

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Liquidazioni giudiziali

Relazione di perizia relativa ai beni immobili della liquidazione
giudiziale n°4/2024 della xxx"

con sede in Santadi in Via Roma n°16.

PREMESSE

In data 01 Febbraio 2024 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in Cagliari in via Francesco Alziator n°15, C.F. - iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dal Curatore nella liquidazione giudiziale Dott. Gian Luigi Galletta, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) elabori la stima del bene sito in Santadi, via Roma, n.16,
distinto al NCEU alla Sezione E, Foglio n.5, p.lla 3366, sub.1***

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Dott. Gian Luigi Galletta, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, con le verifiche ipocatastali eseguite dalla della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, con ulteriori verifiche presso

Liquidazione giudiziale n°4/2024

gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti in data 24 aprile 2024 coadiuvata dal collaboratore della scrivente P.ed.

Fatte queste premesse, in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla " in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**All. 1**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

- **Comune di Santadi - Catasto Fabbricati/terreni**

1. N.C.E.U. Santadi, Sez. E, Foglio 5 particella 3366 sub. 1, cat. B/1

e relative aree di sedime del fabbricato:

5. N.C.T. Santadi, Foglio 505 particella 3366 di mq 120, Ente Urbano - Proprietà pari al 100%

- **Catastale**

Immobili sono intestati a:

- , sede cod. fiscale ;

Storico catastale:

- Precedentemente identificato al N.C.E.U. sez E foglio 5 particella 239, cat. B/1;

Liquidazione giudiziale n°4/2024

- Sostituzione riferimenti di mappa del 30/06/1987 in atti dal 31/03/1998 ripristino indicazione sezione censuaria errata da impianto (n. CI0014.923/1997);
- N.C.T. ex foglio 505 particella 239 già ex 96, intestato a “
- Proprietà 1000/1000 fino al 24/10/2013”
- **Provenienza**

Mutamento di denominazione trascritto a Cagliari il 26/11/2010, Reg. Generale 39201, Reg. Particolare 24908, Notaio Sergio Floris del 18/11/2010 rep. 65612

A favore: sede

cod. fiscale

Contro: , sede

cod. fiscale

- **Immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Santadi**

N.C.E.U. sez. E Foglio 5 particella 239, CAT. B/1

- quota di proprietà pari a 1/1

VENTENNIO

Testamento con legato trascritto a Cagliari il 10/02/1932, Reg. Generale 871, Reg. Particolare 2731, Vol. 1808 pag 131, Notaio Giuseppe Dessì del 18/10/1928

A favore:

Contro:

Liquidazione giudiziale n°4/2024

- dati catastali non indicati.

- Edificio sito in Santadi nella via Giardino confinante con eredi
, eredi o, eredi ;

- quota di proprietà pari a 1/1

*** Presenza di efficacia

Successione trascritta a Cagliari il 06/11/1933, Reg. Generale 9060,
Reg. Particolare 6795, Vol. 1882 pag 195, Notaio Giuseppe Dessì per
testamento del 18/10/1928

A favore:

Contro: deceduta il

- Santadi, Foglio 5 particella 239 di mq 635 e mappale 96,
seminativo, di mq 285

- quota di proprietà pari a 1/1

N.B.: nel testamento precedentemente citato è stata indicata come
Antonia.

GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

Dal risultato delle indagini effettuate si evince quanto segue:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Cagliari il 14/07/2022, Reg.
Generale 23285, Reg. Particolare 3255 del 26/01/2022 rep.
1901

Liquidazione giudiziale n°4/2024

A favore:

Contro: sede

cod. fiscale

Immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Santadi:

N.C.E.U. sez. E Foglio 5 particella 6633 sub 1, Cat. B/1

quota di proprietà pari a 1/1

Capitale € 57.803,52 - Totale € 70.000,00

BENI RELATIVI ALLA PROCEDURA

COMUNE DI SANTADI:

Lotto 1) Quota pari al 100% dell'unità immobiliare sita in Santadi, Via Roma, individuata al N.C.E.U. al foglio E/5 particella 3.366, sub.1, Categoria B/1, classe U, consistenza 2253 mc, Rendita catastale 1629,01 € edificato su terreno identificato al NCT Foglio 505 particella 3366 di 920 mq.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE

I beni in esame sono così identificati e descritti, come riportato anche nell'allegato fotografico **(All. 2)**.

