

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

Fallimento n. 3 - 2017



FALLITA:



RELAZIONE TECNICA PER C.T.U.

C.T.U.: Ing. Giorgio Floris



SOMMARIO

1	Premessa 6	
2	Beni immobili	6
2.1	Descrizione fabbricato uffici	7
2.2	Descrizione fabbricato magazzino	7
2.3	Cortile e tettoie	8
2.4	Provenienza dell'immobile	8
	L'immobile in causa è oggi accatastato in Catasto Fabbricati nel foglio 1 di Siamaggiore con particella 441, categoria D/7.....	8
	Il terreno su cui giace il fabbricato, individuato come lotto 27 del Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Siamaggiore, è censito in Catasto Terreni col mappale 441, ex 114, sempre nel foglio 1 di Siamaggiore.....	8
	Come mappale 114 è stato venduto alla ditta fallita dal Comune di Siamaggiore, con trascrizione in data 27.02.2002 (R.G. 2507, R.P. 2301).....	8
	Si ritiene che sia così dimostrata la provenienza ultraventennale dell'immobile. ...	9
2.5	Atti pregiudizievoli	9
2.6	Destinazione urbanistica della zona.....	9
2.7	Autorizzazioni amministrative e difformità	9
2.8	Agibilità	10
2.9	Accatastamento	10
2.10	Vincoli	11
2.11	Stato di occupazione.....	11
2.12	Stima del valore di mercato.....	11
3	Beni mobili.....	14
3.1	Arredi ed attrezzature degli uffici.....	14
3.2	Stima del valore degli arredi.....	19
3.3	Automezzi	20
3.3.1	Autovettura BMW 320 D targa	20
3.3.2	Autovettura Fiat Bravo targata	21
3.3.3	Autovettura FIAT Grande Punto Van targa	22
3.3.4	Autovettura FIAT Grande Punto Van targa	23
3.3.5	Autovettura FIAT Grande Punto Van targa	24
3.3.6	FIAT DOBLO' targa	25

3.3.7	RENAULT CLIO VAN targa	26
3.3.8	IVECO DAILY targa	27
3.3.9	IVECO DAILY targa	28
3.3.10	IVECO DAILY targa	28
3.3.11	Furgone KIA SE K 2500 targa	29
3.3.12	Autocarro Ford targa	30
3.3.13	Autocarro Ford targa	31
3.3.14	Autocarro con gru IVECO targa	32
3.4	Sintesi della stima del valore di mercato degli automezzi	33
3.5	Macchine operatrici	34
3.5.1	Terna gommata Caterpillar 428 D targa	36
3.5.2	Terna gommata JCB 3CXT targa	37
3.5.3	Miniescavatore Bobcat 428 ZTS	38
3.5.4	Miniescavatore Caterpillar 301.6 (matricola)	40
3.5.5	Minipala Caterpillar 232 targa	42
3.5.6	Minipala Bobcat S185 targa	43
3.5.7	Rullo vibrante Bobcat BCA14 targa	45
3.5.8	Betoniera autocaricante Fiori DB 250 S targa	47
3.5.9	Elevatore telescopico Manitou MVT 1340 targa	49
3.5.10	Benna idraulica	51
3.6	Sintesi della stima del valore di mercato delle macchine operatrici	52
3.7	Altre macchine	53
3.7.1	Motocompressore Atlas Copco	53
3.7.2	Motocompressore Atlas Copco mod. XA40	55
3.7.3	Compressore Atlas Copco XAS 90	56
3.7.4	Gruppo elettrogeno	58
3.7.5	Betoniere elettriche	59
3.7.6	Levigatrice per pavimenti Zattoni, mod. Gemini Turbo C95	60
3.7.7	Levigatrice per pavimenti Achilli, mod. Europa 88 CE	61
3.7.8	Elettropugna modello Berta ADV	62
3.7.9	Pompa per malte	63
3.7.10	Serbatoio di carburante con pompa ed erogatore	64
3.7.11	Attrezzature non reperite	66
3.8	Sintesi sulla stima delle piccole macchine da cantiere	67
3.9	Ponteggi ed attrezzature provvisionali	68

3.9.1	Capannone Siamaggiore	68
3.9.2	Cortile sede di Siamaggiore	80
3.9.3	Cantiere di Sassari, Via Anglona	81
3.9.4	Cantiere Ex Mattatoio	82
3.9.5	Cantiere di Ploaghe	87
3.9.6	Bonorva sito archeologico Sant'Andrea Priu.....	87
3.9.7	Stima ponteggi	88
3.9.8	Stima puntelli a T	89
3.9.9	Stima container e box	89
3.9.10	Casseforme modulari ALPI	91
3.9.11	Casseforme modulari in PVC	92
3.9.12	Recinzione mobile.....	95
3.9.13	Convogliatori per macerie	96
3.9.14	Segnaletica stradale	97
3.10	Sintesi sulla stima delle attrezzature provvisionali	98
3.11	Conformità di macchine ed attrezzature al D.Lgs. 81-08	99
3.12	Materiali per edilizia ed impiantistica.....	100
3.12.1	Cortile della sede di Siamaggiore	100
3.12.2	Sotto la tettoia abusiva a Siamaggiore.....	113
3.12.3	Dietro il capannone.....	118
3.13	Stima del valore di mercato dei materiali edili reperiti	119
4	Opportunità della vendita in lotti	120
5	Appalti di lavori edili.....	121
5.1	Comune di Villacidro - Restauro del palazzo vescovile.....	122
5.2	Provincia di Sassari – Ponte sul Rio Gabaru	122
5.3	Provincia di Sassari – Miglioramento SP 60 “Buddi Buddi”	122
5.4	Comune di Ploaghe - Recupero struttura comunale ex scuola prato superiore	123
5.5	Comune di Ploaghe - Ristrutturazione dei locali dell'ex cinema di Ploaghe.....	123
5.6	Comune di Sassari - Recupero degli alloggi comunali di Monte Rosello – Via Anglona a Sassari.....	124
5.7	Comune di Sassari – lavori urgenti di realizzazione nuove opere di urbanizzazione distribuzione Telecom	124
5.8	Comune di Sassari – Lavori di ristrutturazione dell'ex mattatoio..	125

5.9	Comune di Sassari – lavori di ristrutturazione dell'ex cinema Astra	125
5.10	Comune di Bonorva - Lavori di valorizzazione e riqualificazione dell'area storica archeologica Fonte su Lumarzu, Necropoli Sant'Andrea Priu.....	126
5.11	Abbano spa - Potenziamento dell'impianto di sollevamento in Loc. Monte Oro (Sassari).....	126
5.12	Comune di Iglesias - restauro della Villa Boldetti	126
6	Conclusioni sugli appalti	127
7	Conclusioni generali	128

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 Premessa

In data 29.03.2017 lo scrivente Ing. Giorgio Floris è stato nominato dal Giudice Delegato Dott. Gaetano Savona esperto estimatore nel fallimento de

Inizialmente sono stati posti allo scrivente gli articolati quesiti riguardanti il solo immobile che non si riportano per non appesantire la lettura, e si possono leggere sul verbale di conferimento dell'incarico.

Il 31 marzo 2017 l'incarico viene esteso con i seguenti quesiti.

1. Proceda il C.T.U. a identificare, catalogare e valutare le rimanenze di materie prime e le attrezzature di proprietà della società fallita.
2. Descriva, previo necessario accesso, i beni oggetto di stima, indicando dettagliatamente: lo stato di usura ed il valore dei singoli beni, anche raggruppandoli per composizione al fine di individuare il valore del raggruppamento.
3. Proceda, ove necessario, all'identificazione dei beni ai fini della vendita.
4. Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti o se risulta più agevole la vendita per raggruppamenti.
5. Determini il valore dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul valore di stima, considerando lo stato di conservazione dei beni.

2 Beni immobili

L'unico bene immobile che risulta di proprietà de è un capannone, con relativa area cortilizia, ubicato in zona PIP di Siamaggiore e censito in Catasto Fabbricati nel foglio 1 con particella 441.

L'immobile giace su un terreno rettangolare di 2000 m², compresa l'area di sedime del fabbricato, servito da strada comunale asfaltata, energia elettrica, adduzione idrica e fogna.

Il fabbricato è costituito da un corpo uffici, che si sviluppa su pian terreno e primo, e da un capannone ad uso magazzino.

2.1 Descrizione fabbricato uffici

Il fabbricato uffici ha una superficie di 193 m² lordi al pian terreno e 199 m² lordi al primo piano.

Il pian terreno è suddiviso in tre camere, oltre ad una mensa attrezzata con angolo cottura e caminetto, un ripostiglio cieco, e due bagni, e disimpegni, il tutto meglio illustrato dalle planimetrie catastali che si allegano.

