

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL FALLIMENTO N.

63/2015 DELLA SOCIETÀ [REDACTED]

CURATORE DOTT.SSA VERONICA BALLETO.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



DOTT. ING. MASSIMILIANO PONTI

PREMESSA

- Ill.mo Signor Dottor Nicola Caschili Giudice Delegato al Fallimento della società [REDACTED]

- La Dott.ssa Veronica Balletto, nella sua qualità di Curatore del fallimento in epigrafe, ha nominato il sottoscritto Ing. Massimiliano Ponti, nato a Cagliari il 23 dicembre 1965, con studio in Cagliari, via Einstein n. 26, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Perito stimatore dei cespiti mobiliari e immobiliari pertinenti al Fallimento [REDACTED] n. 63/2015, al fine di svolgere il seguente incarico:

- 1. Accertare e valutare la reale, attuale consistenza mobiliare attinente alla società fallita, determinando il valore commerciale dei beni inventariati.**

OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

A seguito della nomina a Perito stimatore avvenuta in data 16 luglio 2015, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando in data 23 luglio 2015 un primo sopralluogo presso l'impianto della società fallita con



il Curatore Dott.ssa Veronica Balletto, al fine di effettuare una prima ricognizione della consistenza mobiliare della società fallita.

In tale occasione la Dott.ssa Balletto forniva allo scrivente copia delle ispezioni ipotecarie da lei effettuate in data 11.05.2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio relative all'elenco sintetico delle formalità e lo sviluppo delle note di trascrizione e iscrizione a favore e contro (All. 1) e la visura storica per soggetto (All. 2), oltre alla copia di n. 5 schede del PRA relative a veicoli intestati alla Società fallita (All. 3).

Il sottoscritto C.T.U. fa presente che non avendo ricevuto l'inventario dei beni da sottoporre a valutazione, ha, quindi, provveduto ad eseguire numerosi sopralluoghi presso l'impianto di produzione della [REDACTED]

[REDACTED] sito nella zona industriale di Sardara (23 ottobre, 14 novembre 2015, 16 gennaio 2016, 17 marzo 2016, 21 marzo 2016, 13 aprile 2016), sempre alla presenza del proprio collaboratore [REDACTED] nel corso dei quali ha effettuato il rilievo di dettaglio degli immobili e l'accertamento delle macchine e delle attrezzature attualmente presenti presso il complesso industriale di proprietà del fallimento, oggetto di valutazione, eseguendo inoltre il rilievo fotografico dei beni.

Nel corso dei sopralluoghi lo scrivente ha rinvenuto presso gli uffici dello stabilimento documentazione tecnica inerente l'edificazione degli immobili oggetto di perizia, nonché alcuni atti relativi all'acquisizione dello stabilimento da parte della Società fallita, oltre a documentazione relativa ad alcuni macchinari e attrezzature presenti nello stabilimento. D'accordo

con la Dott.ssa Balletto lo scrivente ha portato tale documentazione nel

proprio studio per consultarla al fine dell'espletamento dell'incarico, provvedendo a riconsegnarla al Curatore a conclusione dell'incarico.

Ad integrazione e verifica della documentazione tecnica finvenuta nello stabilimento, in data 21 marzo 2016 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara presentando istanza di accesso agli atti richiedendo in particolare:

- (a) eventuali progetti approvati e/o autorizzazioni, concessioni o licenze edilizie;
- (b) eventuali domande e/o concessioni in sanatoria;
- (c) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- (d) Certificato di Agibilità.

In data 21 marzo 2016 lo scrivente ha trasmesso via PEC al Servizio Territoriale Opere Idrauliche di Cagliari (STOICA), ex Genio Civile di Cagliari, richiesta della copia del certificato di collaudo statico delle opere di ampliamento dello stabilimento consistenti nella edificazione del terzo capannone, trasmesso in copia via PEC dallo STOICA con nota prot. n. 12437 del 04.04.2016 (All. 4).

In data 6 aprile 2016 lo scrivente ha proseguito l'accesso agli atti del Comune di Sardara, estraendo copia della seguente documentazione:

- Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, Catasto Terreni, Estratto di mappa del Comune di Sardara prot. n. 35625 del 09.10.1978, con approvazione di frazionamento prot. n. 35626 del 09.10.1978, relativa al foglio 19, mappali 216 a, 215 a, 10 a, 212 a (All. 5);
- Convenzione del 26 febbraio 1979 stipulata tra il Comune di

Sardara e la XXXXXXXXXX, registrata a Sanluri il 26.02.1979 al n.

430, Mod. I, Vol. 220, avente ad oggetto “La realizzazione di opere di carattere pubblico previste nel piano di lottizzazione in zona Industriale del piano di Fabbricazione dei terreni di proprietà [REDACTED] siti in Comune di Sardara lungo la Strada Statale n. 131” (All. 6);

- Tavola n. 8 “Rilievo situazione planimetrica” del progetto delle “Opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione industriale ex [REDACTED] di cui alla Concessione edilizia n. 86/92 del 11.08.1992 del Comune di Sardara (All. 7);
- Comunicazione di Inizio Lavori di cui alla Concessione edilizia n. 86/92 del 11.08.1992 del Comune di Sardara (All. 8);
- Comunicazione di Fine Lavori di cui alla Concessione edilizia n. 86/92 del 11.08.1992 del Comune di Sardara (All. 9);
- CD-ROM contenente la pratica SUAP n. 88 del 17.04.2012, prot. n. 2930 del 18.04.2012 (All. 10).

In data 13 aprile 2016, ad integrazione della documentazione fornita il 6 aprile 2016, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara ha consegnato al sottoscritto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 11/2016 del 11.04.2016, relativo al foglio 39, mappali 786, 787, 788 e 730 sub 2, 4, 5 e 6 (All. 11).

In data 13 aprile 2016 ha compiuto un ultimo sopralluogo presso lo stabilimento industriale [REDACTED] nel corso del quale ha constatato che un autoveicolo, un furgone e numerosi macchinari e attrezzature, già oggetto di asta giudiziaria come comunicatogli dal Curatore Fallimentare

Dott.ssa Balletto, non erano più presenti presso la sede dell'opificio industriale.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare pertinente alla società fallita, sulla base della documentazione consegnata dal Curatore Dott.ssa Veronica Balletto, dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio (All. 1), risulta quanto di seguito si elenca:

Trascrizioni a favore.

1. Trascrizione del 23.09.1999, Registro Particolare 17459, Registro Generale 26480 Pubblico Ufficiale Dolia Enrico Repertonio 91562 del 20.09.1999 Atto tra vivi – Riscatto di locazione finanziaria, Immobili siti in Sardara (CA). Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 18832 del 30.06.2006.
2. Rettifica Trascrizione a favore del 30.06.2006 – Registro Particolare 18832, Registro Generale 28335 Pubblico Ufficiale De Magistris Carlo Mario Repertonio 118373/24110 del 20.06.2006, Atto tra vivi – Compravendita, Immobili siti in Sardara (CA). Formalità di riferimento: Trascrizione n. 17459 del 1999.
3. Trascrizione del 03.08.2008, Registro Particolare 8038, Registro Generale 11784 Pubblico Ufficiale Segretario Comunale Repertonio 5/2008 del 10.03.2008 Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso, Immobili siti in Sardara (CA). Soggetto Cessionario.
4. Trascrizione del 14.10.2008, Registro Particolare 23906, Registro Generale 34867 Pubblico Ufficiale Segretario Comunale Repertonio

23/2008 del 10.10.2008 Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso, Immobili siti in Sardara (CA). Soggetto Cessionario.

Trascrizioni e Iscrizioni contro.

1. Trascrizione del 04.07.2012, Registro Particolare 14173, Registro Generale 17882 Pubblico Ufficiale Ibba Franco C.F. BBI FNC 53R25 H738C Repertorio 83887/24327 del 27.06.2012 Atto tra vivi – Compravendita, Immobili siti in Sardara (CA). Soggetto venditore. Soggetto acquirente [REDACTED]

C.F. / P. I.V.A. [REDACTED] relativamente ai seguenti immobili:

- a. Sardara, Loc. Terr'e Cresia, Fabbricato in corso di costruzione, distinto in Catasto Terreni al foglio 25, particella 2273, consistenza 14 are 60 centiare;
- b. Sardara, Loc. Terr'e Cresia, Fabbricato in corso di costruzione, distinto in Catasto Terreni al foglio 25, particella 2279, consistenza 3 are 85 centiare.

2. Iscrizione del 09.10.2014, Registro Particolare 2696, Registro Generale 24203 Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Saluzzo (CN) C.F. 94026440043 Repertorio 500/2013 del 27.03.2014 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Immobili siti in Sardara (CA). Richiedente [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai seguenti immobili:

- a. Sardara, Ente Urbano, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 786, piano T;

- b. Sardara, Ente Urbano, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 787, piano T;
- c. Sardara, Ente Urbano, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 788, piano T;
- d. Sardara, Ente Urbano, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 730;
- e. Sardara, A3 – Abitazione di tipo economico, Zona Industriale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 730, sub. 2, piano T, consistenza 3,5 vani;
- f. Sardara, D7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, Zona Industriale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 730, sub. 4, piano T;
- g. Sardara, L – Lastrico solare, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 730, sub. 5, piano 1;
- h. Sardara, L – Lastrico solare, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 730, sub. 6, piano 1;
- i. Sardara, X - Fabbricato, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 216, sub. 1;
- j. Sardara, A3 – Abitazione di tipo economico, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 216, sub. 2, consistenza 3,5 vani.

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto ad incrociare le suddette informazioni raccolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e quelle ritrovabili presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Conservazione dei Catasti – Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari, fornite dalla

Dott.ssa Balletto, con le visure storiche per immobile effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (All. 12) e l'estratto di mappa del foglio 39 del Comune di Sardara (All. 13), al fine di accertare la consistenza catastale degli immobili di pertinenza della procedura.

Pertanto, a seguito degli accertamenti eseguiti risultano ascrivibili nel patrimonio immobiliare della ██████████ seguenti immobili:

1. Sardara, Località Zona Industriale snc, piano T, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 786, categoria Area urbana, consistenza 8211 mq, derivante da Frazionamento e fusione del 29.06.2012 n. 16503.1/2012 in atti dal 29.06.2012 (protocollo n. CA0244602);
2. Sardara, Località Zona Industriale snc, piano T, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 787, categoria Area urbana, consistenza 102 mq, derivante da Frazionamento e fusione del 29.06.2012 n. 16503.1/2012 in atti dal 29.06.2012 (protocollo n. CA0244602);
3. Sardara, Località Zona Industriale snc, piano T, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 788, categoria Area urbana, consistenza 75 mq, derivante da Frazionamento e fusione del 29.06.2012 n. 16503.1/2012 in atti dal 29.06.2012 (protocollo n. CA0244602);
4. Sardara, Località Zona Industriale snc, piano T, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 730, sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 42 mq, rendita 162,68 €, derivante da variazione del 09.11.2015 –

inserimento in visura dei dati di superficie, variazione di classamento del 30.01.2009 n. 2482.1/2009 in atti dal 30.01.2009 (protocollo n. CA0048834);

5. Sardara, Località Zona Industriale snc, piano T, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 730, sub. 4, categoria D/7, rendita 17.610,00 €, derivante da Frazionamento e fusione del 29.06.2012 n. 16503.1/2012 in atti dal 29.06.2012 (protocollo n. CA0244602), variazione di classamento del 12.06.2013 n. 16831.1/2013 in atti dal 12.06.2013 (protocollo n. CA0122328);

6. Sardara, Località Zona Industriale snc, piano 1, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 730, sub. 5, categoria Lastrico solare, consistenza 363 mq, derivante da Frazionamento e fusione del 29.06.2012 n. 16503.1/2012 in atti dal 29.06.2012 (protocollo n. CA0244602);

7. Sardara, Località Zona Industriale snc, piano 1, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 730, sub. 6, categoria Lastrico solare, consistenza 2965 mq, derivante da Frazionamento e fusione del 29.06.2012 n. 16503.1/2012 in atti dal 29.06.2012 (protocollo n. CA0244602);

ACCERTAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Ad integrazione dei dati di identificazione catastale ed al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di pertinenza della procedura, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto, presso l'Ufficio Tecnico

Comune di Sardara, il Certificato di Destinazione Urbanistica degli

immobili oggetto di consulenza (All. 11) e copia di eventuali progetti approvati e/o autorizzazioni, concessioni e licenze edilizie, copia di eventuali domande e/o concessioni in sanatoria e copia dei certificati di agibilità.