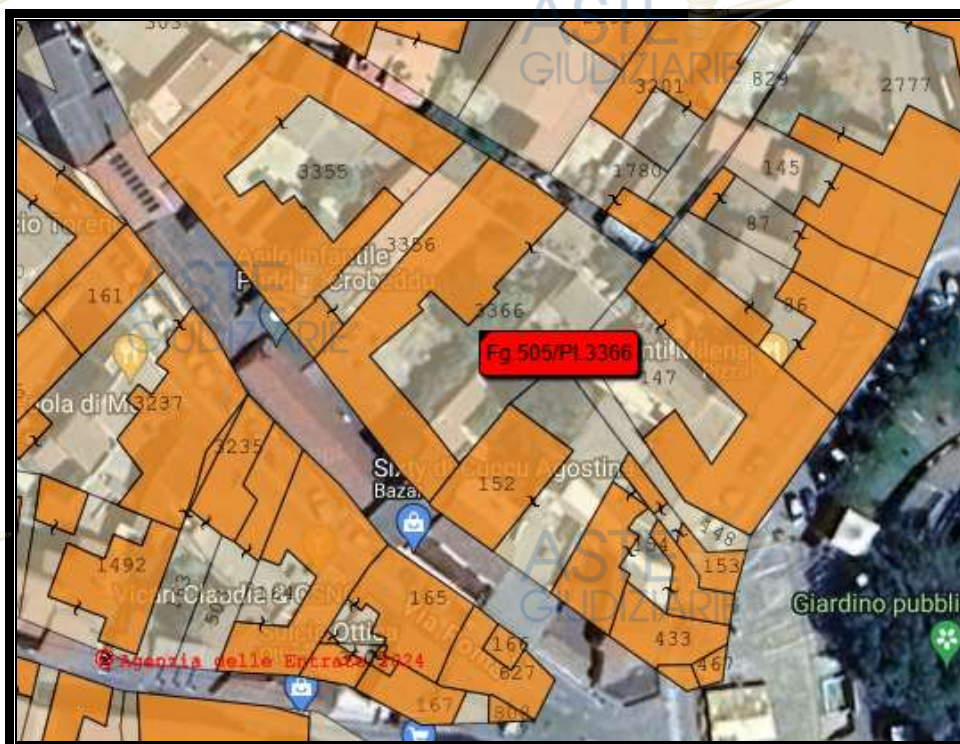
COMUNE DI SANTADI:

Lotto 1) Quota pari al 100% dell'unità immobiliare sita in Santadi, Via Roma, individuata al N.C.E.U. al foglio E/5 particella 3.366,

Liquidazione giudiziale n°4/2024

sub.1, Categoria B/1, classe U, consistenza 2253 mc, Rendita catastale 1629,01 € edificato su terreno identificato al NCT Foglio 505 particella 3366 di 920 mq.

Il lotto in oggetto è formato da una unità immobiliare, storicamente una scuola dell'infanzia, articolata su due livelli fuori terra, con ampio cortile interno. Il fabbricato è ubicato in posizione centrale rispetto al nucleo urbano del paese: un lato si affaccia sulla via Roma, gli altri tre confinano con proprietà private.



L'accesso pedonale avviene dalla Via Roma al civico 16, quello carrabile al civico 14.

La struttura è realizzata con muratura portante, solai in latero cemento, copertura rivestita con tegole e con diverse pendenze.

Al piano terra trovano posto, l'ingresso, direttamente collegato, a destra per chi entra dalla via Roma, con la cappella; sulla sinistra, invece, vi è lo spogliatoio per il personale. Di fronte all'ingresso è posizionata

Liquidazione giudiziale n°4/2024

una porta che consente l'accesso al cortile interno ed una scala che permette di accedere al piano primo. A sinistra dell'ingresso, per chi entra dalla via Roma, vi è un disimpegno, dove trovano posto un antibagno e un bagno, un disimpegno che conduce alla cucina e da qui si giunge alla sala mensa. Quest'ultima è direttamente collegata con una sala ludica, dalla quale si accede a n.3 aule didattiche: queste presentano un affaccio verso il cortile interno. Completa il piano terra un ripostiglio accessibile dal cortile interno.