Il primo piano è suddiviso in sei uffici, un ripostiglio, due bagni e disimpegni.

Tutti i locali sono semplicemente intonacati a civile e tinteggiati di bianco, tranne le pareti dei bagni che sono placcate sino all'altezza di 1.80 m circa; i pavimenti sono rivestiti in parte con piastrelle in gres, ed in parte in lastre di granito, come si vede dalle fotografie allegate.

Le porte interne sono realizzate in legno, mentre i serramenti esterni sono realizzati in alluminio verde scuro, tipo monoblocco, con vetrocamera, oscurabili con avvolgibili in pvc.

L'impiantistica idraulica ed elettrica sono funzionanti.

Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato; i locali al primo piano sono dotati di pompe di calore tipo split.

Lo stato di conservazione dell'immobile è eccellente, tranne solo minime tracce di infiltrazioni d'acqua da alcune finestre.

2.2 Descrizione fabbricato magazzino

Il fabbricato magazzino è costituito da un unico ambiente rettangolare che si estende per 294 m² lordi, con altezza media di 8,35 m.

Il fabbricato è costituito da una struttura portante intelaiata in cemento armato, con copertura costituita da lastre metalliche piane sostenute da capriate intelaiate in acciaio.

La tamponatura è stata eseguita in blocchi forati di calcestruzzo alleggerito.

Non è presente nessuna finitura. Il piano di calpestio risulta un copertura di pietrisco.

I vani finestra ubicati in alto non hanno serramento, mentre i due vani d'ingresso sono chiudibili mediante due ampie serrande avvolgibili in acciaio, motorizzate.

Non è presente impianto idraulico.

Non è presente impianto elettrico, se non per l'alimentazione dei motori alza serrande. Detta linea sembra costituita da un semplice cavo inguainato ancorato per punti alla muratura, senza essere contenuto in un tubo o una canale.

2.3 Cortile e tettoie

Il cortile ineditato si estende per circa 1513 m² (il lotto si estende su 2000 m² in tutto) comprensivi della superficie coperta dalla tettoia abusiva e dalla superficie coperta dal magazzino abusivo, che presumibilmente dovranno essere demoliti.

Non esiste nessuna pavimentazione.

Il lotto è interamente recintato con muratura in blocchi di calcestruzzo, pilastri (e presumibilmente fondazioni) in cemento armato, e, sul fronte strada, inferriate in acciaio zincato tipo Orsogrill.

Nel cortile risulta installato un serbatoio di gasolio per autotrazione, con pompa ed erogatore, capacità lorda 5000 litri, costruito nel 2008..

2.4 Provenienza dell'immobile

L'immobile in causa è oggi accatastato in Catasto Fabbricati nel foglio 1 di Siamaggiore con particella 441, categoria D/7.

Il terreno su cui giace il fabbricato, individuato come lotto 27 del Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Siamaggiore, è censito in Catasto Terreni col mappale 441, ex 114, sempre nel foglio 1 di Siamaggiore.

Come mappale 114 è stato venduto alla ditta fallita dal Comune di Siamaggiore, con trascrizione in data 27.02.2002 (R.G. 2507, R.P. 2301).

Il Comune di Siamaggiore acquistò nell'ambito di un esproprio il citato mappale 114 con atto trascritto il 26.02.1999 (R.G. 759, R.P. 502) da [REDACTED] che erano proprietari per ½ ciascuno, pro indiviso.

Il citato mappale 114 faceva parte del maggiore mappale 61 (ex 1/a) di superficie 97,7745 ettari che pervenne a [REDACTED] in parte per successione ed in parte per assegnazione-divisione, come si dimostra.

[REDACTED] morì [REDACTED] che lasciò in eredità il terreno censito dal mappale 1 del foglio 1 di Siamaggiore (superficie 198,2825 ettari) ed altri immobili, per ¼ ciascuno, pro indiviso, a [REDACTED] con atto trascritto il 12.09.1978 vol. 534 n. 40.

Il suddetto mappale 1 di 198 ettari e rotti venne quindi frazionato nelle particelle 1/a (sopra citata) ed 1/b, entrambe ancora di proprietà di [REDACTED] per ¼ ciascuno e di [REDACTED] per ½ pro indiviso.

Quindi con atto di divisione-assegnazione trascritto il 29.11.1977 vol. 517 n. 200 i [REDACTED] acquisirono da [REDACTED] ½ della piena proprietà del mappale 1/a (consolidando quindi ½ della piena proprietà per ciascuno) e cedendo in cambio a [REDACTED] altri immobili.

Si ritiene che sia così dimostrata la provenienza ultraventennale dell'immobile.

2.5 Atti pregiudizievoli

1 - Ipoteca volontaria, Iscritta ad Oristano il 08.11.2011, R.G. 6424, R.P. 877

Contro:

Favore: Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari.

Immobili: Fabbricato in agro di Siamaggiore, Foglio 1, mapp. 441, cat. D/7.

2 - Ipoteca Giudiziale, iscritta ad Oristano il 24.12.2015 (R.G. 6647, R.P. 701)

Contro:

Favore: Banca di Credito Cooperativo di Arborea Soc. Coop.

Immobili: Fabbricato in agro di Siamaggiore, Foglio 1, mapp. 441, cat. D/7.

2.6 Destinazione urbanistica della zona

L'immobile in causa ricade in zona omogenea D2 (industriale-artigianale).

2.7 Autorizzazioni amministrative e difformità

Il fabbricato in causa risulta autorizzato in virtù della concessione edilizia n. 32-2002 del 17.10.2002, rilasciata dal Comune di Siamaggiore.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente ed il progetto approvato risultano le seguenti difformità:

- 1 – Risulta realizzato abusivamente un magazzino adiacente alla recinzione, lato nordest, superficie circa 40 m² (5.00 m x 7,90 m x 3.09 m h alla gronda – h max 3.34 m).
- 2 – Una tettoia, chiusa su tre lati, adiacente al suddetto magazzino abusivo, superficie 176 m².
- 3 – Non è stata realizzata la tettoia sopra l'accesso al capannone.
- 4 – Non è stata realizzata la copertura a falde inclinate sul fabbricato uffici.

Il magazzino abusivo costituisce volumetria priva di autorizzazione, e così anche la superficie della tettoia non autorizzata, in quanto lo spazio chiuso su tre lati costituisce comunque volumetria edificata.

I suddetti edifici non autorizzati non sono sanabili con un accertamento di conformità in quanto il regolamento comunale prescrive che nella zona urbanistica D2,

in cui è realizzato il fabbricato, il massimo coefficiente di copertura sia pari a 0.25 e gli edifici autorizzati, da soli, raggiungono un rapporto di copertura di 0.2496.

Se si trovasse la prova che la costruzione del volume abusivo fosse precedente a marzo 2003 l'acquirente all'asta potrebbe accedere al condono edilizio, ma mentre si scrive lo scrivente non ha la prova in questione.

Si deve pertanto concludere, cautelativamente, che i fabbricati abusivi (magazzino e tettoia realizzati lungo la recinzione) non siano sanabili in nessun modo, e quindi vadano demoliti.

Considerata la natura e le dimensioni dei suddetti fabbricati abusivi, si stima che il costo per la loro demolizione, e per il trasporto e conferimento a discarica delle macerie ammonti a circa 3.500,00 €, comprensivi della demolizione dell'intera copertura e di due pareti del magazzino abusivo, lasciando intatta la recinzione.

La mancata esecuzione della tettoia del magazzino autorizzato, e della copertura a falde dell'adiacente fabbricato uffici, comportano un abuso edilizio per difformità dei prospetti, che può essere sanato con un accertamento di conformità ed un costo che si stima in 1.200,00 € fra sanzioni pecuniarie ed assistenza tecnica.

Si noti infine che non risulta nessuna autorizzazione amministrativa, né di prevenzione incendi per l'installazione nel cortile del serbatoio mobile di carburanti tipo C, per autotrazione, con pompa ed erogatore, capacità 5000 litri.

La mancanza di autorizzazione è sanabile; oppure si potrebbe rimuovere il serbatoio e conferirlo a discarica con un costo di circa 1.000,00 €. Sarebbe possibile anche rimuovere il serbatoio per venderlo.

2.8 Agibilità

Non risulta che sia mai stata chiesta l'agibilità del fabbricati autorizzati.

Allo stato attuale la sola presenza dei citati abusi edilizi rende impossibile l'ottenimento dell'agibilità.

Condizione necessaria, ma non sufficiente, per l'ottenimento dell'agibilità sarà la regolarizzazione, anche mediante demolizione, delle opere abusive, salvi ulteriori eventuali problemi ignoti allo scrivente.