Per quanto concerne gli aspetti urbanistici, dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 11/2016 del 11.04.2016 (All. 11) si evince quanto segue:

1. Foglio 39 particella 786

- – Insiste parzialmente in zona D1: Zona artigianale, commerciale e industriale, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di lottizzazione approvata con N.O. Ass.to EE.LL.F.U. n. 1114/U del 08.11.1978 e dagli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del P.U.C. vigente.
- Insiste parzialmente in zona H1: Sottozona di rispetto cimiteriale, disciplinata dagli artt. 27 e 28 delle N.T.A. del P.U.C..
- Insiste parzialmente in zona H4: Sottozona di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 33 delle N.T.A. del P.U.C..
- Insiste parzialmente in zona occupata da strada di lottizzazione approvata con N.O. Ass.to EE.LL.F.U. n. 1114/U del 08.11.1978.
- Insiste parzialmente in zona prevista per standard VERDE PUBBLICO del Piano di lottizzazione approvata con N.O. Ass.to EE.LL.F.U. n. 1114/U del 08.11.1978.
- Insiste parzialmente in zona Classe_V: Aree esclusivamente industriali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.
- Insiste parzialmente in zona Classe_III: Aree di tipo misto, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

- Insiste parzialmente in zona Classe_IV: Aree di intensa attività umana, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.
- Insiste parzialmente in zona FasciaStradale_B: Fascia di pertinenza stradale S.S. n. 131 con larghezza di 150 m, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

2. Foglio 39 particella 787

- – Insiste interamente in zona D1: Zona artigianale, commerciale e industriale, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di lottizzazione approvata con N.O. Ass.to EE.LL.F.U. n. 1114/U del 08.11.1978 e dagli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del P.U.C. vigente.
- Insiste interamente in zona Classe_IV: Aree di intensa attività umana, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

3. Foglio 39 particella 788

- – Insiste interamente in zona D1: Zona artigianale, commerciale e industriale, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di lottizzazione approvata con N.O. Ass.to EE.LL.F.U. n. 1114/U del 08.11.1978 e dagli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del P.U.C. vigente.
- Insiste interamente in zona Classe_IV: Aree di intensa attività umana, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

4. Foglio 39 particella 730

- – Insiste interamente in zona D1: Zona artigianale, commerciale e industriale, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di lottizzazione

approvata con N.O. Ass.to EE.LL.F.U. n. 1114/U del 08.11.1978

e dagli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del P.U.C. vigente.

- Insiste parzialmente in zona Classe_V: Aree esclusivamente industriali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.
- Insiste parzialmente in zona Classe_IV: Aree di intensa attività umana, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.
- Insiste parzialmente in zona FasciaStradale_B: Fascia di pertinenza stradale S.S. n. 131 con larghezza di 150 m, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

Pertanto, l'impianto di produzione [REDACTED] è inserito in un'area ricadente nel piano di lottizzazione in zona industriale del piano di fabbricazione dei terreni di proprietà della [REDACTED] siti nel Comune di Sardara in località Terr'e Cresia. Con convenzione del 26 febbraio 1979 stipulata tra il Comune di Sardara e [REDACTED] registrata a Sanluri il 26.02.1979 al n. 430, Mod. I, Vol. 220 (All. 6), all'art. 2 [REDACTED] assumeva l'impegno di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio, ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, sui terreni di sua proprietà distinti in Catasto al foglio 39 mappali 10 d, 10 e, 10 f, 216 d, 216 e, 212 e, 212 f, 212 h, 212 i, 212 m, 212 n, 212 p.

All'art. 4 della predetta Convenzione è stabilito che [REDACTED]

ceda in proprietà al Comune di Sardara le aree previste nel progetto del piano di lottizzazione, destinate a verde pubblico, contraddistinte al

Catasto al foglio 39 mappali 10 f, 212 f, 212 h, 212 i, 212 m, 212 n.

Inoltre, nel successivo art. 5 è stabilito che la [REDACTED] ceda in proprietà al Comune di Sardara le strade di lottizzazione e i parcheggi pubblici indicati nel progetto allegato alla Convenzione, distinti in Catasto al foglio 39 mappali 10 e e 212 e. Nell'art. 10 è stabilito che tutte le opere di urbanizzazione primaria passeranno in proprietà al Comune di Sardara entro tre giorni dal collaudo.

Le opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione suddetta sono state eseguite in forza alla Concessione edilizia n. 86/92 del 11.08.1992, pratica edilizia n. 1275/92, prot. n. 5022 (All. 14) relativa al terreno distinto in catasto al foglio 39, mappali 10/e, 10/f, 212/e, 212/f, 212/h, 212/i, 212/m 216/e per i lavori di "Costruzione opere di urbanizzazione primaria Lottizzazione [REDACTED]". Presso la sede dello stabilimento lo scrivente ha rinvenuto l'originale della concessione edilizia (All. 14), completa di relazione (All. 15) e degli elaborati grafici 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9 esemplificativi delle opere da realizzare, oltre a una copia della convenzione di lottizzazione e documentazione inerenti i lavori.

Come riportato in premessa, lo scrivente ha acquisito dal Comune di Sardara copia della tavola 8 mancante (All. 7). Il sottoscritto C.T.U. non ha rinvenuto tra i documenti presenti presso lo stabilimento [REDACTED]

[REDACTED] verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara è risultato che le opere di urbanizzazione non sono state collaudate e, conseguentemente in forza dell'art. 10 della Convenzione del 26.02.1979, non sono trasferite al

Comune di Sardara.

è stato regolarmente denunciato al Genio Civile di Cagliari al n. 542/81 in data 29.10.1981 e oggetto di collaudo statico ad opera del Dott. Ing. Giovanni Mozzoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 1065, con verbale di collaudo statico del 25.10.1983, trasmesso al Genio Civile il 27.10.1983, prot. n. 7587 (All. 19).

Presso lo stabilimento lo scrivente ha rinvenuto copia dell'autorizzazione di abitabilità, rilasciata dal Comune di Sardara in data 31.10.1983, relativa alla pratica n. 15/H/78 e 17/F/81 (All. 20), inerente la costruzione del complesso industriale di proprietà della società ██████████

██████████ riguardante l'abitazione del custode, i locali ad uso uffici e servizi e n. 2 capannoni industriali per la produzione di componenti prefabbricati per l'edilizia.

Con l'autorizzazione edilizia n. 099/2002 del 28.10.2002, prot. 8730, prat. n. 3712/2002 (All. 21, All. 22 e All. 23), il Comune di Sardara ha autorizzato ██████████ all'esecuzione dei lavori di "Sistemazione piazzale con installazione nuovo impianto di betonaggio e silos" in vico L. Einaudi, sul terreno distinto in Catasto al foglio 39, mappale 216. Nello stabilimento lo scrivente ha rinvenuto l'originale dell'autorizzazione edilizia n. 099/2002, con allegati la Relazione Tecnica Illustrativa (All. 24) e gli elaborati 1 - 2 - 3 - 4- 5 e 6

Con la Concessione edilizia n. 37 del 27.5.2005, prot. n. 4439, prat. n. 286 di prot. n. 9155 del 02.11.2004 (All. 25), veniva rilasciata dal Comune di Sardara al ██████████ a concessione per l'ampliamento dell'opificio industriale per la produzione dei manufatti in C.A.V., da eseguirsi sul terreno distinto al Catasto al foglio 39, mappale 216. Per tale Concessione

edilizia è stata richiesta una variante in corso d'opera, prat. prot. n. 2134 del 12.03.2007, che ha portato al rilascio della Concessione edilizia n. 32 del 30.05.2007, prot. n. 4676 (All. 26). In particolare, con le Concessioni edilizie n. 37/2005 e 32/2007 è stato realizzato l'ampliamento dell'edificio con l'edificazione, in aderenza alle strutture esistenti, del terzo corpo.

Presso gli uffici dello stabilimento lo scrivente ha rinvenuto l'originale della Concessione edilizia n. 37/05 del 27.05.2005 con gli elaborati Relazione tecnica- illustrativa, tavole 1 – 2 – 3 – 4 – 5 e 6, e l'originale della Concessione edilizia in variante n. 32/2007 del 30.05.2007, con gli elaborati Relazione tecnica, tavole 1 – 2 – 3 – 4 e 5.

L'ampliamento relativo al terzo corpo del capannone è stato regolarmente denunciato al Genio Civile di Cagliari al n. 660/06 in data 22.12.2006, prot. n. 7124 (All. 27). Nella pratica non è presente il collaudo statico del collaudatore nominato Ing. Salvatore Marras.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto a verificare presso il Servizio Territoriale Opere Idrauliche di Cagliari (STOICA), ex Genio Civile di Cagliari, l'avvenuto collaudo e deposito dello stesso, richiedendo in data 21.03.2016 copia del certificato di collaudo statico.

Con nota prot. n. 12437 del 4.04.2016 lo STOICA ha trasmesso allo scrivente copia del Certificato di collaudo statico relativo alla "Costruzione di un capannone prefabbricato in C.A.V., ad uso industriale, in ampliamento di due capannoni già esistenti edificati in Comune di Sardara al foglio 39, mappale 216" del 2.03.2007 ad opera del Dott. Ing. Salvatore Marras, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 2054, trasmesso al Genio Civile il 22.05.2007, prot. n. 14392 (All. 4).

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Sardara il sottoscritto C.T.U. ha accertato che relativamente al terzo capannone non è presente l'autorizzazione di agibilità, in quanto sembrerebbe non essere mai stata presentata domanda per il suo rilascio.

In data 17.04.2012 l'Ing. Carlo Antonio Nesi, in qualità di delegato della ██████████ ha presentato al Comune di Sardara la pratica SUAP n. 88, prot. n. 2930 del 18.04.2012, avente ad oggetto il "Rifacimento delle coperture del capannone industriale interno allo stabilimento SAR.PRE. per produzione di elementi prefabbricato in C.A.V.". Di tale pratica è stato rilasciato allo scrivente dal Comune di Sardara copia su supporto informatico (All. 10). I lavori hanno avuto inizio in data 21.06.2012 come da comunicazione contenuta nella pratica SUAP n. 88. Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso lo stabilimento ██████████ risulta che i suddetti lavori non sono stati completati, che i due capannoni sono privi delle coperture e che la casa del custode risulta priva della struttura di copertura del tetto a padiglione.