Al piano primo trovano posto, a sinistra, per chi arriva dalla rampa di scale, la segreteria e un disimpegno che serve il bagno e l'archivio; sulla destra, per chi arriva dalla rampa di scale, si trovano un disimpegno, che consente l'accesso ad una sala riposo e a una sala ludica, un ulteriore disimpegno che permette di accedere ai bagni, del personale e dei bambini, un corridoio che serve tre locali di sgombero. Alla fine del corridoio vi è una porta che consente l'accesso ad una terrazza. Dalla terrazza è possibile accedere ad un sottotetto, con copertura a una falda, avente altezza massima interna di 1,45 m e altezza minima interna di 0,40m. Si segnala che il parapetto della scala ha altezza inferiore a quella prevista dalla norma vigente.

Il cortile è pavimentato con piastrelle in cemento autobloccanti. All'esterno è presente un'aiuola dove era ricavato un orto ed ubicata la riserva idrica ed altri servizi tecnologici.

Le foto dell'immobile sono nell'allegato fotografico **(Foto da n°1 a n°114).**

Liquidazione giudiziale n°4/2024

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**Al. 3**) è pari a **783,95 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

L.G. 4-2024 Via Roma, n. 16			
Destinazione	Superfici e mq	coeff correttivo	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Asilo	470,15	1	470,15
Cortile	502	0,1	50,20
PIANO PRIMO			
Asilo	220,10	1	220,10
Terrazza	10,14	0,25	2,54
Sottotetto	102,42	0,40	40,97
Totale			783,95

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato in maniera diversa in vari ambienti: il piano terra è pavimentato in gres porcellanato lucido (35 cm x 35 cm), la zona cucina in gres di colore beige (35 cm x 35 cm), la zona refettorio e aule in gres bianco lucido (35 cm x 35 cm), i bagni in gres 20 cm x 20 cm. Il primo piano è pavimentato parte con piastrelle in gres rettangolari, parte in parquet, il disimpegno con locali di sgombero in mattonelle quadrate. Il tutto in buono stato di manutenzione;

PARETI: La totalità degli ambienti è intonacata e tinteggiata: al piano terra è presente un rivestimento in legno

Liquidazione giudiziale n°4/2024

fino a metà altezza circa; la sala mensa è rivestita con piastrelle 20 cm x 20 cm per metà altezza circa, mentre le aule hanno pareti lavabili fino a 1,50 m dal pavimento; il tutto in buono stato di manutenzione. Anche l'esterno è intonacato e tinteggiato, in alcuni punti sono presenti murales a colori, il tutto in sufficiente stato di manutenzione con alcuni punti in cui l'intonaco è prossimo al distacco e necessita di interventi manutentivi. Al primo piano, le pareti non sono rivestite ma sono intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. **Fa eccezione la parte di fabbricato al primo piano con i 3 locali di sgombero, in cui il solaio di copertura risulta sfondellato in più punti con conseguente distacco di intonaco ed infiltrazioni d'acque meteoriche. In questi locali lo stato di manutenzione è pessimo (Foto da n°73 a n°84).**

RIVESTIMENTI: I bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle 20x20 cm fino ad un'altezza di 2 m, in buono stato di manutenzione;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni sono misti in pvc e vetro o legno e vetro con serrande in pvc esterne; il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente;

SANITARI: I sanitari presenti sono in ceramica bianca; i sanitari dei bagni per i bambini sono di piccole dimensioni, il tutto in buono stato di manutenzione;

IMPIANTI: L'impianto elettrico e idrico sono completi; sono presenti alcune pompe di calore per la climatizzazione; il tutto in buono stato di manutenzione.

INFILTRAZIONI: sono presenti risalite capillari in diversi ambienti e dalla copertura al primo piano.

INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI COMPIUTI.

COMUNE DI SANTADI:

Lotto 1) Quota pari al 100% dell'unità immobiliare sita in Santadi, Via Roma, individuata al N.C.E.U. al foglio E/5 particella 3.366, sub.1, Categoria B/1, classe U, consistenza 2253 mc, Rendita catastale 1629,01 € edificato su terreno identificato al NCT Foglio 505 particella 3366 di 920 mq.

Il fabbricato è stato realizzato, presumibilmente, nei primi anni '30 del 1900 (**Foto n°86**). Dall'analisi delle foto aeree presenti sul portale "SardegnaFotoAeree" è possibile desumere che, la volumetria complessiva attuale è consolidata dagli anni '60.

Per poter attestare lo stato legittimo la sottoscritta ha effettuato accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio per verificare la planimetria di impianto del fabbricato.

Purtroppo la prima planimetria depositata agli atti nel 2013 è quella estraibile dal portale e riportata in allegato (**All.4**). L'analisi delle foto aeree del portale "SardegnaFotoAeree" conferma l'edificazione ante 1967.

Liquidazione giudiziale n°4/2024

Il fabbricato ricade in centro storico A1, Centro matrice, Zona D4 per danno potenziale molto elevato (PAI - PGRA - Rev 2023), ricade all'interno della perimetrazione del Parco Geominerario e del Sistema Regionale dei Parchi / Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89. Si consulti il report urbanistico con la vincolistica riportata in allegato ([All.5](#)).

Successivamente alla prima costruzione, per il fabbricato in esame sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni dal Comune di Santadi ([All. 6](#)):

- ✚ **2013 - Pratica Edilizia n.8 - Manutenzione straordinaria facciata;**
- ✚ **2013 - Pratica Edilizia n.9 - Manutenzione straordinaria interna;**
- ✚ **2015 - Pratica Edilizia n.57 - Superamento barriere architettoniche**
- ✚ **2016 - Pro. 5085 del 15/06/2016 - dichiarazione autocertificativa di agibilità.**

Lo stato attuale è conforme con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia 57/2015.

Si specifica che le tavole progettuali estratte dal Comune non hanno quote di riferimento per cui la verifica di conformità compiuta è solo qualitativa.

CONFORMITA' CATASTALE

Lotto 1) Quota pari al 100% dell'unità immobiliare sita in Santadi, Via Roma, individuata al N.C.E.U. al foglio E/5 particella 3.366, sub.1, Categoria B/1, classe U, consistenza 2253 mc, Rendita catastale 1629,01 € edificato su terreno identificato al NCT Foglio 505 particella 3366 di 920 mq.

Liquidazione giudiziale n°4/2024

Nella planimetria catastale non è riportato il sottotetto. Non si rilevano altre difformità degne di nota tra lo stato di fatto (All. 3) e quello catastale (All. 4). La planimetria catastale va quindi aggiornata con costi stimati indicativamente in **1.500,00 €** oltre oneri.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

✚ Criterio e metodo di stima adottato

✚ METODO COMPARATIVO

Bisogna premettere che, ovviamente, vista l'unicità dell'immobile in questione, non è possibile effettuare un metodo di stima di confronto con altri immobili simili oggetto di compravendita presenti in zona né tanto meno nella regione.

Sono stati infatti ricercati comparabili ma non sono stati riscontrati dati. Si è quindi scelto di valutare il bene sulla base del valore medio dell'edificio dell'abitato di Santadi.

In buona sostanza si è ritenuto corretto partire dai valori suggeriti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All.7) per le varie tipologie della zona, ipotizzando lo stato dell'immobile Normale

✚ **Residenziale** Civili Min 500,00 €/mq - Max 650,00 €/mq

✚ **Residenziale** Economico Min 450,00 €/mq - Max 600,00 €/mq

✚ **Terziario** Uffici Min 500,00 €/mq - Max 700,00 €/mq

✚ **Commerciale** Magazzini Min 550,00 €/mq Max 800,00 €/mq

Liquidazione giudiziale n°4/2024

+ **Commerciale** Negozi Min 650,00 €/mq Max 900,00 €/mq

+ **Produttiva** Laboratori Min 500,00 €/mq Max 750,00 €/mq

+ La scrivente ha ritenuto corretto e congruo utilizzare come base di partenza, sulla base dei valori sopra riportati, delle dimensioni del bene, la destinazione d'uso del bene e delle varie distribuzioni degli ambienti, un valore unitario inferiore al valore medio dei minimi pari a **500,00 €/mq_e**.