2.9 Accatastamento

L'immobile risulta correttamente accatastato, la planimetria corrisponde alle dimensioni effettive e la categoria assegnata è congrua.

2.10 Vincoli

L'immobile ricade in zona con vincolo militare (con scadenza 14.02.2021, salvo proroghe) a causa della presenza della vicina stazione radiogoniometrica militare.

Il vincolo in questione comporta il divieto di edificare apparati eolici e strutture conduttive o riflettenti.

Il fabbricato in causa rispetta il vincolo.

2.11 Stato di occupazione

Al momento in cui si scrive l'immobile è detenuto dalla ditta [REDACTED] in virtù di un contratto di affitto di ramo d'azienda.

2.12 Stima del valore di mercato

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione lo scrivente ha innanzi tutto preso visione del regolamento della zona PIP di Siamaggiore, riscontrando che la proprietà dei lotti viene concessa esclusivamente ad aziende che eseguono attività industriale o artigianale, con esplicita esclusione dell'attività di commercio.

Viene implicitamente esclusa anche l'attività di terziario in genere.

Si riscontra che il citato regolamento preveda che le aziende che a qualsiasi titolo subentrano a quelle a cui è stato ceduto il lotto da parte del Comune devono informare l'Ente stesso in modo che vengano verificati i requisiti richiesti (pena nullità del trasferimento in caso di mancanza dei requisiti), in questo modo il Comune risulta al corrente di tutti i trasferimenti degli immobili ivi ubicati.

Lo scrivente ha quindi richiesto notizia dei trasferimenti in questione ottenendo la risposta che nessun immobile risulta ceduto dal primo acquirente del lotto a terzi, mentre ci sono state delle cessioni di lotti inedificati a scopo speculativo (ora impossibile a seguito di modifica del regolamento).

Alla luce di quanto precede si riscontra che non esistono dati di mercato comparabili relativi a fabbricati ad uso artigianale-industriale ubicati nell'area PIP in questione e si riscontra inoltre che non possono essere utilizzati i dati di mercato che si riferiscono al terziario in genere (per l'uso ufficio) ubicato in area urbana in quanto non è consentito nella zona PIP in questione.

Lo scrivente ha quindi chiesto all'Ufficio Tecnico se ci fossero lotti inedificati disponibili, se ci fossero richieste di acquisto e quale fosse il prezzo richiesto dal Comune, ottenendo la risposta che i numerosi lotti liberi (hanno superficie doppia ma

possono essere frazionati a spese dell'acquirente) vengono attualmente offerti in vendita al prezzo di 21,20 €/m² e che la richiesta sia da diversi anni inesistente, dal momento che l'ultima cessione di lotto risale al 2010.

Lo scrivente ritiene che il probabile acquirente dell'immobile in causa sia una ipotetica azienda che si troverebbe a dover scegliere se acquistare un lotto libero nel PIP (o nel PIP di un Comune vicino) e costruire i fabbricati in base alle proprie esigenze oppure acquistare l'immobile in causa, già edificato.

In questo contesto si ritiene che il più probabile valore di mercato del solo immobile in causa sia dato dalla somma del costo di acquisto del terreno, al prezzo attuale (21,20 €/m²) oltre al costo di costruzione dei fabbricati (solo quelli autorizzati) deprezzato prevalentemente in ragione del fatto che l'acquirente dovrebbe probabilmente eseguire delle opere di adattamento alle proprie esigenze, peraltro non ipotizzabili dallo scrivente.

Il costo di costruzione dei fabbricati è stato calcolato basandosi sulle quantità esposte nel computo metrico allegato al progetto approvato, decurtato delle opere non eseguite e modificato considerando le qualità effettivamente realizzate, se diverse da quelle di progetto.

Come prezzi di riferimento sono stati considerati i prezzi del prezzario regionale delle opere pubbliche, aggiornato al 2009 (e quindi obsoleto).

Alla luce di quanto precede si stima che il costo di costruzione del locale fabbricati, al netto di un minimo deprezzamento per vetustà (dato il buono stato di conservazione dell'edificio), ammonti a 750,00 €/m², che il costo di costruzione del capannone, al netto di un minimo deprezzamento per vetustà (date le caratteristiche essenziali dell'edificio) abbia una quotazione di 300,00 €/m² e che il terreno libero abbia una quotazione di 21.20 €/m², come da prezzo attuale di offerta.

La seguente tabella rappresenta in estrema sintesi la stima del valore dell'immobile.

Parti dell'immobile	Superficie (m ²)	Quotazione	Prodotto
	A	B	A x B
Fabbricato uffici	392	€ 750,00	€ 294.000,00
Capannone attrezzatura	294	€ 300,00	€ 88.200,00
Terreno	2000	€ 21,20	€ 42.400,00
			€ 424.600,00

La stima in questione non tiene conto delle opere di sistemazione ed adattamento dell'immobile alle esigenze del nuovo acquirente, né del costo della sanatoria o dell'equivalente (agli effetti autorizzativi) ripristino dello stato autorizzato con demolizione delle opere abusive.

Considerato lo stato dell'immobile si ipotizza che le opere di adattamento del fabbricato uffici siano minime e che ammontino a 10.000,00 €.

Si ricorda inoltre che si è stimato che il costo di demolizione dei fabbricati abusivi ammonti a 5.000,00 € e che la sanatoria per difformità dei prospetti ammonti a circa 1.000,00 €.

In base a quanto precede si stima che il valore di mercato dell'immobile in causa ammonti a 424.600,00 €, meno 16.000,00 € per modifiche, sanatoria e demolizione abusivi, e quindi definitivamente a 408.600,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 Beni mobili

I beni mobili che fanno parte del fallimento sono i seguenti:

- Arredi ed attrezzature contenuti nel fabbricato per uffici a Siamaggiore
- Automezzi civili e commerciali
- Macchine operatrici
- Piccole attrezzature e macchine da cantiere
- Ponteggi ed altre attrezzature provvisionali
- Materiali edili ed impiantistici

Nel seguito i suddetti beni mobili verranno descritti dettagliatamente.

3.1 *Arredi ed attrezzature degli uffici*

Negli uffici ubicati in zona PIP di Siamaggiore sono presenti i seguenti arredi, generalmente in ottime condizioni, visibili nelle fotografie allegate.

Sono presenti anche vari hardware da ufficio come laptop (con licenza di sistema operativo Windows), stampanti, scanner, plotter, fotocopiatrici, fax, etc... prevalentemente obsoleti e riguardo ai quali non si può dare nessuna garanzia di corretto funzionamento, anche se si accendono.

Archivio al pian terreno:

- Scaffali metallici con sei ripiani e top. 0.96 m x 0.30 m x 2.60 m h x 3 pezzi
- scaffale a 5 ripiani 0.40 m x 1.00 m x 2.40 m h x 7 pezzi
- Tavolo in legno fatto con due cavalletti e ripiano 2.50 x 0.80 m
- scrivania in legno multistrato, 1.60 m x 0.80 m e cassettiera
- sedia da scrivania con ruote
- Sedia operativa
- fax Panasonic mod. KXFL541JT
- fotocopiatrice bianco/nero Xerox Document Centre 440 DC NON FUNZIONANTE
- stampante laser bianco/nero Epson EPL-5900
- Plotter HP Designjet 110 plus nr
- tre plafoniere 4x18W installate a soffitto

Mensa al pian terreno

- Tavolo da pranzo in legno a 16 posti
- Divano a due posti (fronte caminetto)
- 9 sedie in legno con seduta impagliata

- 2 poltrone in rattan, senza rivestimento
- 5 sedie in plastica con braccioli.
- set di 4 attrezzi da caminetto
- Tavolo in legno fatto con due cavalletti e ripiano 3.00 m x 0.80 m
- un televisore da 14" a tubo catodico
- due frigoriferi bassi, marca Iberna e marca Ignis
- una macchinetta per caffè
- masserizie da cucina
- forno elettrico incassato, marca Ignis
- piano cottura in acciaio inox, a 4 fuochi, marca Nardi incassato su ripiano in granito
- tre plafoniere 4x18W installate a soffitto

Camera sgomberi al pian terreno

- 7 materassi a piazza singola
- 5 brande con doghe, di cui 4 piegabili
- 14 sedie in plastica con braccioli.
- Un vecchio divano a due posti
- 2 scaffali metallici a 5 ripiani 0.50 x 1.00 x 2.00 m h x 3 pezzi
- Uno scaffale metallico a 2 ripiani
- 3 monitor a tubo catodico
- Computer, monitor e stampanti obsoleti
- telecomando per una gru
- Aspirapolvere e liquidi Rurmec 32-1100
- due plafoniere 4x18W installate a soffitto

Ripostiglio - archivio al pian terreno

- Sei scaffali metallici a sei ripiani, 0.50 x 1.00 x 2.20 m h
- una plafoniera 4x18W installata a soffitto

Sottoscala

- Uno scaffale in legno multistrato
- una plafoniera 2x36W installata a soffitto

Ufficio presso sottoscala

- uno scaffale in legno multistrato, 7 ripiani, misure 0.30 x 0.80 x 2.20 m h
- una scrivania con porta tastiera, in multistrato, misure 1.30 x 0.50 m

- una plafoniera 4x18W installata a soffitto

Antibagno al pian terreno

- Uno scaffale in legno multistrato, misure 0.30 x 0.70 x 1.70 m x 5 pezzi
- una plafoniera 4x18W installata a soffitto



Disimpegno di Ingresso

Due plafoniere circolari con circolina da 32W.