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto è risultato che permangono nella consistenza immobiliare della società fallita immobili che, ai sensi degli articoli 4 e 5 della Convenzione del 26 febbraio 1979 stipulata tra il Comune di Sardara e ██████████ (6), sono cedute in proprietà al Comune di Sardara. Più precisamente, si tratta delle aree previste nel progetto del piano di lottizzazione quali destinate a verde pubblico e contraddistinte al Catasto al foglio 39 mappali 10 f, 212 f, 212 h, 212 i, 212 m, 212 n e delle aree nelle quali sono state realizzate le strade di

lottizzazione e i parcheggi pubblici indicati nel progetto allegato alla Convenzione, distinte in Catasto al foglio 39 mappali 10 e e 212 e (All. 5). Tali mappali nel corso degli anni sono stati oggetto di variazioni catastali a seguito di aggiornamenti e frazionamenti che hanno riguardato l'insieme dei mappali oggetto del piano di lottizzazione dello stabilimento industriale [redacted] oggi fanno parte del maggior lotto distinto in catasto al foglio 39, mappale 786, come confermato anche dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 11/2016 (All. 11).

Nel successivo Decreto di trasferimento di beni immobili del 25.06.1991 dal Fallimento [redacted] n. 05/87 alla [redacted] con sede in [redacted] (All. 28) è precisato che dei mappali dei quali è trasferita la piena ed esclusiva proprietà "parte sono da cedere gratuitamente al Comune per verde pubblico (più esattamente il 10/f, 216/e, 212/f, 212/h, 212/i e il 212/m) altri sono da lasciare a viabilità (e più esattamente il 10/e e il 212/e), giusto quanto risulta dalla convenzione stipulata a suo tempo fra il Comune di Sardara e [redacted]

Successivamente, con atto a rogito del Notaio Carlo Mario De Magistris, rep. n. 118373, racc. 24110 del 20.06.2006, di rettifica all'atto di riscatto di locazione finanziaria a rogito del Notaio Enrico Dolia, rep. n. 91562, racc. 18541 del 20.09.1999 (All. 29), con il quale [redacted] avvalendosi della facoltà di riscattare l'immobile concesso in locazione finanziaria dall' [redacted] in liquidazione, acquistò la piena proprietà degli immobili costituenti lo stabilimento industriale oggetto di perizia, venivano trasferiti [redacted] gli immobili distinti in Catasto terreni

del Comune di Sardara al foglio 39, particelle 407 (ex 212 e), 392 (ex 10 f), 391 (ex 10 e), 408 (ex 212 f), 410 (ex 212 h), 411 (ex 212 i), 413 (ex 212m), 446 (ex 216 e) (All. 5 e All. 30).

Dai sopralluoghi effettuati dallo scrivente è risultato che il terreno individuato come cessione per verde pubblico al Comune di Sardara è ricompreso all'interno della recinzione dello stabilimento industriale, mentre nei lotti destinati alle strade di lottizzazione e i parcheggi pubblici indicati nel progetto allegato alla Convenzione sono state realizzate le opere da cedere al Comune di Sardara (Foto 42, 1 e 3 All. 35).

Relativamente alla presenza di abusi edilizi lo scrivente ha accertato la presenza di un volume, nel quale trovano sede gli impianti per l'approvvigionamento idrico (Foto 39 e 40 All. 35), e di un altro piccolo edificio isolato utilizzato come magazzino (Foto 42 e 43 All. 35), entrambi non previsti nelle sopra citate Concessioni edilizie che hanno consentito l'edificazione dell'opificio industriale.

Occorre segnalare che il magazzino ricade sul terreno distinto in Catasto al foglio 39, mappale 786 nella porzione di lotto che, nel rispetto della Convenzione del 26 febbraio 1979 stipulata tra il Comune di Sardara e la XXXXXXXXXX (All. 6), dovevano passarc in proprietà al Comune di Sardara quali cessione per verde pubblico entro tre giorni dal collaudo delle opere che, come già precisato, non è mai stato concluso.

Sulla base dei rilievi effettuati in occasione dei sopralluoghi il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità di quanto realizzato con i progetti approvati, fatta eccezione per qualche minima differenza, irrilevante in quanto compresa nelle tolleranze previste dalla normativa vigente, fatta

eccezione per i sopra citati volume tecnico e magazzino non previsti nelle concessioni edilizie sopra richiamate.

Per quanto concerne gli abusi riscontrati e la loro eventuale sanabilità, lo scrivente C.T.U. rappresenta quanto segue.

Relativamente al piccolo edificio che ospita gli impianti tecnologici per l'approvvigionamento idrico da pozzo l'abuso è sanabile presentando un'istanza di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa dovuta al Comune di Sardara quale sanzione minima per l'esecuzione dell'opera in assenza di titolo, attualmente pari a € 500,00. Ricadendo il fabbricato in zona D tali opere risultano a titolo non oneroso, pertanto non è previsto il pagamento di nessun onere.

A giudizio dello scrivente, diverso discorso va fatto in merito al piccolo edificio isolato destinato a magazzino, posto al limite Sud – Est del lotto. Infatti, come precisato in precedenza, l'edificio insiste su un'area che a termini della Convenzione del 26 febbraio 1979 rientra tra le cessioni in proprietà al Comune di Sardara per verde pubblico. Pertanto, il sottoscritto C.T.U. ritiene che non sussistano le condizioni per la sua sanabilità e che sia necessario provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi con la sua demolizione, facendo in tal modo venir meno l'abuso. Il costo dell'intervento di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, comprensivo del trasporto e degli oneri di conferimento a discarica autorizzata, è stimabile in € 1.800,00 oltre I.V.A..

DESCRIZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

Oggetto del fallimento è un impianto di produzione di prefabbricati in cemento armato vibrato, localizzato nella Zona Industriale di Sardara, località "Terr'e Cresia", composto da tre capannoni affiancati e un blocco uffici, distinto in Catasto Terreni al foglio 39, particella 730 e al N.C.E.U. al foglio 39 particella 730, sub 4, 5 e 6, rispettivamente categoria D/7 rendita € 17.610,00, lastrico solare mq 363 e lastrico solare mq 2.965, oltre al sub 2 cat. A/3 classe 2 consistenza vani 3,5, rendita € 162,68, costituito dalla casa del custode. (Foto da 1 a 34 All. 35)

L'area in cui sorge il complesso industriale è interamente recintata, con elementi in muratura in corrispondenza dell'area di accesso dalla viabilità di zona, in muratura nel tratto di confine Sud-Est con altro lotto e in recinzione in rete metallica nel resto del perimetro di confine con gli altri lotti. È presente un passo carrabile costituito da un cancello metallico scorrevole su binario orizzontale, in corrispondenza del primo tratto di muratura sopracitato. (Foto da 35 a 37 All. 35)

L'area del lotto è sistemata in terra battuta con finitura superficiale in pietrisco ad eccezione dell'area prospiciente il fronte dei capannoni che è pavimentata in calcestruzzo. (Foto 4, 11, 18, 24, 25 e 29 All. 35)

All'interno del lotto è presente, oltre ai tre capannoni, un piccolo edificio a un piano fuori terra posto in prossimità dell'ingresso, adibito ad alloggio del custode. Sono inoltre presenti una cabina ENEL, un pozzo e un piccolo edificio contenente gli impianti di approvvigionamento idrico, un piccolo magazzino e un impianto di betonaggio. (Foto da 38 a 45 All. 35)

In adiacenza ai capannoni, costituiti da tre corpi di fabbrica affiancati, è presente un corpo uffici. (Foto da 5 a 10 e 46 All. 35)

L'area del lotto presenta delle differenze orografiche con un muro di contenimento in cemento armato, realizzato parte in opera e parte in elementi prefabbricati, posto in prossimità del terzo capannone e dell'impianto di betonaggio, a lato del quale è ubicata la rampa di accesso al terrapieno per il carico degli inerti. (Foto da 18, 24, 25, 26, 45, 47 e 48 All. 35)

Negli Allegati 31, 32 e 33 è riportata la restituzione grafica del rilievo dello stato attuale degli immobili effettuato dallo scrivente.

Nell'area del lotto, all'esterno dei capannoni, sono depositati dei manufatti in C.A.V. prodotti nello stabilimento, costituiti da plinti, pilastri, travi, elementi di parete, oltre a due camion gru per la movimentazione degli elementi prefabbricati, un rimorchio e una betoniera (Foto da 49 a 60 All. 35). In prossimità dell'accesso al primo e al secondo capannone è presente del materiale per l'armatura degli elementi prefabbricati in C.A.V. (Foto da 61 a 68 All. 35). Nel terrazzamento del terreno posto al di sopra della centrale di betonaggio sono presenti piccoli cumuli di inerti per la produzione del calcestruzzo e per la finitura superficiale in graniglia dei pannelli parete, oltre a scarti di lavorazione (Foto da 69 a 74 All. 35). Sul fronte dei capannoni sono, inoltre, accatastati altri elementi prefabbricati prodotti nello stabilimento e sono parcheggiati tre autoveicoli, un furgone e un camion con pianale posti nell'area prospiciente e all'interno del terzo capannone (Foto 16, 17, 18, 20, 21, 22 e 75 All. 35). Come riportato in premessa, in occasione del sopralluogo del 13 aprile 2016, lo scrivente ha

constatato che un autoveicolo e il furgone non sono più presenti nell'area dello stabilimento (Foto da 76 a 81 All. 35) All'interno dei capannoni sono presenti macchinari e attrezzature per la produzione degli elementi prefabbricati in cemento armato vibrato (descritti nell'apposito paragrafo), molti dei quali sottoposti da qualche anno all'azione degli agenti atmosferici in quanto localizzati nei corpi privi di copertura e depositati altri manufatti in C.A.V. prodotti nello stabilimento (Foto da 75, 76 e da 82 a 90 All. 35).

I capannoni sono costituiti da una struttura in elementi prefabbricati in cemento armato vibrato e sono composti da tre corpi di fabbrica affiancati, due dei quali allo stato attuale privi di copertura, oltre al corpo uffici, edificati in momenti diversi, come illustrato in precedenza. Come specificato nei precedenti paragrafi, al momento dell'interruzione della produzione era in corso un progetto per il rifacimento delle coperture delle strutture dell'impianto. L'intervento non risulta completato. (Foto da 5 a 11, 15, 17, 20, 23, 76 e da 82 a 101 All. 35)

Nel corpo uffici, con accesso diretto dall'area prospiciente l'ingresso carrabile, trovano collocazione, oltre agli uffici dello stabilimento con i relativi servizi igienici, un magazzino, dei servizi igienici e il locale mensa e un'officina, tutti con accesso diretto dal primo capannone, oltre ad un magazzino con accesso dagli uffici. Gli uffici e i capannoni sono messi in comunicazione da una porta chiusa con un'inferriata. (Foto 5, 7, 9, 38, 46, 102 e 103 All. 35)

Gli uffici sono organizzati in tre locali, completi di arredi. Le pareti sono costituite da elementi prefabbricati; gli infissi esterni sono in alluminio,

mentre quelli interni sono in legno tamburato, tranne quelli in diretta comunicazione con il primo capannone che sono in metallo. Gli infissi esterni sono protetti da inferriate. I locali sono in un generale sufficiente stato di conservazione salvo un ufficio nel quale sono presenti evidenti infiltrazioni dalla copertura. Gli interni sono tutti intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in monocottura così come i placcaggi dei servizi igienici. I servizi igienici sono completi di sanitari del tipo economico in vetro china e in materiale plastico. (Foto da 102 a 140 All. 35) Nel magazzino con accesso dai locali uffici sono presenti delle lesioni negli spigoli tra le pareti e nelle lastre di copertura (Foto da 141 a 143 All. 35). Il gruppo servizi igienici e spogliatoi degli operai, con accesso diretto dal primo capannone presenta degli infissi esterni in alluminio, porta d'accesso in ferro e infissi interni in legno tamburato. I locali sono intonacati e tinteggiati con placcaggi in monocottura nella zona sanitari e pavimentati in monocottura; i sanitari sono del tipo economico in vetro china e materiale plastico. (Foto da 144 a 150 All. 35) Il locale mensa, attrezzato con un corpo cucina, è intonacato e tinteggiato, ha infissi esterni in alluminio e in metallo, pavimentazione in monocottura e placcaggio in monocottura in corrispondenza del corpo cucina (Foto da 151 a 154 All. 35). Il magazzino collegato direttamente al capannone è accessibile anche direttamente dall'esterno tramite una porta in alluminio chiusa con un'inferriata. Nel magazzino sono presenti materiali e attrezzature per la produzione che saranno descritte nel seguito nel paragrafo "descrizione e stima delle macchine, degli impianti, delle attrezzature e dei materiali".