Per quanto sopra avremo:

+ **V_{attuale omi}** = 500,00 €/mq_e x 783,95 mq_e = **391.975,00 €**

Si arrotonda a 392.000,00 €.

+ **COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

Un altro metodo di valutazione è quello del costo di riproduzione deprezzato. Immobili simili infatti non trovano riferimenti nel mercato immobiliare essendo avulsi dalla legge economica della domanda e dell'offerta per cui non si riscontrano dati comparativi nel mercato immobiliare. Il criterio di stima va quindi inquadrato seguendo il criterio di stima a valore di riproduzione deprezzato scisso nei suoi elementi costruttivi: area di sedime e costo deprezzato della costruzione.

Il valore della riproduzione deprezzata, scisso nei suoi elementi costitutivi, è così determinato:

- ✓ Costo di riproduzione deprezzato della costruzione. Deve essere riferito alla sola parte del corpo di fabbrica visto nelle sue voci strutturali, espressa in aliquota percentuale di incidenza sul

costo pieno a nuovo da cui vanno tolte le aliquote percentuali di degrado per vetustà fisica e obsolescenza tecnica e funzionale.

Il costo a nuovo lo si rileva dal prezziario DEI (2019) in caso di costruzione di un asilo infantile e' pari a **2.315 €/mq** o anche **772,00 €/mc**. La superficie da valutare è quella complessiva e non quella commerciale.

Stabilito un valore residuo delle strutture desunto dal costo a nuovo al netto del degrado per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, pari a 85%, vista la datazione delle strutture:

Età del fabbricato	Vetustà	Obsolescenza tecnica e funzionale	Coeff applicabile sul costo a nuovo
0	0,00	0,00	0,00
5	3,50	0,00	3,50
10	8,50	0,00	8,50
20	15,00	15,00	30,00
30	23,00	18,00	41,00
40	25,00	21,00	46,00
50	28,00	24,00	52,00
60	32,00	27,00	59,00
70	37,00	30,00	67,00
80	42,00	33,00	75,00
90	43,00	35,00	78,00
100	45,00	40,00	85,00

Si ottiene così il valore unitario residuo delle strutture esistenti e pari a $= 2.315,00 \text{ €/mq} \times 0,15 = 347,25 \text{ €/mq}$

A questo punto si valuta il valore del fabbricato a nuovo:

$$\text{Valore}_{\text{fabbricato a nuovo}} = 2.315,00 \text{ €/mq} \times 802,81 \text{ mq} = 1.814.844,25 \text{ €}$$

Questi valori ci occorrono per la valutazione dell'area di sedime ed area cortilizia esterna; infatti avendo stabilito il 10% l'incidenza dell'area, si ottiene che il valore teorico dell'area sia quindi pari a 181.484,42 €.

In definitiva, il valore del fabbricato nello stato in cui si trova senza pregi storici sulla base della superficie utile attuale è quindi

$$\text{Valore}_{\text{attuale fabbricato depr}} = 802,81 \text{ mq} \times 347,25 \text{ €/mq} = 278.775,77 \text{ €}$$

a cui si aggiunge il valore dell'area

$$\text{Valore}_{\text{area}} = 181.484,42 \text{ €}.$$

da cui si ottiene il valore complessivo immobile:

$$\text{Valore}_{\text{attuale immobile cost depr}} = 460.260,19 \text{ €}$$

arrotondato a: Valore attuale immobile costo depr = 460.000,00 €.