Pianerottoli scale primo piano e disimpegni

- Due sedie imbottite operative
- Un appendiabiti da ufficio in plastica
- 6 plafoniere circolari con circolina da 32W.

Ufficio grande al primo piano

- Tavolo riunioni in multistrato, 10 posti, misure 3.00 x 1.25 m
- 10 sedie imbottite operative
- Scrivania dirigenziale in legno, a L, misure 1.90 x 1.00 + 2.10 x 0.60
- 3 poltrone da ufficio con ruote
- Mobile ufficio basso, con sportelli, misure 0.45 x 1.90 x 0.70 m h
- Mobile ufficio alto, con sportelli, misure 0.45 x 1.90 x 1.40 m h
- Divano rivestito in tessuto, 4 posti 0.90 x 1.60 + 1.60 x 1.10
- Tavolino basso
- Appendi abiti a piantana da ufficio
- Stampante HP Color Laserjet CP1515n
- Monitor LG mod. M1921AH
- 2 lampadari appesi per tubi 2x36, ottica cieca
- tende a strisce

Due bagni al primo piano

- 2 plafoniere circolari con circolina da 32W.



Ufficio piccolo 1 al primo piano

- Scrivania in multistrato, misure 1.80 m x 1.80 m
- Mobile porta stampante multistrato
- 2 Poltroncine da ufficio con ruote

- Stampante laser Epson EPL-6200L
- Stampante o fax Epson Stylus DX4250
- Appendiabiti a piantana da ufficio
- Schedario in metallo
- Lampadario sospeso per due tubi da 36, ottica cieca
- Scaffale da ufficio con due sportelli in basso, tre ripiani e top, misure 2.10 m h x 0.45 x 0.90 m x 3 pezzi
- tende a strisce

Stanza fax e copie al primo piano

- Plotter HP Designjet 500 plus
- fotocopiatrice Toshiba e studio 455
- Scanner Epson GT S50
- Macchina distruggi documenti Promax Rexel
- Tavolino
- Fax Samsung SF 765P (prodotto nel 2014)
- 2 mobili da ufficio in multistrato mis. 0.90 x 0.50 x 1.30 m h
- Una plafoniera circolare con circolina da 32W.
- Server di rete 3Comm
- Gruppo di continuità
- centralina telefonica

Ufficio ad angolo al primo piano

- 2 Scrivanie ad angolo, in multistrato, misure 2.00x0.8+1.70x0.8
- 2 cassettiere sotto scrivania
- 2 poltroncine da ufficio con ruote
- 3 Sedie imbottite operative
- Appendiabiti a piantana da ufficio
- 2 lampadari sospesi per due tubi da 36W, ottica cieca
- Laptop Acer Travelmate 5720, Windows Vista
- Laptop nero Acer Aspire 5100, Windows XP (2005)
- Mobile basso con 6 sportelli, in multistrato, misure 0.90 x 0.50 x 0.90 m h x 2 pezzi
- Scaffali 3 ripiani e top, in multistrato, misure 0.90 x 0.45 x 2.10 m h x 6 pezzi
- lampada da tavolo alogena
- tende a strisce

Ufficio d'angolo al primo piano

- Scrivania ad angolo, in multistrato, misure 2.00x0.8+1.70x0.8
- Cassettiera sotto scrivania
- Poltroncina da ufficio con ruote
- 2 Sedie imbottite operative
- Appendiabiti a piantana da ufficio
- Lampadario sospeso per due tubi da 58W, ottica cieca
- Mobile basso con 4 sportelli, in multistrato, misure 0.90 x 0.50 x 0.90 m h x 2 pezzi
- Scaffali 3 ripiani e top, in multistrato, misure 0.90 x 0.45 x 2.10 m h x 4 pezzi
- tavolino porta computer con porta tastiera scorrevole
- Stampante laser marca Epson Aculaser M1400
- lampada da tavolo alogena
- calcolatrice da tavolo con stampante a rullo, Underwood
- tende a strisce

Ufficio piccolo con due porte, primo piano

- Scrivania ad angolo, in multistrato, misure 2.00x0.8+1.70x0.8
- Cassettiera sotto scrivania
- 2 Sedie imbottite operative
- Mobili bassi con 4 sportelli, in multistrato, misure 0.90 x 0.50 x 0.90 m h x 2 pezzi
- Scaffale 3 ripiani e top, in multistrato, misure 0.90 x 0.45 x 2.10 m h x 2 pezzi
- Appendiabiti a piantana da ufficio
- lampada da tavolo alogena
- Lampadario sospeso per due tubi da 58W, ottica cieca
- tende a strisce

3.2 Stima del valore degli arredi

La stima del probabile valore di mercato degli arredi elencati nel precedente capitolo è stata eseguita generalmente mediante indagine di mercato su internet, cercando i prezzi delle merci nuove e dividendo i prezzi a metà o più, secondo lo stato d'usura e l'obsolescenza; tipicamente si è riscontrata una notevole obsolescenza e scarsa vetustà per le attrezzature da ufficio (computer e stampanti in buone condizioni ma datati) ed una modesta vetustà e nessuna obsolescenza per gli arredi, tutti in ottimo stato di conservazione e privi di obsolescenza a causa del minimo contenuto tecnologico.

Dal computo metrico relativo, che si allega a parte per problemi di impaginazione, risulta che il valore di mercato complessivo degli arredi e delle attrezzature contenute nel fabbricato uffici ammonta a 10.567,57 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3 Automezzi

Nel seguito si descrivono gli automezzi in causa e si esprime la stima del loro valore di mercato.

La stima del valore di mercato delle autovetture è stata eseguita sulla base delle quotazioni di vendita di eurotax, modificate in base al chilometraggio dichiarato attuale, ove disponibile.

La stima del valore di mercato degli automezzi commerciali è stata eseguita mediante indagine di mercato presso concessionarie.

Tutte le stime si intendono comprensive dell'I.V.A.

Si ricorda che nel momento in cui si scrive detti automezzi sono nella disponibilità de [REDACTED] in ragione di un contratto d'affitto di ramo d'azienda, pertanto al di la dei dati strettamente documentali, la descrizione dello stato degli automezzi si basa su quella dichiarata da [REDACTED] al momento del contratto d'affitto, eventualmente integrata con le dichiarazioni de [REDACTED] che le detiene, relativamente allo stato attuale, ove disponibili, e delle osservazioni dello scrivente, ove sia stato possibile visionare i mezzi, dal momento che diversi sono stati portati fuori dalla Sardegna.

Durante il contratto d'affitto, che scadrà a ottobre 2021, [REDACTED] è obbligata ad utilizzare dette macchine in modo conforme alla loro destinazione d'uso, e, al termine del contratto d'affitto, le dovrà rendere in buono stato di conservazione (art. 6.1 del contratto d'affitto) "...salvo il normale deperimento dovuto all'uso effettuato in conformità al presente contratto...".

3.3.1 Autovettura BMW 320 D targata [REDACTED]

Immatricolata il 17.01.2014.

Attualmente utilizzata da [REDACTED] che ha in affitto il ramo d'azienda.

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da [REDACTED] il mezzo è stato consegnato a [REDACTED] in perfette condizioni. Non è stato possibile esaminarla approfonditamente. Da un esame sommario dell'esterno è risultata in perfette condizioni.

Chilometraggio al 12.10.2017 197.000 km.

In base al chilometraggio ed alla descrizione, al momento dovrebbe avere un valore di mercato di 7.600,00 €, che può sembrare basso, ma l'alto chilometraggio incide molto sul valore residuo.

3.3.2 Autovettura Fiat Bravo targata [REDACTED]

Fiat Bravo 1.6 Multijet 16V 120 cv DPF Dynamic

Immatricolata il 31.03.2011.