(Foto da 155 a 157 All. 35) L'officina con accesso dal capannone è dotata

di infissi esterni in alluminio e, al suo interno, sono presenti apparecchiature che saranno dettagliatamente descritte nel seguito nell'apposito citato paragrafo. Come riportato in premessa, in occasione del sopralluogo del 13 aprile 2016, lo scrivente ha constatato che diverse attrezzature inizialmente localizzate nell'officina non sono più presenti nell'area dello stabilimento (Foto da 158 a 163 All. 35)

I capannoni per la produzione dei prefabbricati in C.A.V. sono, come detto, composti da tre corpi affiancati, dei quali i primi due, privi di copertura, sono totalmente comunicanti in quanto non sono presenti pareti divisorie.

I primi due capannoni sono messi in comunicazione con l'area esterna anche sul retro con due grandi aperture chiuse rispettivamente da un avvolgibile e da un portone in ferro; il terzo capannone ha due porte chiuse da infissi in ferro che lo mettono in comunicazione con il camminamento pavimentato in calcestruzzo che lo separa dal muro di contenimento del terrapieno (Foto 24, 27, 28, 29 e da 164 a 167 All. 35).

Il terzo capannone, come precedentemente illustrato di più recente realizzazione, completo di copertura, è accessibile dal secondo capannone per mezzo di due aperture prive di infisso (Foto 168 e 169 All. 35). La parete di separazione tra il secondo e il terzo capannone non è a tutta altezza in modo tale da lasciare passare la luce e l'aria nella parte alta (Foto 19, 85, 89 e 96 All. 35). I corpi dei capannoni sono privi di pareti perimetrali sul fronte, dal quale sono direttamente accessibili, salvo il primo capannone che è parzialmente chiuso da pareti (Foto 15, 17 e 20 All. 35). Le pareti esterne sui lati lunghi del primo e terzo capannone

presentano delle finestre in alluminio nella parte alta (Foto 5 e 23 All. 35).

La struttura dei capannoni è costituita da elementi modulari prefabbricati in C.A.V.. I capannoni, lo spazio immediatamente antistante e l'area nel quale è ubicato l'impianto di betonaggio sono pavimentati in calcestruzzo (Foto 11, 16, 17, 18, 20 e 24 All. 35). Ogni capannone è dotato di una gru a carro ponte (Foto 75, 82 e 86 All. 35). L'impianto elettrico dei primi due capannoni non è completo e, comunque, non è a norma (Foto da 169 a 172 All. 35). All'interno del primo capannone è ubicato un box prefabbricato di cantiere (Foto 173 e 174 All. 35). Sono inoltre presenti fusti, bombole di gas (ossigeno e acetilene) e serbatoi di prodotti tossici e nocivi e pericolosi, oltre a scarti di lavorazione in ferro (Foto da 175 a 179 All. 35).

In aderenza al corpo uffici è ubicata la cabina di trasformazione elettrica in corpo separato, realizzata sempre in elementi prefabbricati in C.A.V. (Foto 38 All. 35).

Di lato alla cabina elettrica è presente un pozzo sotterraneo per l'approvvigionamento idrico dell'opificio, con adiacente un piccolo edificio tecnico realizzato in blocchetti di calcestruzzo e copertura costituita da lastre curve in fibrocemento sorrette da travi in acciaio, con porta d'accesso in metallo, contenente l'impianto per la captazione idrica (Foto da 39 a 41 All. 35).

In posizione decentrata, nella porzione Est del lotto, è ubicato un piccolo edificio a un piano destinato a magazzino, realizzato anch'esso in elementi prefabbricati in C.A.V., chiuso da un portone costituito da elementi in

ferro ad aria passante e con una finestra anch'essa in elementi in ferro ad aria passante (Foto da 42 a 44 All. 35).

Come sopra riportato, i capannoni sono dotati di un autonomo sistema di gru a ponte bitrave (carroponte), descritti dettagliatamente nel seguito nell'apposito paragrafo, aventi le seguenti caratteristiche:

1. Gru a ponte bitrave prodotta dalla ditta Metalmeccanica Spaggiari, n. di fabbrica 405, anno di costruzione 1995, portata 10.000 kg, matricola CA318/95. (Foto da 179 a 183 All. 35)
2. Gru a ponte bitrave prodotta dalla ditta Metalmeccanica Spaggiari, n. di fabbrica 406, anno di costruzione 1995, portata 16.000 kg, matricola CA319/95. (Foto da 184 a 189 All. 35)
3. Gru a ponte bitrave prodotta dalla ditta Metalmeccanica Spaggiari, n. di fabbrica 713, anno di costruzione 2005, portata 16.000 kg, matricola 2005/200154CA. (Foto 75, 98, 99 e da 190 a 194 All. 35)

In prossimità dell'accesso all'area dell'impianto è ubicato un edificio isolato a un piano destinato ad ospitare gli alloggi del custode. È realizzato in elementi prefabbricati in C.A.V.. La copertura, originariamente a doppia falda, è priva del manto inclinato impermeabile, in quanto rimosso; rimangono unicamente il solaio piano non impermeabilizzato, i timpani laterali e le travi di sostegno in acciaio. L'immobile, suddiviso in ingresso – soggiorno, angolo cottura, bagno e due camere, è in un mediocre stato di conservazione, privo allo stato attuale anche di acqua corrente, con impianto elettrico non a norma e infiltrazioni diffuse nelle pareti e nel soffitto, in quanto è, come detto, privo della struttura impermeabile di copertura del tetto a padiglione. Gli infissi esterni sono in

alluminio protetti da inferriate, gli infissi interni in legno. La pavimentazione è in monocottura così come i placcaggi dell'angolo cottura e del bagno. I sanitari, del tipo economico, sono in vetrochina e materiale plastico. (Foto da 30 a 34 e da 195 a 206 All. 35)

In prossimità del lato sinistro del capannone è ubicata una centrale di betonaggio ROME CZ5P24B, realizzata sopra un basamento in cemento armato, prodotto dalla ditta Le Officine Riunite – Udine del gruppo IMER Group, matricola 01120140, installata nel secondo semestre del 2004, dettagliatamente descritta nel paragrafo “descrizione e stima delle macchine, degli impianti, delle attrezzature e dei materiali”. (Foto 18 e 45 All. 35)

L'impianto ██████████ nel suo complesso, non è attualmente in produzione. Come detto in precedenza l'intervento di manutenzione straordinaria delle coperture del capannone, del corpo uffici e dell'edificio destinato ad alloggio del custode non è stato completato. Ne consegue che la gran parte dei macchinari e delle attrezzature per la produzione degli elementi prefabbricati in C.A.V. sono esposti alle intemperie senza adeguata protezione.

Sulla base delle misurazioni effettuate in occasione dei sopralluoghi, lo scrivente ha valutato le superfici riportate nella seguente tabella, intendendo come superficie lorda coperta, la superficie comprensiva delle tamponature e dei tramezzi, escludendo dal calcolo il locale destinato all'alloggio della impianto idrico (Foto 39 e 40 All. 35) ed il magazzino

isolato (Foto 42 e 43 All. 35) realizzati in difformità alle concessioni edilizie

Fabbricato – superficie coperta	Superficie lorda (m ²)
Capannone 1	1.029,11
Capannone 2	1.061,78
Capannone 3	885,97
Blocco Uffici	363,00
Cabina elettrica	7,84
Casa del custode	42,25
TOTALE	3.389,95

La Superficie edificabile del lotto, come rilevato dalla SUAP n. 88, prot. n. 2930 del 18.04.2012, è pari a **12.930,00 m²**.

Ne consegue che la Superficie dell'area di pertinenza è pari a 12.930,00 m² - 3.389,95 m² = **9.540,05 m²**.

Come riportato in precedenza nell'apposito paragrafo, il lotto ricade in zona D1: Zona artigianale, commerciale e industriale, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di lottizzazione approvata con N.O. Ass.to EE.LL.F.U. n. 1114/U del 08.11.1978 e dagli artt. 14 e 15 delle N.T.A. del vigente P.U.C. del Comune di Sardara.

Come disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione per la sottozona D1, la possibilità di edificare è regolata dal *rapporto massimo di copertura del lotto* che non può essere superiore al 40 % (rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto 0,4 m²/m²).

Ne consegue che la superficie coperta massima realizzabile all'interno del lotto (intesa come proiezione al suolo) è pari a: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 12.930 \text{ m}^2 = 5.172,00 \text{ m}^2$.

Posto che la superficie totale utilizzata, calcolata nell'ultima variante del 2012 (pratica SUAP n. 88, prot. n. 2930 del 18.04.2012, avente ad oggetto il "Rifacimento delle coperture del capannone industriale interno allo stabilimento ██████████ per produzione di elementi prefabbricati in C.A.V."), conforme allo stato attuale, è pari a $\text{m}^2 3.389,95$, è possibile ricavare quella ancora realizzabile, fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla norma. Risulta quindi:

Superficie coperta ancora realizzabile: Superficie coperta totale consentita ($5.172,00 \text{ m}^2$) – Superficie coperta totale realizzata ($3.389,95 \text{ m}^2$) = **$1.782,05 \text{ m}^2$** .

Valutazione dell'immobile

L'edificio adibito ad uso industriale è considerato, come categoria catastale, un immobile a destinazione speciale che rientra nel gruppo D/7 ovvero fabbricati per attività industriali.

Per immobili a destinazione speciale (in generale gruppo D) si intende opifici e fabbricati in genere costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

Occorre evidenziare che nella consistenza immobiliare è inserito anche l'immobile destinato ad alloggio del custode, facente parte della categoria catastale A/3, ma che tale immobile è, per sua funzione, strettamente connesso alla destinazione del lotto urbanistico nella quale è inserito c,

per tanto, non commercializzabile in modo disgiunto dall'edificio industriale. Ne consegue che nelle sue valutazioni per pervenire alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili di pertinenza della procedura, lo scrivente ha considerato gli immobile nel loro insieme costituenti un unico lotto.

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²).

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto a effettuare una ricerca di mercato su immobili aventi la stessa vocazione commerciale e i medesimi requisiti tecnici, ubicati in zone industriali aventi le stesse caratteristiche di quella nella quale è inserito l'opificio oggetto di valutazione localizzate nel Campidano, interpellando anche agenzie specializzate nel settore.