Poiché i due metodi valutativi sostanzialmente convergono sul medesimo ordine di grandezza, il valore del fabbricato può essere ottenuto come media aritmetica tra i due valori ottenuti:

$$\text{Valore}_{\text{attuale immobile}} = (392.000,00 \text{ €} + 460.000,00 \text{ €}) / 2 = 426.000,00 \text{ €}.$$

Poiché i due metodi sopra considerati, non considerano le grandi dimensioni dell'immobile oggetto di stima, dimensioni che naturalmente incidono sul valore unitario riducendolo, la scrivente ritiene congruo detrarre dal valore ottenuto un ulteriore 20%.

$$\text{Valore}_{\text{attuale immobile}} = 426.000,00 \text{ €} \times 0,80 = 340.800,00 \text{ €}$$

Liquidazione giudiziale n°4/2024

arrotondato a: Valore attuale immobile = 341.000,00 €.

Dal valore devono essere detratti i costi di regolarizzazione catastale.

ATTREZZATURE DI LAVORO

Identificazione e descrizione dei beni

L'elenco dei macchinari e delle attrezzature rilevati è stato redatto dalla scrivente nel corso del sopralluogo e le attrezzature sono state verificate visivamente e fotografate.

Valutazione della conformità dei macchinari

La scrivente premette che non è stato possibile visionare i macchinari durante il loro utilizzo e che la valutazione effettuata si basa sui dati a corredo della macchina e dei dispositivi di sicurezza in esse presenti, senza poterne valutare la funzionalità, la completezza o l'eventuale manomissione. La valutazione dei macchinari si riferisce pertanto allo stato in cui si trovano.

Trattandosi di macchine e attrezzature da lavoro, per poter realizzarne la vendita, il noleggio, la concessione in uso anche gratuita, la locazione finanziaria etc., è necessario verificare se essi siano o meno conformi alla normativa vigente alla data della loro prima messa in servizio o immissione sul mercato all'interno della UE.

Macchine messe in servizio o immesse sul mercato dopo il 21 settembre 1996

Liquidazione giudiziale n°4/2024

Per le macchine e/o attrezzature di lavoro, immesse sul mercato o messe in servizio all'interno della UE a partire dal 21 settembre 1996, valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 459/1996 "Direttiva Macchine".

Viene considerata altresì messa in servizio la prima utilizzazione sul territorio dell'Unione Europea oppure l'utilizzazione della macchina costruita sulla base della legislazione precedente e già in servizio alla data di entrata in vigore del decreto qualora sia stata assoggettata a variazioni delle modalità di utilizzo non previste direttamente dal costruttore. In questi casi il proprietario della macchina o chi re-immette la macchina sul mercato diventa il costruttore della stessa con tutti gli oneri.

Prima dell'immissione sul mercato o della messa in servizio il costruttore, o suo mandatario nell'Unione europea, deve attestare la conformità della macchina o del componente a quanto stabilito dalla direttiva. La conformità della macchina ai requisiti essenziali di sicurezza e sanitari è attestata mediante la dichiarazione CE di conformità e la costituzione del fascicolo tecnico.

La presenza della marcatura CE su una macchina indica che la macchina ottempera a tutta la legislazione UE ad essa applicabile, che richiede la marcatura CE.

Il D.P.R. 459/1996 è stato abrogato (ad eccezione dell'art. 11) e sostituito dal D.Lgs 17/2010 "Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori" conosciuto come "Nuova Direttiva Macchine", entrato in vigore il 6 marzo 2010.

 **Macchine messe in servizio o immesse sul mercato prima del 21 settembre 1996**

Liquidazione giudiziale n°4/2024

Per i macchinari messi in servizio e/o immessi sul mercato prima del 21 settembre 1996 e pertanto sprovvisti di marchio CE, Dichiarazione di conformità, libretto d'uso etc, anche se *presumibilmente* in molti casi realizzati in maniera conforme alle normative previgenti, è necessario tener presente che in base agli artt. 23 e 70 del D.Lgs 81/2008 "Testo Unico in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori ***"È vietata la vendita, il noleggio la concessione in uso di macchine, dispositivi e impianti non rispondenti alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro"***.

Qualora invece i macchinari fossero stati messi in servizio e messi a disposizione dei lavoratori prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 459/1996, potrebbero trovare applicazione gli artt. 72 comma 1 del D.Lgs 81/2008 e l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 non abrogato dal D.Lgs 17/2010.