Circa 216.000 km percorsi, alla consegna a [REDACTED]

Attualmente nel possesso de [REDACTED] in virtù del contratto di affitto di ramo d'azienda. Non è stato possibile esaminarla.

Non si conosce lo stato attuale di conservazione.

Chilometraggio al 12.10.2017 224.000 km.

In base al chilometraggio al momento dovrebbe avere un valore di mercato di 2.600,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3.3 Autovettura FIAT Grande Punto Van targa [REDACTED]



Foto 1

FIAT Grande Punto Van 1.3 Multijet Active.

Immatricolata il [REDACTED]

Attualmente nel possesso del [REDACTED] in virtù del contratto di affitto di ramo d'azienda. Il veicolo risulta funzionante ed in servizio presso il cantiere della SP 60 di Sassari.

Circa 165.000 km percorsi, alla consegna a [REDACTED]. Non si conosce esattamente lo stato attuale di conservazione, né il chilometraggio attuale.

In base al chilometraggio al momento della consegna, ed ipotizzando che sia in stato di conservazione medio, il valore di mercato dovrebbe aggirarsi intorno ai 2.100,00 €.

3.3.4 Autovettura FIAT Grande Punto Van targa [REDACTED]



Foto 2



Foto 3

FIAT Grande Punto Van 1.3 Multijet Active.

Immatricolata il [REDACTED]

Attualmente nel possesso della [REDACTED] in virtù del contratto di affitto di ramo d'azienda.

Circa 230.000 km percorsi, alla consegna alla [REDACTED]. Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da [REDACTED] prima della consegna alla [REDACTED] il mezzo era fermo in attesa di cambio gomme, tagliando completo, verifica freni e batteria da sostituire, ma è stato prelevato dalla [REDACTED] quindi si ipotizza che abbia subito la manutenzione necessaria alla rimessa in funzione.

Non si conosce lo stato attuale di conservazione, né il chilometraggio attuale. In base al chilometraggio al momento della consegna, ed ipotizzando che sia in stato di conservazione medio, il valore di mercato dovrebbe aggirarsi intorno ai 1.160,00 €.

3.3.5 Autovettura FIAT Grande Punto Van targa



Foto 4

FIAT Grande Punto Van 1.3 Multijet Active.

Immatricolata il

Attualmente nel possesso della in virtù del contratto di affitto di ramo d'azienda.

Il veicolo è risultato custodito presso il capannone della ditta Tre B S.r.l. In zona PIP di Siamaggiore.

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da prima della consegna alla il mezzo era fermo in attesa di cambio gomme, tagliando completo, verifica freni e batteria da sostituire.

Lo scrivente ha constatato che il veicolo è fermo con una ruota a terra e batteria inservibile, ma in buone condizioni di carrozzeria e di interni.

Considerato lo stato in cui si trova il mezzo ed il costo delle opere di manutenzione necessarie si stima che il suo valore di mercato si aggiri intorno ai 400,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3.6 FIAT DOBLO' targa [REDACTED]



Foto 5

Furgone Fiat Doblo' 1.3 Multijet. Immatricolato il [REDACTED]. Acquistato usato nel 2012. Circa 349.000 km percorsi, alla consegna alla [REDACTED].

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da [REDACTED] il mezzo in questione necessita di tagliando completo e revisione della frizione per problemi di innesto della retromarcia.

Il mezzo è attualmente parcheggiato nel cortile della sede di [REDACTED] di Siamaggiore.

Considerato lo stato in cui si trova il mezzo, il chilometraggio ed il costo delle opere di manutenzione necessarie si stima che il suo valore di mercato dovrebbe aggirarsi intorno ai 1.500,00 €.

3.3.7 RENAULT CLIO VAN targhe [REDACTED]



Foto 6

Immatricolata nel [REDACTED]

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da [REDACTED] il mezzo in questione è DA ROTTAMARE.

Il mezzo è attualmente parcheggiato nel cortile della sede de [REDACTED]

Il mezzo è da rottamare, quindi non ha alcun valore di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3.8 IVECO DAILY targa [REDACTED]



Foto 7



Foto 8

Iveco Daily 35C15D – furgone a 7 posti con cassone ribaltabile.

Immatricolato il [REDACTED]

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da [REDACTED] il mezzo in questione necessita di tagliando completo, nuovi pneumatici e verifica del sistema di ribaltamento del cassone.

Attualmente nel possesso della [REDACTED] che dichiara un chilometraggio di 482.000 km al 12.10.2017.

Non è stato possibile esaminare il mezzo in quanto ubicato fuori dalla Sardegna. Nell'ipotesi che il mezzo sia in stato di conservazione ordinario si stima che il valore di mercato ammonti a 5.000,00 €.

3.3.9 IVECO DAILY targa [REDACTED]

Iveco Daily 35C15D – furgone a 7 posti con cassone ribaltabile.

Immatricolato il [REDACTED]

Quando è stato consegnato alla [REDACTED] aveva percorso 343.500 km.

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da [REDACTED] il mezzo in questione necessitava di tagliando completo e nuovi pneumatici.

Attualmente posseduto dalla [REDACTED] non è stato possibile esaminare il mezzo in quanto ubicato fuori dalla Sardegna., si ipotizza che i lavori di manutenzione necessari siano stati eseguiti.

Nell'ipotesi che il mezzo sia in stato di conservazione ordinario si stima che il valore di mercato ammonti a 6.500,00 €.

3.3.10 IVECO DAILY targa [REDACTED]

Iveco Daily 35C10D – furgone a 3 posti con cassone Scattolini ribaltabile.

Immatricolato il [REDACTED]

Chilometraggio 276.000 km al 12.10.2017, come dichiarato dalla [REDACTED] che lo possiede e lo detiene fuori dalla Sardegna.

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da [REDACTED] il mezzo in questione necessitava di tagliando completo, nuovi pneumatici e revisione generale.

La [REDACTED] non ha comunicato lo stato di conservazione attuale, ma ai fini della stima si ipotizza che i necessari lavori di manutenzione siano stati eseguiti.

Nell'ipotesi che il mezzo sia in stato di conservazione ordinario si stima che il valore di mercato ammonti a 4.400,00 €.

3.3.11 Furgone KIA SE K 2500 targa



Foto 9

Modello KIA SE K 2500. Furgone a 3 posti con cassone Scattolini ribaltabile.

Da visura al PRA risulta immatricolato il

Il mezzo è attualmente parcheggiato nel cortile della sede de di Siamaggiore.

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da il mezzo in questione necessita di tagliando completo, pneumatici nuovi, revisione all'impianto di raffreddamento motore e revisione amministrativa.

Si stima che il valore di mercato del veicolo in buono stato di conservazione e che abbia subito la necessaria manutenzione ammonti a 840,00 €, ma, considerati gli interventi di manutenzione necessari, si stima che il suo valore di mercato ammonti al massimo a 100,00 € (cento euro).

Pignorato con sentenza del 30.09.2014.

3.3.12 Autocarro Ford targa [REDACTED]



Foto 10

Ford Transit 350 L CDC 2.4 TD 90 CV. Furgone a cabina lunga, a sei posti, con cassone fisso Scattolini.

Da visura al PRA risulta immatricolato il [REDACTED]. Il mezzo è attualmente parcheggiato nel cortile della sede del [REDACTED] di Siamaggiore.

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta dal [REDACTED] il mezzo in questione è fermo in attesa di revisione cambio, sostituzione gomme e batteria e tagliando completo.

Dall'indagine di mercato risulta che il valore di mercato del veicolo in buono stato di conservazione e che abbia subito la necessaria manutenzione ammonti a 600,00 €, ma, considerati gli interventi di manutenzione necessari, si stima che il suo valore di mercato sia nullo.

3.3.13 Autocarro Ford targa [REDACTED]



Ford Transit 350 L CDC 2.4 TD 90 CV.

Il mezzo è attualmente parcheggiato nel cortile della sede de [REDACTED] di Siamaggiore.

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi reperita il mezzo i questione è **da rottamare quindi non ha nessun valore di mercato.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3.14 Autocarro con gru IVECO targa [REDACTED]

Foto 11



Foto 12

Autocarro Iveco 150 E 27 RL 41 con gru Bonfiglioli 15000 L.

Immatricolato il [REDACTED] Acquistato usato nel 2007 (secondo PRA).

Per trasporti in conto proprio.

Secondo la relazione sullo stato dei mezzi redatta da [REDACTED] il mezzo in questione necessita di cambio gomme, tagliando completo, batterie nuove, riparazioni nella cabina, revisione tachigrafo e revisione amministrativa.