Lo scrivente ha constatato che il mercato immobiliare del settore sta attraversando un periodo di crisi abbastanza prolungato confermato da una consistente presenza di capannoni industriali invenduti. Da ciò ne conseguono valori di mercato variabili tra 400 e 500 €/m² per immobili delle medesime caratteristiche di quello oggetto di valutazione, sia per tipologia di zona industriale che per ubicazione, finiture e stato d'uso e manutenzione, in condizioni di ordinarietà.

Come illustrato in precedenza nella descrizione dello stato dei luoghi, lo stabiliment [REDACTED] non si trova in condizioni omogenee sia dal

punto di vista dell'epoca edilizia di costruzione, sia in relazione allo stato di uso e manutenzione. Infatti, mentre il terzo capannone è di recente costruzione (anno 2007) e si trova in buone condizioni generali, salvo le pessime condizioni igieniche dovute alla presenza di numerosissimi volatili che hanno nidificato all'interno del capannone, i primi due capannoni, edificati tra il 1979 e il 1983, sono allo stato attuale privi di copertura e con gli impianti elettrici non a norma, il corpo uffici è in un sufficiente stato di manutenzione e la casa del custode si trova in un pessimo stato di manutenzione.

Pertanto, tenendo conto del particolare momento di sofferenza e stasi del mercato immobiliare, in particolare per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, e delle condizioni del complesso edilizio, e tenuto conto della localizzazione della zona industriale in posizione banicentrica nel Campidano e in prossimità della più importante via di comunicazione della Sardegna costituita dalla S.S. n. 131 Carlo Felice, il sottoscritto C.T.U. ritiene congrui i seguenti valori:

- 180,00 €/m² per il Capannone 1
- 180,00 €/m² per il Capannone 2
- 400,00 €/m² per il Capannone 3
- 350,00 €/m² per il corpo uffici
- 300,00 €/m² per l'alloggio del custode
- 250,00 €/m² la cabina elettrica.

Relativamente al terreno, per quanto riguarda il valore della superficie coperta ancora realizzabile, lo scrivente ha fatto riferimento ai valori delle aree edificabili stabiliti per dal Comune di Sardara ai fini del calcolo

dell'I.M.U. (Delibera della Giunta Comunale n. 53 del 13.05.2015), dalla quale risulta per gli immobili ricadenti in zona D, limitatamente alle aree ricomprese in Piani attuativi approvati, un valore di 18,56 €/m², mentre per la parte rimanente, priva di suscettività edificatoria, il sottoscritto ritiene congruo il valore di 6,50 €/m².

Ne conseguono i seguenti valori:

1. Capannone 1

Valore commerciale 180,00 €/m²

Superficie commerciale: 1.029,11 m²

Valore Capannone 1: 1.029,11 m² x 180 €/m² = **€ 185.239,80**

2. Capannone 2

Valore commerciale 180,00 €/m²

Superficie commerciale: 1.061,78 m²

Valore Capannone 2: 1.061,78 m² x 180 €/m² = **€ 191.120,40**

3. Capannone 3

Valore commerciale 400,00 €/m²

Superficie commerciale: 885,97 m²

Valore Capannone 3: 885,97 m² x 400 €/m² = **€ 354.388,00**

4. Blocco Uffici

Valore commerciale 350,00 €/m²

Superficie commerciale: 363,00 m²

Valore Blocco Uffici: 363,00 m² x 350 €/m² = **€ 127.050,00**

5. Casa del custode

Valore commerciale 300,00 €/m²

Superficie commerciale: 42,25 m²

Valore Casa del custode: $42,25 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 12.675,00$

6. Cabina elettrica

Valore commerciale $250,00 \text{ €/m}^2$

Superficie commerciale: $7,84 \text{ m}^2$

Valore Cabina elettrica: $7,84 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.960,00$

7. Terreno

(a) Superficie coperta ancora realizzabile: $1.782,05 \text{ m}^2$

Valore commerciale $18,56 \text{ €/m}^2$

Valore Superficie coperta ancora realizzabile: $1.782,05 \text{ m}^2 \times 18,56 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 33.074,85$

(b) Superficie restante del lotto: Superficie edificabile ($12.930,00 \text{ m}^2$) – Superficie coperta totale realizzata ($3.389,95 \text{ m}^2$) – Superficie coperta ancora realizzabile ($1.782,05 \text{ m}^2$) = $7.758,00 \text{ m}^2$

Valore commerciale $10,00 \text{ €/m}^2$

Valore Superficie restante del lotto: $7.758,00 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 50.427,00$

Valore totale del terreno (a) + (b) = $\text{€ } 33.074,85 + \text{€ } 50.427,00 = \text{€ } 83.501,85$

Pertanto, il **valore di mercato dell'immobile** è pari a **€ 955.935,05**.

DESCRIZIONE E STIMA DELLE MACCHINE, DEGLI IMPIANTI,

DELLE ATTREZZATURE E DEI MATERIALI

Per procedere alla determinazione del valore di mercato delle macchine e delle attrezzature coinvolte nella procedura lo scrivente ha effettuato

numerosi sopralluoghi presso lo stabilimento industriale

di Sardara esaminando, ove disponibili e rintracciabili presso gli uffici

dello stabilimento, la documentazione tecnica e di acquisto dei singoli beni e verificando oltre allo stato di conservazione, uso e manutenzione, la presenza o meno delle targhette e delle marcature.

Al fine della determinazione del valore di mercato dei singoli beni, lo scrivente ha eseguito una ricerca di mercato interpellando esperti ed aziende operanti nel settore per ottenere informazioni utili alla valutazione dell'usato. Nelle valutazioni il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre allo stato attuale di conservazione, uso e manutenzione dei macchinari e delle attrezzature, della necessità quanto meno di una manutenzione ordinaria o di una riqualificazione e certificazione di quei macchinari e attrezzature non riportanti la marcatura CE e di non recente produzione, nonché della normale usura di alcuni elementi dovuti alle materie prime impiegate nei cicli di lavorazione, oltre al fatto che attualmente alcuni macchinari ed attrezzature sono esposti all'azione degli agenti atmosferici senza alcuna protezione.

Lo scrivente specifica che al momento dei sopralluoghi e delle valutazioni lo stabilimento non era operativo e non è stato, quindi, possibile effettuare delle verifiche di funzionamento dei macchinari e delle attrezzature. Le valutazioni sono state fatte dallo scrivente sulla base di una verifica visiva dei macchinari, degli impianti e delle attrezzature, nel quale si è comunque avvalso anche del supporto di specialisti del settore. Alcuni macchinari, impianti, attrezzature e materiali, privi di un effettivo intrinseco valore di mercato, sono stati stimati dallo scrivente, ove possibile, al valore di recupero dei materiali ferrosi di cui sono composti.

Lo scrivente precisa che la normativa di riferimento è la seguente:

- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 459 quale Regolamento per l'attuazione della direttiva macchine 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE concernente il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine, entrata in vigore il 21 settembre 2006.

- D.P.R. 547/1955 contenente le norme generali di protezione delle macchine.
- normative specifiche ad esempio per gli impianti elettrici, impianti di sollevamento e le norme tecniche UNI, CEI, EN.

Di seguito è riportata la descrizione e la relativa stima dei macchinari, degli impianti e delle attrezzature, nonché dei materiali. I macchinari, gli impianti e le attrezzature non sono tutte di nuova fabbricazione, sono state fornite dalle ditte produttrici a partire dall'anno 1972 e non tutte riportano la marcatura CE, nel rispetto del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 459, "Direttiva Macchine".

Il sottoscritto C.T.U. fa presente che non sono stati da lui stimati i valori degli autoveicoli FIAT Panda targato [REDACTED] (Foto 207 e 208 All. 35), Mazda 6 targato [REDACTED] (Foto 209 e 210 All. 35), autocarro Renault targato [REDACTED] (Foto 80 e 81 All. 35), Range Rover Sport HSE targato [REDACTED] (Foto 78 e 79 All. 35), della betoniera [REDACTED] (Foto 57, 211 e 212 All. 35), di alcune attrezzature, degli arredi degli uffici dello stabilimento e delle attrezzature informatiche hardware e software in quanto gli stessi sono stati oggetto di valutazione da parte della Curatrice Dott.ssa Veronica Balletto e già oggetto di asta giudiziaria. Come riportato in precedenza, nel corso del sopralluogo del 13 aprile 2016, lo scrivente ha

constatato che non erano più presenti presso la sede dello stabilimento

autoveicolo Range Rover Sport HSE targato

e l'autocarro Renault targato

oltre ai seguenti macchinari e attrezzature che si trovavano localizzati nell'officina con accesso dal 1°

capannone: Compressore EURE da 200 l tensione elettrica 220 V Lotto

n. 1715 2011 Matr. 2236109148 (Foto 213 e 214 All. 35); Trapano a

colonna SERRMAC RAC 25/L Matr. 033316 Anno 2003 (Foto da 215 a 217 All. 35); Sega a nastro MEP modello SHARK 260 Matr. 136886 36 –

R Anno 2003 (Foto da 218 a 220 All. 35); N. 2 Saldatrici TELWIN

LINEAR 400HD 360 A (Foto da 221 a 226 All. 35); Saldatrice a filo

SINCOSALD tipo NOVAMIG 350E da 350 A Numero di serie I05D0542 Anno 9/2005 (Foto da 227 a 229 All. 35).

1. Impianto di betonaggio ROME CZ5P24B (Foto 18, 25, 45, 48 e da 230 a 247 All. 35)

In prossimità del lato sinistro del capannone è ubicata una centrale di betonaggio **ROME CZ5P24B** prodotto dalla ditta **Le Officine Riunite**

– **Udine** del gruppo **IMER Group**, matricola **01120140**.

Dall'esame della documentazione rinvenuta presso gli uffici dello stabilimento si evince che la centrale di betonaggio è stata acquistata con ordine n. 0468329 del 06.03.2001, con contratto di locazione finanziaria n. 00565902 001 della Intesa Leasing S.p.A., e installata nel secondo semestre del **2004**. Tra la documentazione non è stato ritrovato il certificato di collaudo dell'impianto.

La centrale è costituita da:

1. impianto orizzontale ROME CZ5P24B composto da:

- tramogge di stoccaggio inerti della capacità al colmo di mc 90, a cinque scomparti;
- sistema vibrante mod. TS226, n. 2 vibratori a masse eccentriche;
- bilancia inerti, portata massima kg 2400, volume vasca mc 10, vasca capacità di pesatura mc 4,2, nastro estrattore m 15,5 x 0,70;
- bilancia cemento portata massima kg 600, volume vasca litri 480;
- elettrocompressore;



2. mescolatrice planetaria ad assi verticali SATURNO mod. MS 1500/1000;

3. cavalletto a traliccio con praticabile mod. T500;

4. Skip SATURNO mod. 1500/1000, capacità benna litri 1732, portata massima kg 2200, velocità salita/discesa m/s 0,55;

5. Binari skip SATURNO mod. 1500/1000, in profilati intralicciati UPN e IPE;

6. Impianto acqua automatico mod. IA3-E, serbatoio zincato con galleggiante litri 340, elettropompa IP55, classe F l/min 500 – kW 3, dotato di sistema computerizzato di dosatura acqua ad induzione elettromagnetica;

7. Igrometro per inerti mod. IEC, sistema computerizzato di correzione acqua e compensazione inerte a rilevamento resistivo;

8. Unità di gestione mod. I.U. 98-04, a funzionamento automatico/autonomo con software dedicato ORU;

9. Sinottico d'impianto a sequenze luminose e visualizzazione allarmi;

10. Impianto additivo automatico lancia impulsi mod. ADL;



11. Comando a distanza CDC, pulsantiera di chiamata calcestruzzo via cavo;
12. Silo mod. 40S, capacità nominale mc 29,3, portata massima 40 t, silo monolitico con ganci per carico/scarico, uno completo di scala di servizio sul tetto e passerella di collegamento al secondo silo;
13. Coclea 8 x 193 – 7,5 – 2BS, lunghezza m 8, diametro mm 193, portata nominale t/h 40;
14. Fluidificatore cemento per un silo mod. DU12;
15. Depolveratore mod. FC3V12-s, unità di depolverazione posizionata sul silo;
16. Sezionatore di linea alimentazione mescolatrice.