L'art. 72 comma 1 del D.lgs 81/2008 che qui si cita integralmente, recita: ***"Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all'articolo 70, comma 1, attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.lgs 81/2008."***

Mentre l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 recita ***" 1. Fatto salvo l'art. 1, comma 3, in caso di modifiche costruttive, chiunque venda, noleggi o conceda in uso o in locazione finanziaria macchine o componenti di sicurezza già immessi sul mercato o già in servizio alla data di entrata in vigore del presente regolamento e privi di marcatura CE, deve attestare, sotto la propria responsabilità, che gli stessi sono conformi, al momento***

Liquidazione giudiziale n°4/2024

della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente regolamento".

Per i macchinari e impianti sprovvisti di marchio CE e dichiarazione di conformità, è necessario quindi verificare puntualmente la rispondenza dei requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.Lgs N°81/2008, la presenza di modifiche sostanziali apportate alle macchine nel tempo, il corretto funzionamento dei macchinari o il funzionamento dei dispositivi di sicurezza già presenti (quali ad esempio pulsanti di arresto di emergenza visibili etc.). Per poter realizzare la vendita giudiziarie in ambito comunitario dei beni mobili non conformi, la scrivente ritiene corretto suggerire due soluzioni plausibili per poter bypassare il problema sopra esposto:

- 1) Il venditore provvede direttamente, una volta svolta l'asta ed incassato il corrispettivo, ad eseguire gli eventuali adeguamenti dei macchinari non conformi e la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza laddove mancanti;
- 2) La ditta aggiudicataria esegue la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza depositando, al termine dell'intervento, una propria perizia giurata con documentazione fotografica e certificazioni dell'avvenuto adeguamento. Solo successivamente potrà aver luogo il perfezionamento del vendita formale del bene.

Gli eventuali interventi di adeguamento devono essere effettuati da ditte specializzate che possono comprovare la loro competenza, anche mediante specifica iscrizione alla C.C.I.A.A.

L'adeguamento dovrà comprendere anche l'aggiornamento della documentazione tecnica a corredo delle macchine, quale ad esempio: gli schemi elettrici, gli schemi pneumatici, il libretto d'uso e di manutenzione ecc. Qualora venga affidata a ditta qualificata l'intera operazione di adeguamento, comprendente sia l'individuazione degli interventi che la realizzazione pratica degli stessi, è necessario richiedere un'apposita dichiarazione di rispondenza agli standard di sicurezza.

In tal caso, la consegna provvisoria dei beni ai fini del loro adeguamento non dovrà configurarsi come vendita, come noleggio, come concessione d'uso o locazione finanziaria e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Qualora la vendita o la cessione dei macchinari non conformi avvenisse per rottamazione o per ricondizionamento dei pezzi di ricambio la cessione dovrà essere accompagnata da apposita dichiarazione e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Stima dei valori di mercato

Da quanto rilevato, si può affermare che molti macchinari ed attrezzature sono in buono stato d'uso; per alcuni macchinari verificati invece, lo stato d'uso può definirsi mediocre a causa dell'evidente stato di usura. In alcuni casi invece lo stato d'uso è stato definito cattivo a causa dell'obsolescenza e dei difetti visibili. Per questi si è attribuito valore pari a zero e si consiglia la vendita a peso di ferro.

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari ed attrezzature presenti tengono conto prudenzialmente delle

Liquidazione giudiziale n°4/2024

problematiche sopra esposte e della impossibilità di verifica più dettagliata. *Le stime effettuate pertanto si riferiscono ai macchinari nello stato in cui si trovano attualmente al netto dei costi necessari per adeguare i macchinari che necessitano alle normative vigenti.*

Molti macchinari risultano di recente fabbricazione, dotati di marcatura CE: questi macchinari, conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza, possono essere ceduti in locazione e /o venduti previa verifica del funzionamento e della completezza dei dispositivi di sicurezza in essi presenti che la scrivente non ha potuto puntualmente visionare a causa dello stato di fermo degli stessi. Per i restanti macchinari, costruiti prima del 21 settembre 1996, carenti dal punto di vista documentale e carenti nei requisiti minimi di sicurezza, si sconsiglia attualmente l'affitto o la cessione a qualunque titolo. **Non sono stati visionati i libretti d'uso e manutenzione.**

