) n° 1 planetario in acciaio inossidabile con due lire a fili di acciaio inox e due pale pure in acciaio.

PUNTO 3) ALTRE ATTREZZATURE:

- 1) n° 1 elettropompa autoadescante carrellata inox da lt/h 8.000;
- 2) n°2 tavoli formatori e di stufatura;
- 3) n°1 cesto con piano realizzato in lamiera forata di acciaio inox
- 4) n°1 vasca deposito siero grasso;
- 5) n°1 valvola di scarico in acciaio inox;
- 6) n°2 coperchi smontabili per stufatura;
- 7) n°1 termometro;
- 8) n°1 scambiatore tubolare in acciaio inox;
- 9) n°1 distributore di cagliata (tramoggia);
- 10) n°1 tavolo spersoio o da lavoro;
- 11) n°10 griglie per la movimentazione delle forme di formaggio;
- 12) n°1 carrello a pantografo per la movimentazione delle griglie.

PUNTO 4) N° 1 CENTRALE TERMICA COMPOSTA DA:

- 1) n°1 generatore di vapore a produzione rapida, esonerato dalla conduzione di fuocidsta munito di apposita patente - serie inox ad alta pressione;
- 2) n° 1 bruciatore a gasolio;
- 3) n°1 addolcitore automatico per acqua;
- 4) n°1 camino per scarico fumi.

PUNTO 5) SEZIONE TUBAZIONI:

- 1) tubazione latte e ritorno lavaggi;
- 2) tubazione vapore.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







RIEPILOGO

Con indagine svolta dal personale dell'Ufficio tecnico, in considerazione della vetustà dei beni, si è proceduto ad effettuare ricerche di mercato confrontando pareri tecnici di professionisti del settore ed annunci di vendita relativi a macchinari ed attrezzature simili, optando dunque per il metodo del confronto di mercato. Si è provveduto ad attribuire un valore ai beni sopraelencati attraverso un'analisi dei prezzi medi nel pertinente comparto di vendita, tenendo conto di articoli usati e non, con il metodo del confronto tramite la ricerca su siti internet specializzati nella vendita di macchinari ed attrezzature per la trasformazione e produzione di prodotti caseari. Detta ricerca ha riguardato macchinari ed attrezzature similari per caratteristiche tecniche.

I dati ottenuti da tali indagini sono stati confrontati tenendo conto dell'età, dello stato di conservazione, ed anche della situazione del mercato in generale relativamente alla categoria di appartenenza, rispetto ai beni oggetto di alienazione. Per quanto riguarda lo stato di conservazione, nonostante il basso grado di usura dovuto al poco utilizzo, attualmente i beni si trovano in uno stato di conservazione mediocre dovuto all'ossidazione delle parti strutturali e meccaniche, nello specifico i motori di tipo elettrico da considerarsi come non funzionanti, aspetto non trascurabile e per il quale si è deciso di applicare una riduzione nella stima tenendo conto della manutenzione necessaria.

Alla luce della valutazione dei beni, appartenenti ai gruppi di cui ai punti "1, 2, 3, 4 e 5" è possibile stabilire che il più probabile valore di mercato valutata a corpo sia il seguente:

VALORE DI MERCATO DEI BENI A CORPO 18.000,00 EURO (Diciottomila,00 euro).

Tutti i beni dovranno essere smontati e ritirati a spese e cura del futuro acquirente entro 10 giorni naturali e consecutivi dal pagamento.

N.B. Il valore di stima indicato nella presente Perizia deve sempre intendersi oltre eventuale IVA di legge.

Arbus 28 giugno 2024



Il tecnico Comunale

Geom. Willy Concas