Il quadro comandi è installato all'interno di un box posto in una posizione che consente il controllo delle operazioni della centrale. Di lato al silo è ubicata la rampa di accesso al terrapieno di carico degli inerti.

Per l'installazione della centrale di betonaggio sono state eseguite delle specifiche opere edili quali fondazioni in cemento armato, piazzale pavimentato in conglomerato cementizio, impianti elettrico, idrico, oltre ai muri di contenimento del terrapieno e della rampa poste a tergo dell'impianto.

Valore di stima impianto di betonaggio € 88.000,00

2. **Gru a ponte bitrave Metalmeccanica Spaggiari 10 t** (Foto da 179 a 183 All. 35)

Gru a ponte bitrave prodotta dalla ditta **Metalmeccanica Spaggiari, n. di fabbrica 405, anno di costruzione 1995, portata 10.000 kg, matricola CA318/95**, avente le seguenti caratteristiche:

- piano di scorrimento costituito da travi in cemento armato;
- ponte realizzato con n. 2 travi a cassone rastremate alle estremità e collegate a due travi di testata porta ruote scorrevoli sulle vie di corsa per mezzo di ruote a doppio bordino azionate da motoriduttori;
- carrello, realizzato con struttura in profilati metallici elettrosaldati scorrevole sui profilati superiori delle travi del ponte per mezzo di quattro ruote a doppio bordino, che porta l'argano di sollevamento e il motoriduttore per la propria traslazione;
- argano DEMAG equipaggiato con bozzello con gancio semplice e due pulegge di rinvio;
- alimentazione elettrica del ponte tramite blindo sbarra;
- comandi a mezzo di pulsantiera radiocomando di costruzione AUTEK tipo E16LTS mod. LK60A n. serie 612881/2002;
- scartamento 16 m.
- E' stato reperito il Libretto delle Verifiche di I Verifica dell'I.S.P.E.S.L. del 24.06.2004, con verbali di verifica periodica dell'impianto al 01.08.2007 e di verifica trimestrale delle funi e catene al 04.10.2012.
- La gru è attualmente sottoposta all'azione degli agenti atmosferici, con la protezione del motore con elementi in lamiera, in quanto è ubicata in una porzione del capannone priva di copertura.

Valore di stima € 14.000,00.

3. Gru a ponte bitrave Metalmeccanica Spaggiari 16 t (Foto da 184 a 189 All. 35)

Gru a ponte bitrave prodotta dalla ditta **Metalmeccanica Spaggiari, n. di fabbrica 406, anno di costruzione 1995, portata 16.000 kg, matricola CA319/95**, avente le seguenti caratteristiche:

- piano di scorrimento costituito da travi in cemento armato;
- ponte realizzato con n. 2 travi a cassone rastremate alle estremità e collegate a due travi di testata porta ruote scorrevoli sulle vie di corsa per mezzo di ruote a doppio bordino azionate da motoriduttori;
- carrello, controtelaio realizzato con struttura in profilati metallici elettrosaldati scorrevole sui montanti superiori delle travi del ponte per mezzo di quattro ruote a doppio bordino, che porta l'argano di sollevamento e il motoriduttore per la propria traslazione;
- argano DEMAG equipaggiato con bozzello con gancio semplice e due pulegge di rinvio;
- alimentazione elettrica del ponte tramite blindo sbarra;
- comandi a mezzo di una pulsantiera pensile, alimentata mediante una linea a festone di conduttori flessibili ad alto isolamento, sorretti da carrucole scorrevoli entro una guida cava;
- scartamento 16,445 m.
- E' stato reperito il Libretto delle Verifiche di I Verifica

dell'I.S.P.E.S.L. del 24.06.2004, con verbali di verifica periodica

41

dell'impianto al 01.08.2007 e di verifica trimestrale delle funi e catene al 04.10.2012.

- La gru è attualmente sottoposta all'azione degli agenti atmosferici, con la protezione del motore con elementi in lamiera, in quanto è ubicata in una porzione del capannone priva di copertura.

Valore di stima € 15.000,00.

4. **Gru a ponte bitrave Metalmeccanica Spaggiari 16 t** (Foto 75, 98, 99 e da 190 a 194 All. 35)

Gru a ponte bitrave prodotta dalla ditta **Metalmeccanica Spaggiari**, n. di fabbrica **713**, anno di costruzione **2005**, portata **16.000 kg**, matricola **2005/200154CA**, avente le seguenti caratteristiche:

- piano di scorrimento costituito da travi in cemento armato;
- ponte realizzato con n. 2 travi a cassone rastremate alle estremità e collegate a due travi di testata porta ruote scorrevoli sulle vie di corsa per mezzo di ruote a doppio bordino azionate da motoriduttori;
- carrello, controtelaio realizzato con struttura in profilati metallici elettrosaldati scorrevole sui montanti superiori delle travi del ponte per mezzo di quattro ruote a doppio bordino, che porta l'argano di sollevamento e il motoriduttore per la propria traslazione;
- argano DONATI, paranco a fune matr. 038444/001, anno di costruzione 2005, equipaggiato con bozzello con gancio semplice e due pulegge di rinvio;

- alimentazione elettrica del ponte tramite blindo sbarra;
- comandi a mezzo di una pulsantiera pensile, alimentata mediante una linea a festone di conduttori flessibili ad alto isolamento, sorretti da carrucole scorrevoli entro una guida cava;
- scartamento 13,350 m.
- E' stato reperito il verbale di verifica periodica dell'impianto al 01.08.2007. E', inoltre, presente la copia del modulo di denuncia all'I.S.P.E.S.L. (prot. ente n. 4288 del 24.11.2005, la dichiarazione di conformità del produttore della gru a ponte alla direttiva 98/37/CE, la dichiarazione di conformità del produttore del paranco alla direttiva 98/37/CE, l'attestato di collaudo – garanzia e il prospetto riassuntivo delle caratteristiche fondamentali dell'impianto.

Valore di stima € 17.000,00.

5. Autogru ORMIG 210 TG 20 t (Foto 53 e da 248 a 251 All. 35)

Targa [REDACTED]

N. Telaio 724023

Portata 20.000 kg

Anno di costruzione 1972

Valore di stima € 1.000,00.

6. Autogru Corradini 830 TI 30 t (Foto 52 e da 252 a 254 All. 35)

Targa [REDACTED]

N. Telaio 0749-1029

Matricola CN/655/83

Portata 30.000 kg

Anno di costruzione 1977

Valore di stima € 2.500,00.



7. Motrice ASTRA BM21FE1 (Foto da 255 a 257 All. 35)

Valore di stima € 450,00.

8. Semirimorchio CALABRESE HD200T061 (Foto 258 a 261 All. 35)

Valore di stima € 350,00.



Macchinari e attrezzature localizzati nei capannoni

9. Casseri per la produzione di elementi prefabbricati in C.A.V.

a) N. 4 banchi vibranti basculanti di dimensioni 10 x 3,50 m, della ditta Bianchi Casseforme Macchine Impianti, con sistema a ribaltamento idraulico, dei quali N. 2 per pannelli ciechi e N. 2 per pannelli finestrati, completi di centraline idrodinamiche, attrezzatura spondine complete di spinotti a cuneo e bulloni di fissaggio per banchi per pannelli parete di diverso spessore; (Foto da 262 a 273 All. 35)

b) N. 1 Cassero vibrante Samer per elementi di chiusura d'angolo a L m 10; (Foto da 274 a 279 All. 35)

c) N. 1 Cassero Vibrante ditta Bianchi Casseforme Macchine Impianti per il getto di travi di banchina a T lunghezza massima 9 m, altezza 90 cm, larghezza superiore 350 mm, completo di vibratori; (Foto da 280 a 284 All. 35)

d) N. 2 Piste per travi a Y della ditta Bianchi Casseforme Macchine Impianti, intelaiatura di base di lunghezza 50 m, fondelli di larghezza 25 cm, con sponde per travi a doppia pendenza a calice



di lunghezza variabile da 13 a 25 m, complete degli elementi sponda di cassero per adeguarne la lunghezza; (Foto da 285 a 298 All. 35)

e) N. 4 Pannellature in acciaio ditta BIMA per pannelli laterali (2.60x2.65) componibili e N. 2 Pannellature in acciaio ditta BIMA per pannelli laterali (3.60x2.65) componibili; (Foto da 299 a 304 All. 35)

f) N. 1 Pista Vibrante per pannelli solaio, lunghezza 25 m larghezza 3 m - della ditta Bianchi Casseforme Macchine Impianti, completa di impianto di vibrazione, sponde laterali complete di bulloni e spinotti di fissaggio a cuneo per pista vibrante per elementi di soletta di diverso spessore, sponde laterali, separatori scorrevoli; (Foto da 305 a 308 All. 35)

g) N. 2 Casseri per Elementi plinti a bicchiere per pilastro (0.75x0.75x0.90), N. 2 Casseri per Elementi plinti a bicchiere per pilastro (1.10x0.90x1.20) base (1.33x1.13), N. 2 Casseri per Elementi plinti a bicchiere per pilastro (0.95x0.95x1.05) base (1.40x1.40), N. 2 Casseri per Elementi plinti a bicchiere per pilastro (1.10x1.30x1.20) base (1.50x1.70); (Foto da 309 a 320 All. 35)

h) N. 1 Cassero Vibrante per il getto di pilastri da m 12.30 e N. 1 Cassero Vibrante per il getto di pilastri da m 12.15; (Foto da 321 a 331 All. 35)

i) N. 1 Cassero Vibrante di lunghezza 25.00 m per il getto di pilastri di sezione 40 x 40 -50 e 60 cm, dotate di sponde laterali apribili

per ribaltamento su cerniere a mezzo di puntoni a snodo; (Foto da 332 a 342 All. 35)

j) N. 1 Cassero vibrante per travi di lunghezza 4,50 m; (Foto 343 All. 35)

Le attrezzature sopra descritte, fornite a partire dai primi anni '80, costituiscono elementi di un ciclo produttivo omogeneo per la realizzazione di elementi prefabbricati in C.A.V. di una medesima tipologia edilizia. Pertanto, lo scrivente ritiene di dare una valutazione complessiva delle stesse, che tiene conto dei necessari interventi di manutenzione e riqualificazione, oltre al fatto che trattasi di attrezzature e casseforme di tipologia ormai obsoleta in quanto prive di automazione.