Il valore di mercato dei macchinari oggetto di verifica è stato determinato con le seguenti modalità:

- 1) In prima battuta sono state visitate sul campo le apparecchiature e verificate le caratteristiche di targa al fine di avere più elementi possibili per determinare il valore a nuovo;
- 2) All'importo predeterminato del macchinario nuovo sono stati applicati vari coefficienti correttivi così descritti:
 - a. Determinazione della vita utile; sono state classificate le strutture impianti e macchinari in diverse tipologie:
 1. Strutture complesse o impianti - **25 - 30 anni di vita utile**

2. Macchinari complessi con significativa elettromeccanica, elettronica o impiantistica pneumatica nonché linee di produzione - **20 anni di vita utile**
3. Attrezzature impianti elettrici più semplici oppure con prevalenza di impiantistica elettrica elettronica e pneumatica - **10 anni di vita utile**

Il valore così ottenuto rappresenta un valore della macchina al lordo degli interventi di adeguamento tecnologico e di messa a norma necessari per il suo funzionamento.

- b. Determinazione del deprezzamento per adeguamento tecnologico e messa a norma; al valore sopra determinato è stato applicato un coefficiente correttivo compreso tra 0 e 1 che tiene conto delle lavorazioni necessarie per la messa a norma e per l'adeguamento tecnologico del macchinario:

Tale valore compreso tra 0 e 1 è stato attribuito in generale minore ad 1 in considerazione che anche gli impianti più recenti dotati di marchio CE in fase di riavvio necessiteranno comunque di verifiche idonee ad accertare il corretto funzionamento in tutte le loro parti.

Per maggiore precisazione si specifica che coefficienti **0,90-0,95** sono stati attribuiti nelle migliori situazioni in cui gli interventi necessari prevedibilmente siano circoscritti alle attività di verifica/messa a punto invece valori inferiori pari a **0,80-0,70 e così via a scalare** sono stati attribuiti considerando in ogni caso necessarie le verifiche di cui al punto precedente oltre ad attività di adeguamento tecnologico ed impiantistico e di messa in sicurezza in rapporto alla tipologia dell'impianto, alla

tecnologia dell'impianto originario ed in più in generale alla situazione di conduzione dell'attività produttiva.

E' stato inoltre utilizzato un coefficiente di ulteriore deprezzamento prudenziale e pari al **35%**, che considera lo stato di pesante crisi che attraversa il comparto in questione. Tale coefficiente tiene conto del fatto che nel periodo storico attuale, i finanziamenti per l'acquisto di attrezzature nuove ed i super ammortamenti oggi disponibili, rendono meno appetibili i cespiti usati rispetto a quelli di nuova fattura.

Nel caso di alcuni macchinari specifici invece, si è intervistato direttamente il produttore o un suo diretto concorrente per eseguire una indagine di mercato. In questi casi il valore del macchinario riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

Per quanto riguarda l'età dei macchinari, non avendo in molti casi a disposizione i libretti d'uso o le targhette, è stata attribuita una vetustà di 9 o 16 anni per le attrezzature usate, come rinvenuto in molte targhette nello stesso sito.

Il valore di mercato dei macchinari è riportato nello schema allegato **(All. 8)**:

$V_{\text{attrezzature Santadi}} = 3.189,48 \text{ €}$

Tutti i prezzi non includono l'IVA.

CONCLUSIONI

Liquidazione giudiziale n°4/2024

Il valore dei beni ricadente nella Liquidazione Giudiziale n°4/2024
"ammontano a :

LOTTO	IMMOBILE - ATTREZZATURA	VALORE
1	Asilo Via Roma n°16	341.000,00 €
2	Attrezzature da cucina	3.189,48 €

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a
parziale evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 30/07/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Elisabetta Muntoni

Liquidazione giudiziale n°4/2024