Nel locale magazzino al pian terreno del fabbricato per uffici della sede di Siamaggiore è stato reperito un telecomando per gru che presumibilmente è quello della gru Bonfiglioli del camion.

La verifica annuale della gru è scaduta il 17.03.2016.

Secondo i dati di mercato reperiti, considerato che nel 2015 era stata rinnovata la certificazione dello SPRESAL (oggi scaduta) e che quindi è verosimile che la vecchia gru in un certo momento sia stata sostituita con una a norma, si stima che il mezzo abbia un valore di mercato di 6.000,00 €.

3.4 Sintesi della stima del valore di mercato degli automezzi

La seguente tabella riassume in estrema sintesi la stima del valore di mercato degli automezzi sopra descritti.

BMW 320 D targa [REDACTED]	€ 7.600,00
Fiat Bravo targata [REDACTED]	€ 2.600,00
FIAT Grande Punto Van targa [REDACTED]	€ 2.100,00
FIAT Grande Punto Van targa [REDACTED]	€ 1.160,00
FIAT Grande Punto Van targa [REDACTED]	€ 400,00
FIAT DOBLO' targa [REDACTED]	€ 1.500,00
RENAULT CLIO VAN targa [REDACTED]	zero
IVECO DAILY targa [REDACTED]	€ 5.000,00
IVECO DAILY targa [REDACTED]	€ 6.500,00
IVECO DAILY targa [REDACTED]	€ 4.400,00
Furgone KIA targa [REDACTED]	€ 100,00
Autocarro Ford targa [REDACTED]	zero
Autocarro Ford targa [REDACTED]	zero
Autocarro con gru IVECO targa [REDACTED]	€ 6.000,00
Totale automezzi € 37.360,00	

3.5 Macchine operatrici

L'elenco delle macchine operatrici di proprietà de [REDACTED] è stato tratto dall'allegato D al contratto d'affitto di ramo d'azienda a favore della [REDACTED], più volte citato.

Dette macchine sono nella disponibilità della [REDACTED] dall'ottobre 2016, alla sottoscrizione del contratto d'affitto, e lo resteranno sino al termine del suddetto contratto d'affitto, che avverrà nell'ottobre 2021.

In questo periodo la [REDACTED] è obbligata ad utilizzare dette macchine in modo conforme alla loro destinazione d'uso, e, al termine del contratto d'affitto, le dovrà rendere in buono stato di conservazione (art. 6.1 del contratto d'affitto) *"...salvo il normale deterioramento dovuto all'uso effettuato in conformità al presente contratto..."*.

Le macchine in questione, che saranno descritte nel seguito, sono a disposizione della [REDACTED] che è libera di spostarle ovunque ritenga opportuno in base alle sue esigenze, per questo motivo diverse macchine sono state portate fuori dalla Sardegna per essere utilizzate in altri cantieri o per essere sottoposte a manutenzione e/o riparazioni presso la sede della [REDACTED] o altrove abbia ritenuto opportuno portarle, per questo motivo lo scrivente ha potuto esaminare solo alcune delle macchine presenti nell'elenco.

Nell'ambito dell'esame della documentazione conservata presso la sede di Siamaggiore de [REDACTED] sono stati reperiti solo alcuni dei documenti relativi alle macchine in questione, con particolare riferimento ai libretti di circolazione ed alle certificazione di conformità alle norme CE in originale.

Questo non significa che i documenti in questione non esistano, possono essere nella disponibilità della [REDACTED] o possono essere conservati, ma non ancora reperiti, presso la sede di Siamaggiore de [REDACTED]

Agli effetti della stima si presume che tutte le macchine siano dotate di:

- certificato di conformità CE in originale,
- le necessarie placche a bordo macchina con marcatura CE ed i necessari riferimenti.
- libretto di circolazione per quelle realizzate anche per la circolazione su strada.

La stima del valore di mercato delle macchine di seguito descritte, è stata eseguita in base alle condizioni tratte dalla descrizione redatta da [REDACTED] in previsione del contratto d'affitto citato. L'effettivo stato di conservazione delle macchine attuale è non determinabile, in quanto le macchine vengono utilizzate dalla [REDACTED] che le detiene in locazione, e non sarà precisabile fino alla resa delle macchine stesse che dovrebbe avvenire al termine del contratto d'affitto, ad ottobre 2021.

I prezzi sono stati ricavati da indagine di mercato presso ditte che vendono e/o noleggiavano macchine operatrici per l'edilizia. E' stata tentata anche una indagine di mercato su siti internet ma i dati ottenuti sono risultati contraddittori, per cui questa via è stata abbandonata.

Segue la descrizione sintetica ed una stima del valore delle macchine in questione, per come dovevano essere al momento della consegna alla [REDACTED] verificato, ove possibile, mediante esame dello scrivente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.5.1 Terna gommata Caterpillar 428 D targa [REDACTED]



Foto 13



Foto 14

Mezzo acquistato in ottobre 2003, ore di funzionamento sconosciute.

Dotata di benne da 30 cm e 60 cm.

Al momento della consegna la macchina era ferma in attesa di manutenzione ordinaria e della riparazione di uno stabilizzatore.

La macchina è in corso di utilizzo presso il cantiere della SP 60 (Buddi Buddi) a Sassari.

Il libretto di funzionamento e manutenzione è stato reperito presso la sede di Siamaggiore.

Sulla base di questi dati, e nell'ipotesi che si trovi in stato di conservazione medio, il suo valore di mercato è stato stimato mediamente 8.000,00 €.

3.5.2 Terna gommata JCB 3CXT targata [REDACTED]

Macchina acquistata ad aprile 2009.

5320 ore di funzionamento alla consegna alla [REDACTED]

In quel momento aveva gomme quasi nuove, sostituite da poco, e necessità di manutenzione ordinaria (cambio olio e filtri e verifica olio impianto idraulico).

Comprende in dotazione benne da 30 cm e da 60 cm e martello idraulico Promove XP 300 prodotto nel 2014 (il certificato di conformità CE del martello idraulico è stato reperito presso la sede di Siamaggiore).

La scrivente non ha mai visto la macchina né gli accessori.

Sulla base di questi dati il suo valore di mercato è stato stimato mediamente 20.000,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.5.3 Miniescavatore Bobcat 428 ZTS



Foto 15



Foto 16



Foto 17 e 18

Acquistato a febbraio 2009.

2879 ore di funzionamento alla consegna alla [REDACTED]

Comprende in dotazione benne da 30-40 e 60 cm e martellone Atlas Copco SB152 (Accessori non reperiti dal C.T.U.).

Al momento della consegna alla [REDACTED] la macchina era in servizio presso il cantiere in agro di Bonorva e necessitava di manutenzione ordinaria (cambio olio e filtri e verifica olio impianto idraulico). Attualmente è in servizio presso il cantiere della SP 60 a Sassari.

Sulla base di questi dati il suo valore di mercato è stato stimato mediamente 12.000,00 €.

3.5.4 Miniescavatore Caterpillar 301.6 (matricola



Foto 19 e Foto 20



Foto 21 e Foto 22

Acquistato ad agosto 2003.

3857 ore di funzionamento alla consegna alla [REDACTED]

Comprende in dotazione benne da 20 cm e 40 cm.

Al momento della consegna alla [REDACTED] la macchina era in servizio presso il cantiere della SP 60 di Sassari e necessitava di manutenzione ordinaria (cambio olio e filtri e verifica olio impianto idraulico) e della verifica riguardo ad una perdita di gasolio.

Il manuale di funzionamento e manutenzione è stato reperito presso la sede di Siamaggiore.

Lo scrivente ha constatato che la macchina in data 11.11.2017 era funzionante ed operante nel cantiere della SP 60 di Sassari.