Valore di stima 15.000,00 €

10. N. 1 Box da cantiere prefabbricato Novabox (3.00x2.00x2.30) in lamiera coibentata (Foto 173 e 174 All. 35)

Valore di stima 500,00 €

11. N. 1 Ponteggio metallico su ruote h 10 m (trabattello) Svelt S.p.A. (Foto da 344 a 346 All. 35)

Valore di stima 1.200,00 €

12. N. 2 Scale telescopiche in alluminio Faraone Top Line mod. 3450/EM, 3 elementi, h 483 / 1055 cm, carico 150 kg (Foto da 347 a 349 All. 35)

Valore di stima 150,00 €/cad, Totale 300,00 €

13. N. 1 Bilancino ditta SAMER tipo autocentrante, portata max 10.000 kg, lunghezza m 7.80 (Foto da 350 a 352 All. 35)

Matr. BL20A771

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anno 2004

Valore di stima 1.800,00 €

14. N. 1 Bilancino, con targhetta non leggibile, tipo autocentrante

lunghezza m 5 (Foto 353 All. 35)

Valore di stima 1.200,00 €

15. N. 1 Bilancino (artigianale lunghezza m 12.00) (Foto 354 All. 35)

Valore di stima 250,00 €

16. N. 1 Benna per il getto del calcestruzzo, dimensioni cm 110 x 85

x 105+60 h (Foto 355 All. 35)

Valore di stima 200,00 €

17. N. 1 Benna per il getto del calcestruzzo, dimensioni cm 115 x 90

x 90+60 h (Foto 356 All. 35)

Valore di stima 200,00 €

18. N. 1 Riga vibrante lunghezza 4,50 m (Foto da 357 a 359 All. 35)

Valore di stima 300,00 €

19. N. 1 Piega reti SCHNELL modello PRE 6 C EXPORT KS 31

(Foto da 360 a 362 All. 35)

Matr. 0863030214

Anno 2003

Valore di stima € 1.200,00

20. N. 1 Macchina utensile OMES (non a norma) (Foto da 363 a 365

All. 35)

Modello CRE M6 N9 114

Priva di valore commerciale come macchinario

21. N. 1 Macchina utensile piega ferro OMES (Foto da 366 a 369 All.

35)

Modello PT 2824 E N10 23

Valore di stima € 350,00



22. N. 1 Macchina utensile taglia ferro OMES (Foto da 370 a 372 All.

35)

Valore di stima € 300,00

23. N. 1 Macchina utensile piega ferro staffatrice (Foto da 373 a 375

All. 35)

Modello STAFE VELOX L5 108

Valore di stima € 250,00

24. N. 1 Macchina utensile cesoia per ferro OFMER (Foto 376 e 377

All. 35)

Modello C42

Matr. 142B3094

Anno 2004

Valore di stima € 350,00



25. N. 1 Compressore ad aria ABAC mod. SCREW GENESIS 1510

EF 500 V 40-70 10 E, 500 l, 11 bar (Foto da 378 a 380 All. 35)

Matr. 138417 0006

Anno 2001

Valore di stima 750,00 €



Macchinari e attrezzature localizzati nell'officina con accesso dal 1° capannone

26. N. 1 Raddrizzatore TELWIN ENERGY 1000, 640 A (Foto da 381

a 383 All. 35)



Valore di stima 500,00 €

27. N. 1 Cannello ossitaglio a leva SAF-FRO SIRIOJET-IC (Foto da 384 a 386 All. 35)

su carrello, con tubazioni e bombole n. 1 acetilene e n. 1 ossigeno

Valore di stima 200,00 €

28. N. 1 Gruppo elettrogeno Bombardini (Foto 387 e 388 All. 35)

Matr. 2774981

Anno 1986

Privo di valore commerciale come macchinario

29. N. 1 Idropulitrice (Non funzionante) (Foto 389 All. 35)

Priva di valore commerciale come macchinario

30. N. 1 Mola a Smeriglio (non a norma) (Foto 390 All. 35)

Priva di valore commerciale come attrezzatura

31. N. 1 Smerigliatrice Bosch GWS 20-230 (Foto 391 e 392 All. 35)

Valore di stima 50,00 €

32. N. 1 Idropulitrice Vapor Nova Total Stop System 200 (Foto 393 All. 35)

Valore di stima 250,00 €

33. N. 1 Troncatrice 220 V (non a norma) (Foto 394 All. 35)

Priva di valore commerciale come attrezzatura

Macchinari e attrezzature localizzati nel 1° magazzino con accesso dal 1° capannone

34. N. 1 centralina di tiro e rilassamento TECNOCOM (Foto da 395

a 397 All. 35)

Valore di stima 6.500,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

35. N. 1 Compressore Dharma (Foto 398 All. 35)

Privo di valore commerciale

36. N. 1 Compressore Atlas – Copco (Foto 399 All. 35)

Privo di valore commerciale

37. N. 1 Saldatrice TELWIN LINEAR 400HD 360 A (Foto 400 e 401 All. 35)

Valore di stima 300 €

38. N. 1 Spazzolatrice per pavimenti in calcestruzzo (elicotteratrice)

ELLEVI mod. Variatronic 400 S, 220 V, 50 Hz, 10 A, potenza 1,8 kW, massa 20 kg (Foto da 402 a 404 All. 35)

Serie 706

Anno 2002

Valore di stima 200,00 €

39. N. 21 puntelli PERI Z-8-312 824, estensibili da h. 2,80 a 4,80 m (Foto da 405 a 408 All. 35)

Valore di stima 150,00 €/cad, Totale 3.150,00 €

40. N. 20 puntelli in acciaio zincato (Foto 409 All. 35)

Valore di stima 20,00 €/cad, Totale 400,00 €

41. N. 4 Puntelli a croce in ferro (Foto 410 All. 35)

Valore di stima 10,00 €/cad, Totale 40,00 €

42. Attrezzature e materiali vari: N. 8 sacchi da 50 pezzi/cad di Piastre di ancoraggio in acciaio GL Locatelli mod. PX4621, N. 4 scatole da 75 pezzi/cad di matassine di filo cotto 3x2 bianco, 25 kg/scatola, N. 4 sacchi da 100 pezzi/cad di Piastre di ancoraggio in acciaio GL Locatelli mod. PY2, N. 3 sacchi di

50

Bulloni in acciaio, N. 2 Reti di protezione in corda, profili in acciaio per elementi prefabbricati, funi in corda, prodotti vari

(Foto da 411 a 425 All. 35)

Valore di stima complessivo 2.100,00 €

Macchinari e attrezzature localizzati nel 2° magazzino con accesso dal blocco uffici

43. N. 1 Pulsantiera radiocomando TELEMECAMIQUE per gru a

ponete bitrave (Foto 426 All. 35)

Valore di stima 850,00 €

44. N. 2 Armadi metallici (2.00x0.40x1.90) (Foto 137 All. 35)

Valore di stima 35,00 €/cad, Totale 70,00 €

45. N. 1 Armadio metallico (2.10x0.40x2.00) (Foto 139 All. 35)

Valore di stima 40,00 €

46. N. 1 Elettro Pompa (Foto 427 e 428 All. 35)

Valore di stima 80,00 €

47. N. 1 Piano da lavoro in profilato scatolare (0.65x3.00x1.00) (Foto

138 All. 35)

Valore di stima 50,00 €

48. Attrezzatura e materiali vari: tasselli in acciaio di varie misure,

viti autofilettanti, viti per calcestruzzo, tasselli premortati nylon,

profili in acciaio Greca 20 FRIULSIDER, punte per trapano

HILTI di vario diametro, n. 3 prolunghe elettriche, gommini

profilo di sollevamento, lame tagliaferro, prese elettriche

industriali GEWISS, prodotti per tasselli chimici SIKA,

tassellatore HILTI, trapano MAKITA HP 2071F, avvitatore

MAKITA 6095H, Dispositivi di Protezione Individuale (guanti,

imbragature, stivali, caschi), prodotti vari (Foto da 137 a 139 e da 429 a 448 All. 35)

Valore di stima complessivo 3.500,00 €



49. Manufatti prefabbricati in C.A.V. prodotti di lavorazione stoccati nello stabilimento

1° capannone:



a) N. 5 Elementi plinto a bicchiere per pilastro di varie dimensioni presenti nella parte esterna del capannone; (Foto 15 e 65 All. 35)

b) N. 6 Pannelli parete ciechi e finestrati con finitura in calcestruzzo lavato di varie dimensioni presenti nella parte esterna del capannone; (Foto 16 e 449 All. 35)

c) N. 4 Elementi plinto a bicchiere per pilastro di varie dimensioni; (Foto 450 e 451 All. 35)

d) Circa N. 15 Tavelle; (Foto 451 All. 35)

2° capannone:



a) N. 13 Travi di copertura a doppia pendenza presenti nella parte esterna del capannone; (Foto 17, 452 e 453 All. 35)

b) N. 12 Travi di copertura a doppia pendenza presenti all'interno del capannone; (Foto 85, 95, 354, 454 e 455 All. 35)

3° capannone:

a) N. 25 Elementi plinto a bicchiere per pilastro di varie dimensioni; (Foto 89, 308 e da 456 a 459 All. 35)

b) N. 20 Pilastri; (Foto 21 e 460 All. 35)

c) N. 33 Pannelli parete ciechi e finestrati con finitura in calcestruzzo lavato di varie dimensioni; (Foto 88 e da 461 a 463 All. 35)



- d) N. 4 Travi a sezione rettangolare di diversa lunghezza; (Foto 89, 90, 456 e 464 All. 35)
- e) N. 1 Manufatto chiuso con pareti e fondo prefabbricate presente nella parte esterna del capannone; (Foto 465 All. 35)

area esterna lato strada accesso

- a) N. 4 Travi a T; (Foto 53 e 466 All. 35)
- b) N. 2 Elementi plinto bicchiere per pilastro di varie dimensioni; (Foto 53 e 466 All. 35)
- c) N. 2 Elementi di chiusura d'angolo a L; (Foto 49 All. 35)
- d) N. 20 Elementi plinto bicchiere per pilastro di varie dimensioni; (Foto 49 All. 35)
- e) N. 5 Pilastri; (Foto 49 e 469 All. 35)
- f) N. 2 Elementi plinto bicchiere per pilastro di varie dimensioni; (Foto 469 All. 35)
- g) N. 4 Travi a sezione rettangolare; (Foto 469 All. 35)
- h) N. 4 Pannelli parete ciechi con finitura in calcestruzzo lavato di varie dimensioni; (Foto 469 All. 35)
- i) N. 4 Pannelli parete ciechi con finitura liscia di varie dimensioni; (Foto 469 All. 35)
- j) N. 9 Travi a doppia pendenza; (Foto 50 e 470 All. 35)
- k) N. 4 Travi a T; (Foto 471 All. 35)
- l) N. 9 Travi a doppia pendenza; (Foto 51, 468, 472 e 473 All. 35)
- m) N. 5 Pilastri; (Foto 51, 467, 472 e 473 All. 35)
- n) N. 2 Travi a sezione rettangolare; (Foto 51, 467, 472 e 473 All. 35)
- o) Circa N. 16 Tavelle; (Foto 468, 472 e 473 All. 35)

area esterna fronte capannoni:

- a) N. 25 Elementi plinto bicchiere per pilastro di varie dimensioni;
(Foto 56 e da 474 a 477 All. 35)
- b) N. 7 Travi a doppia pendenza; (Foto 54, 55 e 478 All. 35)
- c) N. 5 Travi a sezione rettangolare; (Foto 58 All. 35)

area esterna retro capannoni:

- a) N. 48 Pannelli parete ciechi e finestrati, con finitura liscia e in calcestruzzo lavato di varie dimensioni; (Foto 60, 479, 480 e 481 All. 35)

area esterna lato terrapieno:

- a) N. 38 Pilastrini; (Foto 60 e 482 All. 35)
- b) N. 2 Travi a sezione rettangolare; (Foto 60 e 482 All. 35)

Il sottoscritto C.T.U. fa presente che nella valutazione dei prefabbricati ha tenuto conto sia del fatto che i manufatti a deposito sono soggetti alle azioni degli agenti atmosferici, sia dell'assenza dei calcoli statici di diretta corrispondenza con i manufatti; calcoli statici fondamentali per la loro vendita e utilizzo e che, conseguentemente, l'eventuale acquirente dovrà procedere alla certificazione dei prodotti.

