

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia inerente il Fallimento n°06/2013

“Nivola Costruzioni S.r.l.”

PREMESSE

In data 27 aprile 2023 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice Delegato ai Fallimenti del Tribunale di Nuoro, Dott. Riccardo De Vito, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di eseguire tutti gli accertamenti necessari, con accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici Comunali e Catastali inerenti il capannone edificato dalla Fallita sito a Nuoro Località Pratosardo.

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con la Curatrice Fallimentare Dott. ^{ssa} Agnese Cau, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con il sopralluogo realizzato in data 06 giugno 2023 presso l'immobile oggetto di perizia e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

Fallimento n°06/13 - Nivola Costruzioni S.r.l.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI**COMUNE DI NUORO**

**Lotto n°1) Fabbricato industriale in corso di realizzazione edificato sul
Lotto 166/a distinto al N.C.T. al Foglio 39 particelle 3018 e
3575;**

L'immobile in esame è già stato descritto nella perizia di stima redatta dallo scrivente in data 25 marzo 2015 e, per comodità di lettura, verrà di seguito riportata anche perché l'immobile, nel frattempo, non ha subito variazioni se non un naturale ammaloramento.

Fatte queste premesse si può affermare che il capannone industriale oggetto della presente consulenza è ubicato nella Zona Industriale del Comune di Nuoro in località Pratosardo, l'area sulla quale insiste il fabbricato ha una superficie di **1.747 mq**; il lotto ha forma quadrilatera ed è confinante, per un lato, con la strada della lottizzazione industriale, dalla quale si accede, per gli altri lati con altri lotti industriali.

Il capannone è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due zone principali:

- La zona lavorazione costituita da un unico ambiente;
- La zona uffici e magazzini che si sviluppa su due livelli collegati verticalmente con una scala in c.c.a.

Le strutture del capannone sono realizzate con elementi prefabbricati e/o gettati in opera, nel particolare le fondazioni sono

Fallimento n°06/13 - Nivola Costruzioni S.r.l.

realizzate con plinti e travi di collegamento e reggi pannello in c.c.a., le strutture in elevazione con pilastri in c.a.p., la copertura è realizzata con tegoloni prefabbricati in c.a.p.; la tamponatura esterna è realizzata con pannelli prefabbricati sandwich autoportanti in c.a.p. posizionati verticalmente, le partimentazioni dell'intero fabbricato sono realizzate con tramezzi in laterizio non intonacati. Allo stato attuale, considerando che l'immobile non è ancora ultimato, si segnala la sola presenza del grezzo, quindi delle strutture come sopra descritte. Non vi sono vespaio, pavimentazione, intonaci, infissi ed impianti.

Rispetto a questa descrizione fatta nel marzo del 2015 si può affermare che nell'immobile non sono state riscontrate modifiche o nuove realizzazioni, lo stato dell'immobile è, ovviamente, naturalmente peggiorato in quanto privo di custodia e di manutenzione.

Si precisa inoltre che, per motivi di sicurezza, non è stato possibile accedere al piano primo ma è stato rilevato gran parte del piano terra e l'ingombro dell'intero fabbricato.

PROGETTAZIONE RISCONTRATA PRESSO IL COMUNE DI NUORO

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Nuoro si è potuto verificare che, per il presente immobile, è stata rilasciata Concessione Edilizia n°52 del 20 aprile 2009.

Dal confronto tra la progettazione approvata e lo stato dei luoghi si può riscontrare, limitatamente agli ambienti che in sicurezza si sono potuti visitare e rilevare, che non esistono difformità degne di nota o eccedenti la normale tollerabilità, a meno dell'assenza di una delle tre aperture previste nel lato Ovest sostituita con la pannellatura piena; tutte le altre aperture sono presenti e conformi, va precisato infine che, in ogni caso, considerato che l'immobile è ancora in corso di costruzione e che l'ingombro planimetrico dell'edificato è in linea con quanto approvato, si può affermare che le piccole difformità rilevate e quelle eventualmente rilevabili al piano primo qualora in sicurezza si possa fare l'accesso, costituiscono abusi minori che non concretano alcuno degli interventi di cui agli articoli 31 (insussistenza oggettiva o mancanza sostanziale del titolo edilizio) o 32 (variazione essenziale rispetto al progetto approvato) del T.U. 380/2001.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 16 giugno 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Fallimento n°06/13 - Nivola Costruzioni S.r.l.