Sulla base di questi dati il suo valore di mercato è stato stimato mediamente 3.000,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.5.5 Minipala Caterpillar 232 targa [REDACTED]



Foto 23

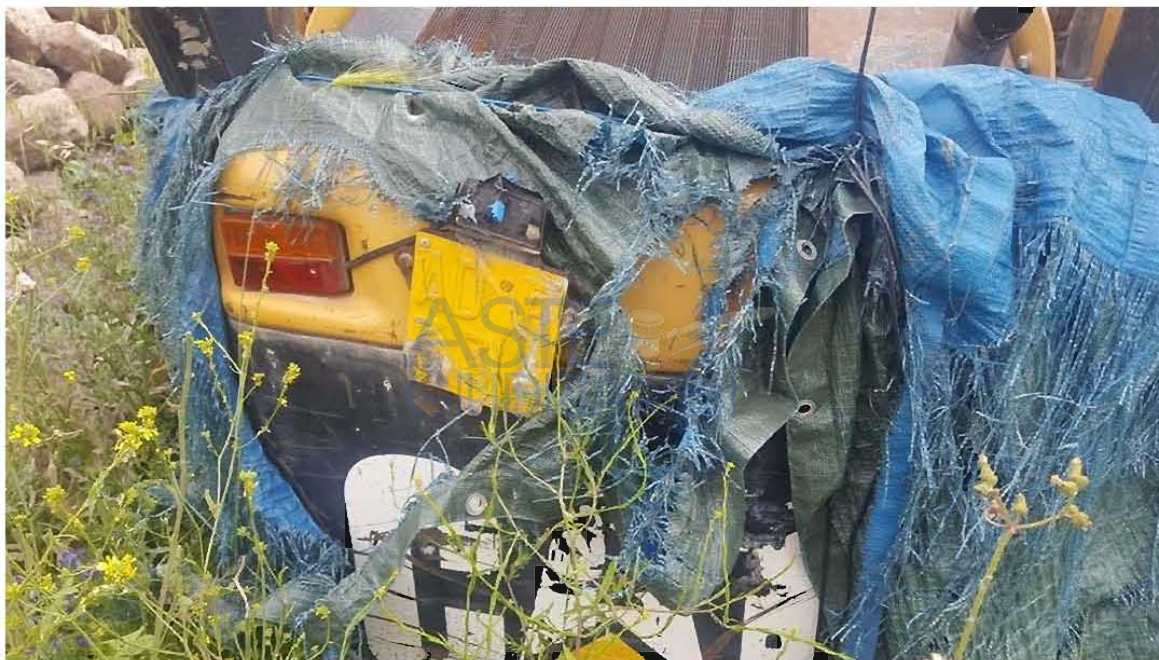


Foto 24

Acquistata ad ottobre 2003. Ore di funzionamento attuali sconosciute.

Comprende in dotazione una benna caricatrice e forche (non reperite dal C.T.U.).

Al momento della consegna alla [REDACTED] la macchina era ferma presso il cantiere di Bonorva dove ha lavorato fino a febbraio 2016, poi si è spenta e non è più ripartita.

Danno ignoto allo scrivente CTU.

Nel momento in cui si scrive la macchina dovrebbe essere stata portata fuori dalla Sardegna, presso la sede della [REDACTED] per riparazioni.

Sulla base di questi dati il suo valore di mercato è stato stimato mediamente 3.000,00 €, nell'ipotesi che il danno sia stato riparato.

3.5.6 Minipala Bobcat S185 targa



Foto 25



Foto 26 e 27

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 28



Foto 29

Acquistata a febbraio 2007. Ore di funzionamento sconosciute.

Comprende in dotazione una benna caricatrice e forche.

Al momento della consegna alla [REDACTED] la macchina era ferma e necessitava di manutenzione ordinaria, sostituzione della batteria e riparazione del sistema di avviamento.

Lo scrivente ha constatato che la macchina in data 11.11.2017 era funzionante ed operante nel cantiere della SP 60 di Sassari.

Sulla base di questi dati il suo valore di mercato è stato stimato mediamente 9.000,00 €.

3.5.7 Rullo vibrante Bobcat BCA14 targa



Foto 30



Foto 31



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 32 e 33

Acquistato a marzo 2005.

Alla consegna alla [REDACTED] la macchina aveva 593 ore di funzionamento, era in servizio presso il cantiere della SP 60 di Sassari e necessitava di manutenzione ordinaria (cambio olio e filtri).

Sulla base delle precedenti fotografie, realizzate dal Curatore Fallimentare, si nota inoltre che la macchina necessitava di una riparazione all'impianto di illuminazione.

Lo scrivente ha constatato che la macchina era funzionante ed operante nel cantiere della SP 60 di Sassari.

Il certificato di conformità CE originale ed il libretto di circolazione sono stati reperiti presso la sede di Siamaggiore.

Sulla base di questi dati il suo valore di mercato è stato stimato mediamente 5.000,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.5.8 Betoniera autocaricante Fiori DB 250 S targa



Foto 34



Foto 35



Foto 36

Acquistata a [REDACTED]

Alla consegna alla [REDACTED] la macchina aveva 627 ore di funzionamento, era in servizio presso il cantiere della SP 60 di Sassari e necessitava di manutenzione ordinaria (cambio olio e filtri) e di riparazioni all'impianto luci.

Lo scrivente ha constatato che la macchina era funzionante ed operante nel cantiere della SP 60 di Sassari.

Il libretto di circolazione, il manuale d'uso e manutenzione e la dichiarazione di conformità originali sono stati reperiti presso la sede di Siamaggiore.

Sulla base di questi dati il suo valore di mercato è stato stimato mediamente 12.000,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.5.9 Elevatore telescopico Manitou MVT 1340 targa [REDACTED]



Foto 37



Foto 38



Foto 39

Acquistato a luglio 2007.

Alla consegna alla [REDACTED] la macchina aveva 4672 ore di funzionamento,

Comprende in dotazione la benna caricatrice, forche e piattaforma di lavoro elevabile, portata 365 kg.

Gli accessori non sono distinguibili.

La piattaforma elevabile non è stata trovata.

Al momento della consegna alla [REDACTED] la macchina necessitava di manutenzione ordinaria, inoltre aveva subito un furto o atto vandalico a causa del quale aveva un pneumatico completamente sgonfio la serratura della portiera forzata e mancava del quadro di accensione.

La verifica annuale da parte dello SPRESAL era scaduta a giugno 2016.

Lo scrivente ha constatato che la macchina in data 11.11.2017 era funzionante ed operante nel cantiere della SP 60 di Sassari.

Sulla base di questi dati il suo valore di mercato è stato stimato mediamente 16.000,00 € con una notevole alea in funzione del costo, al momento ignoto, per la riparazione del danno.



Foto 40

3.5.10 Benna idraulica

L'oggetto in questione non è una macchina ma solo un accessorio è uno dei pochi beni mobili di [REDACTED] che non è compreso nel contratto d'affitto alla [REDACTED]

Secondo quanto dichiarato al Curatore fallimentare nel corso del sopralluogo per inventario del 17.03.2017, e confermato allo scrivente dal [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED] il bene si dovrebbe trovare presso il cantiere del [REDACTED] in zona industriale di Fonni.

Riguardo al bene non è stato reperito nessun documento, in particolare dichiarazione di conformità CE o certificato d'origine, pertanto il bene non può dirsi conforme al D.Lgs. 81-08 e dovrà essere venduto come rottame metallico.

Considerato che il rottame metallico ferroso ha una quotazione di circa 250,00 €/tonnellata (e molto difficilmente una benna idraulica raggiunge la tonnellata di peso) e considerato che il bene dovrà essere caricato su automezzo, trasportato presso la sede del fallimento e scaricato (almeno 100,00 € di costo) e sarà gravato dagli oneri di demolizione, lo scrivente ritiene che non sia conveniente per il fallimento ritirarlo.

Si consideri inoltre che richiederebbe una operazione peritale apposita, al costo minimo di 149,00 € secondo tariffa giudiziale, art. 13 (estimo), ed un viaggio Oristano – Fonni e ritorno (circa 120 km) che costerebbe (con un rimborso chilometrico di 0.40 €/km) altri 48,00 €.

A maggior ragione sembra opportuno abbandonare il bene; probabilmente il prezzo spuntato in un'asta fallimentare non coprirebbe nemmeno i costi della perizia, né dell'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.6 Sintesi della stima del valore di mercato delle macchine operatrici

La seguente tabella riassume in estrema sintesi la stima del valore di mercato delle macchine operatrici, compresi i relativi accessori, nel momento in cui lo scrivente le ha periziate.



Macchina	Stima
Terna gommata Caterpillar 428 D targa [REDACTED]	€ 8.000,00
Terna gommata JCB 3CXT targa [REDACTED]	€ 20.000,00
Miniescavatore Bobcat 428 ZTS	€ 12.000,00
Miniescavatore Caterpillar 301.6 (matricola [REDACTED])	€ 3.000,00
Minipala Caterpillar 232 targa [REDACTED]	€ 3.000,00
Minipala Bobcat S185 targa [REDACTED]	€ 9.000,00
Rullo vibrante Bobcat BCA14 targa [REDACTED]	€ 5.000,00
Betoniera autocaricante Fiori DB 250 S targa [REDACTED]	€ 12.000,00
Elevatore telescopico Manitou MVT 1340 targa [REDACTED]	€ 16.000,00

Totale macchine € 88.000,00

Considerato che i beni sono nella disponibilità della [REDACTED] fino ad ottobre 2021, non esiste nessuna garanzia che al momento della vendita il loro valore di mercato sarà quello periziato.