Valore di stima complessivo 82.000,00 €

50. Ferri per armatura

1° capannone (Foto 483 e 484 All. 35):

- a) Circa N. 15 rete elettrosaldata \varnothing 5 mm maglia cm 20x20
dimensioni m 6,00 x 2,40;

2° capannone (Foto 67 e da 485 a 491 All. 35):

- a) Circa N. 37 ferri sagomati \varnothing 26 lunghezza 3,15 m;

- b) Circa N. 35 verghe di ferro Ø 24 lunghezza 12,00 m;
- c) Circa N. 63 verghe di ferro Ø 16 lunghezza 12,00 m;
- d) Circa N. 78 verghe di ferro Ø 16 lunghezza 2,00 m;
- e) Circa N. 74 verghe di ferro Ø 14 lunghezza 12,00 m;
- f) Circa N. 34 verghe di ferro Ø 14 lunghezza 3,60 m;
- g) Circa N. 28 ferri sagomati Ø 14 lunghezza 2,00 m;
- h) Circa N. 340 verghe Ø 12 mm lunghezza m 12,00;
- i) Circa N. 33 verghe di ferro Ø 12 lunghezza 1,70 m;
- j) Circa N. 80 verghe di ferro Ø 10 lunghezza 2,50 m;
- k) Circa N. 240 verghe Ø 8 mm lunghezza m 12,00;
- l) Circa N. 146 staffe Ø 8 mm lunghezza complessiva m 1,80;

3° capannone (Foto da 492 a 497 All. 35):

- f) Circa N. 11 Gabbie di armatura per Elementi plinti a bicchiere per pilastro peso circa 120 kg / cad;
- g) Circa N. 4 Gabbie d'armatura per pilastro peso circa 200 kg / cad;
- h) Circa N. 165 Ferri di armatura per travetto lunghezza 12 m, Ø 8 mm corrente, Ø 5 mm staffe;

fronte 1° capannone (Foto da 61 a 65 e 498 All. 35):

- a) Circa N. 7 rete elettrosaldata Ø 5 mm maglia cm 20x20 dimensioni m 4,00x2,50;
- b) Circa N. 156 rete elettrosaldata Ø 5 mm maglia cm 20x20 dimensioni m 6,00x2,50;
- c) Circa N. 17 rete elettrosaldata Ø 8 mm maglia cm 20x20 dimensioni m 4,00x2,20;

d) Circa N. 48 rete elettrosaldata \varnothing 5 – 8 mm maglia cm 20x35
dimensioni m 1,65x2,40;

e) Circa N. 7 rete elettrosaldata \varnothing 5 mm maglia cm 20x20 dimensioni
m 2,50x2,50

fronte 2° capannone (Foto 66, 68 e 499 All. 35):

a) Circa N. 42 verghe di ferro liscio \varnothing 18 lunghezza 6,00 m;

b) Circa N. 11 verghe di ferro liscio \varnothing 16 lunghezza 6,00 m;

c) Circa N. 22 verghe di ferro liscio \varnothing 12 lunghezza 6,00 m;

d) Circa N. 60 verghe di ferro liscio \varnothing 10 lunghezza 6,00 m;

e) Circa N. 36 ferri sagomati \varnothing 14 lunghezza 1,50 m;

f) Circa N. 8 ferri liscio sagomati \varnothing 14 lunghezza 1,50 m;

g) Circa N. 11 ferri sagomati \varnothing 8 lunghezza 1,30 m;

retro capannoni (Foto 500 All. 35):

a) Circa N. 53 Ferri di armatura sagomati \varnothing 12 lunghezza totale m
4,10;

Il sottoscritto C.T.U. fa presente che nel loro complesso i ferri per armatura sopra elencati presenti nello stabilimento, la gran parte ad aderenza migliorata, ammontano a circa 20 t. L'elenco riportato non comprende i numerosi spezzoni e scarti di lavorazione privi di un effettivo valore commerciale come ferri per armatura, ma da considerarsi come rottami di ferro. Nella valutazione dei ferri per armatura lo scrivente ha tenuto conto dell'assenza dei certificati di produzione di diretta corrispondenza con il prodotto, certificati fondamentali per la loro vendita e utilizzo e che, conseguentemente, l'eventuale acquirente dovrà procedere alla certificazione dei prodotti in conformità alle norme di legge.

Valore di stima complessivo 5.800,00 €

Il valore totale delle macchine, degli impianti, delle attrezzature e dei materiali stimati ammonta ad **€ 268.530,00**.



Il valore stimato totale dell'impianto di produzione di proprietà del Fallimento ██████████ è pari ad **€ 955.935,05** relativamente all'immobile e ad **€ 268.530,00** relativamente alle macchine, agli impianti, alle attrezzature e ai materiali in esso presenti e stimati dal sottoscritto C.T.U.. In Allegato 34 è riportato il quadro riassuntivo degli immobili, delle macchine, degli impianti, delle attrezzature e dei materiali oggetto di valutazione.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene aver assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice e, pertanto, rassegna la presente relazione corredata dagli allegati:



- all. 1) copia ispezioni ipotecarie - Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio;
- all. 2) copia visure storiche per soggetto - l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio;
- all. 3) copia di n. 5 schede del PRA relative a veicoli intestati alla Società fallita;
- all. 4) copia del certificato di collaudo statico delle opere di ampliamento dello stabilimento consistenti nella edificazione del terzo capannone, trasmesso in copia via PEC dallo STOICA con nota prot. n. 12437 del 04.04.2016;



all. 5) Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, Catasto Terreni, copia dell'Estratto di mappa del Comune di Sardara prot. n. 35625 del 09.10.1978, con approvazione di frazionamento prot. n. 35626 del 09.10.1978, relativa al foglio 19, mappali 216 a, 215 a, 10 a, 212 a;

all. 6) copia della Convenzione del 26 febbraio 1979 stipulata tra il Comune di Sardara e la ██████████ registrata a Sanluri il 26.02.1979 al n. 430, Mod. I, Vol. 220, avente ad oggetto "La realizzazione di opere di carattere pubblico previste nel piano di lottizzazione in zona Industriale del piano di Fabbricazione dei terreni di proprietà ██████████ siti in Comune di Sardara lungo la Strada Statale n. 131";

all. 7) copia della Tavola n. 8 "Rilievo situazione planimetrica" del progetto delle "Opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione industriale ██████████ di cui alla Concessione edilizia n. 86/92 del 11.08.1992 del Comune di Sardara;

all. 8) copia della Comunicazione di Inizio Lavori di cui alla Concessione edilizia n. 86/92 del 11.08.1992 del Comune di Sardara;

all. 9) copia della Comunicazione di Fine Lavori di cui alla Concessione edilizia n. 86/92 del 11.08.1992 del Comune di Sardara;

all. 10) CD-ROM contenente la pratica SUAP n. 88 del 17.04.2012, prot. n. 2930 del 18.04.2012;

all. 11) Ufficio Tecnico del Comune di Sardara - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 11/2016 del 11.04.2016, relativo al foglio 39, mappali 786, 787, 788 e 730 sub 2, 4, 5 e 6;

all. 12) n. 11 visure storiche per immobile - Agenzia del Territorio;

- all. 13) estratto di mappa del foglio 39 del Comune di Sardara;
- all. 14) copia della Concessione edilizia n. 86/92 del 11.08.1992,
pratica edilizia n. 1275/92, prot. n. 5022 Comune di Sardara;
- all. 15) copia della Relazione tecnica del progetto di cui alla
Concessione edilizia n. 86/92 del 11.08.1992;
- all. 16) copia della Concessione edilizia prot. n. 2302/79 del 15
dicembre 1978, prat. n. 15/H/78, Comune di Sardara;
- all. 17) copia della Concessione edilizia n. 17/F/81 del 22 giugno
1981, prot. n. 4689 Comune di Sardara;
- all. 18) copia del Certificato di collaudo statico del 10.03.1980, del
[REDACTED] trasmesso al Genio Civile il 17.03.1980,
prot. n. 1062;
- all. 19) copia del Certificato di collaudo statico del 25.10.1983, del
[REDACTED] trasmesso al Genio Civile il 27.10.1983,
prot. n. 7587;
- all. 20) copia dell'Autorizzazione di abitabilità, rilasciata dal
Comune di Sardara in data 31.10.1983, relativa alla pratica n.
15/H/78 e 17/F/81;
- all. 21) copia dell'Autorizzazione edilizia n. 099/2002 del 28.10.2002,
prot. 8730, prat. n. 3712/2002 Comune di Sardara;
- all. 22) copia della Comunicazione di inizio lavori di cui
dell'Autorizzazione edilizia n. 099/2002 del 28.10.2002;
- all. 23) copia della Comunicazione di fine lavori di cui
dell'Autorizzazione edilizia n. 099/2002 del 28.10.2002;

all. 24 copia della Relazione Tecnica Illustrativa del progetto di cui all'Autorizzazione edilizia n. 099/2002 del 28.10.2002;

all. 25) copia della Concessione edilizia n. 37 del 27.5.2005, prot. n. 4439, prat. n. 286 di prot. n. 9155 del 02.11.2004 Comune di Sardara;

all. 26) copia della Concessione edilizia n. 32 del 30.05.2007, prot. n. 4676 Comune di Sardara;

all. 27) copia della Dichiarazione del Direttore dei Lavori [REDACTED] relativa alla pratica del Genio Civile di Cagliari n. 660/06 in data 22.12.2006, prot. n. 7124;

all. 28) copia del Decreto di trasferimento di beni immobili del 25.06.1991 dal Fallimento [REDACTED] n. 05/87 alla [REDACTED] Tribunale di Cagliari;

all. 29) copia dell'atto a rogito del Notaio Carlo Mario De Magistris, rep. n. 118373, racc. 24110 del 20.06.2006, di rettifica all'atto di riscatto di locazione finanziaria a rogito del Notaio Enrico Dolia, rep. n. 91562, racc. 18541 del 20.09.1999;

all. 30) copia del Tipo mappale, Atto di aggiornamento, attestato di approvazione dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, prot. n. 2007/525730 del 04.09.2007, Codice PREGEO n. 4458315, relativo al Comune di Sardara, foglio 39, mappali vari;

all. 31) Planimetria generale stato attuale;

all. 32) Piante quotate stato attuale;

all. 33) Prospetti e sezioni stato attuale;

all. 34) quadro riassuntivo degli immobili, delle macchine, degli impianti, delle attrezzature e dei materiali oggetto di valutazione;

all. 35) allegato fotografico su DVD.

Si allega inoltre la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. MASSIMILIANO PONTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato da
PONTI MASSIMILIANO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA

Fallimento n. 63/2015 [REDACTED]
[REDACTED]



Nell'intestata Cancelleria il giorno 29 aprile 2016 davanti al sottoscritto Cancelliere é personalmente comparso l'Ing. Massimiliano Ponti il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 16 luglio 2015 dal Curatore Dott.ssa Veronica Balletto, presenta la relazione che precede, scritta su n. 61 fasciate, dichiarando che in essa é riferito il risultato delle operazioni affidategli.

Del che il presente processo verbale L.C.S..

IL CONSULENTE

IL CANCELLIERE