3.7 Altre macchine

Dall'allegato D al contratto d'affitto di ramo d'azienda risulta che vengano ceduti in affitto anche numerosi macchinari ed attrezzature di seguito elencati.

3.7.1 Motocompressore Atlas Copco



Foto 41

La macchina è attualmente custodita presso il capannone di Siamaggiore.

Non si sa se sia funzionante.

Dalla targhetta a bordo macchina risulta prodotta nel 1993, prima della Direttiva Macchine. Non è stato reperito il certificato d'origine.

Dall'esame a vista sembra che lo stato di conservazione sia precario, molta ruggine sulla scocca e cerniere dei portelli danneggiate.

La macchina è nel possesso della [REDACTED] fino ad ottobre 2021, in virtù del contratto d'affitto di ramo d'azienda.

In base a quanto precede si ritiene che sia difforme dal D.lgs. 81-08 e quindi non vendibile se non per pezzi di ricambio o rottamazione.

Si stima che si possa spuntare un prezzo di 500,00 € per ricambi.



Foto 42

3.7.2 Motocompressore Atlas Copco mod. XA40

La macchina è attualmente custodita presso il capannone di Siamaggiore.

Non si sa se sia funzionante.

La targa a bordo macchina non è visibile, ma sembra costruita negli anni '80.

Non è stata reperita la certificazione di conformità CE né una certificazione d'origine.

Dall'esame a vista sembra che lo stato di conservazione sia precario.

In base a quanto precede si ritiene che sia difforme dal D.lgs. 81-08 e che si possa utilizzare, se funzionante, solo ad uso privato.

La macchina è nel possesso della [REDACTED] fino ad ottobre 2021, in virtù del contratto d'affitto di ramo d'azienda.

In base a quanto precede si ritiene che sia difforme dal D.lgs. 81-08 e quindi non vendibile se non per pezzi di ricambio o rottamazione.

Si stima che si possa spuntare un prezzo di 400,00 € per ricambi.



Foto 43

3.7.3 Compressore Atlas Copco XAS 90



Foto 44



Foto 45

L'apparecchio in questione è attualmente abbandonato nel cantiere dell'ex mattatoio a Sassari, dalla targa a bordo macchina risulta prodotto nel 1989, ante Direttiva Macchine.

Non è stata reperita la certificazione d'origine, pertanto la macchina non è conforme al D.Lgs. 81-08.

La macchina ha un evidente danno all'asse (si vede la ruota storta e l'asse appoggiato su un sasso).

Non è stata eseguita una prova di accensione.

La macchina è nel possesso della [REDACTED] fino ad ottobre 2021, in virtù del contratto d'affitto di ramo d'azienda.

In base a quanto precede si ritiene che sia difforme dal D.lgs. 81-08 e quindi non vendibile se non per pezzi di ricambio o rottamazione.

Si stima che si possa spuntare un prezzo di 300,00 € per ricambi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.7.4 Gruppo elettrogeno



Foto 46

Il gruppo elettrogeno illustrato è attualmente ricoverato presso il Capannone di Siamaggiore. Non si vedono marchi né targhe, potrebbe essere una vecchia macchina Atlas Copco riverniciata.

Pur essendo una macchina di una certa importanza non viene citata fra le macchine cedute in affitto alla [REDACTED] pertanto si ritiene che non sia funzionante.

Non è stato reperito nessun documento riguardante la macchina in questione, quindi, se fosse funzionante, potrebbe essere utilizzata solo in ambito privato.

In base a quanto precede si ritiene che sia difforme dal D.lgs. 81-08 e quindi non vendibile se non per pezzi di ricambio o rottamazione.

Si stima che si possa spuntare un prezzo di 200,00 € per ricambi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.7.5 Betoniere elettriche

Risultano in elenco 10 betoniere elettriche da 350 litri ed una da 100 litri.

Lo scrivente ha reperito solo 3 betoniere nel capannone di Siamaggiore, una all'aperto, nel cortile ed una all'aperto nel cantiere dell'ex mattatoio.

Non è stato reperito nessun documento sulle macchine in questione.

Non si sa se le suddette macchine siano funzionanti.

In base a quanto precede si ritiene che siano difformi dal D.lgs. 81-08 e quindi utilizzabili solo in privato.

In mancanza di garanzie sul funzionamento delle macchine non si può formulare una stima del valore di mercato, lo scrivente propone di metterle in vendita a 100,00 € ciascuna, e quindi 500,00 € in tutto, per pezzi di ricambio.



Foto 47

3.7.6 Levigatrice per pavimenti Zattoni, mod. Gemini Turbo C95

L'apparecchio è stato reperito presso la sede di Siamaggiore, sotto la tettoia.

Non è stato provato.

La documentazione e la certificazione di conformità CE sono depositate presso la sede di Siamaggiore.

L'apparecchio si presenta in stato di conservazione scadente.

E' stata reperita la fattura d'acquisto della macchina, prodotta nel 2002 ed acquistata di seconda mano nel 2005 al prezzo di 5.000,00 €.

Lo scrivente ha contattato la ditta produttrice inviando anche una foto della macchina, allo scopo di avere informazioni sul valore di mercato e la ditta ha risposto che se la macchina rimane ferma a lungo è probabile che si danneggino i cuscinetti; in questo caso, tenuto conto delle opere di manutenzione da eseguire, il valore di mercato si aggira intorno ai 3.500,00 €.

Tuttavia lo scrivente non può garantire che le parti elettriche abbiano mantenuto i necessari isolamenti né che le parti meccaniche strutturali non siano troppo corrose, pertanto non si può garantire la conformità al D.Lgs 81-08; si propone la vendita a 2.000,00 € per pezzi di ricambio.



Foto 48

3.7.7 Levigatrice per pavimenti Achilli, mod. Europa 88 CE

L'apparecchio è stato reperito presso la sede di Siamaggiore, sotto la tettoia.
Non è stato provato.

La documentazione e la certificazione di conformità CE sono depositate presso la sede di Siamaggiore.

L'apparecchio si presenta in stato di conservazione scadente.

E' stata reperita la fattura d'acquisto della macchina, prodotta nel 2003 ed acquistata di seconda mano nel 2005 al prezzo di 1.500,00 €.

Non sono state reperite informazioni di mercato sulla macchina in questione, pertanto, in base al prezzo di acquisto del 2005, si stima sommariamente che il suo valore di mercato attuale ammonti a 1.000,00 € se in regola col D.Lgs. 81-08.

Tuttavia lo scrivente non può garantire che le parti elettriche abbiano mantenuto i necessari isolamenti né che le parti meccaniche strutturali non siano troppo corrose, pertanto non si può garantire la conformità al D.Lgs 81-08; si propone la vendita a 500,00 € per pezzi di ricambio.



Foto 49

3.7.8 Elettropugna modello Berta ADV

L'apparecchio è stato reperito presso la sede di Siamaggiore, nel box materiali elettrici.

Non è stato provato in quanto non è possibile spostarlo senza aiuto e forse anche appositi mezzi.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità CE, quindi si ritiene che l'apparecchio si possa utilizzare solo in privato.

Si propone di metterla in vendita a 200,00 € per pezzi di ricambio.



Foto 50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.7.9 Pompa per malte



Foto 51

La macchina in questione è abbandonata da anni sotto la tettoia della sede di Siamaggiore.

Non è stata reperita nessuna documentazione che la riguardi, particolarmente certificato di origine né dichiarazione di conformità CE.

In base a quanto precede lo scrivente ritiene che non possa essere utilizzata per opere edili e che il suo valore residuo come rottame sia inferiore al costo del trasporto e pertanto non abbia nessun valore di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.7.10 Serbatoio di carburante con pompa ed erogatore



Foto 52



Foto 53 – Pompa di distribuzione.

L'apparecchio, costruito nel 2008, è costituito da un serbatoio di 5000 litri, utilizzato per gasolio da autotrazione, con tettoia e bacino di raccolta sversamenti, oltre a pompa ed erogatore per il rifornimento dei mezzi aziendali.

Il distributore riporta la targa con marcatura CE, ma non è stata reperita la dichiarazione di conformità, pertanto lo scrivente ritiene che non possa essere utilizzato né venduto.

Un apparecchio analogo nuovo oggi costerebbe circa 2.700,00 €, I.V.A. compresa (escluso trasporto ed installazione).

Considerato il costo per la rimozione ed il trasporto si propone di metterlo in vendita al prezzo di 100,00 € come ferro da demolizione.



Foto 54

3.7.11 Attrezzature non reperite

Le seguenti attrezzature sono comprese nell'elenco allegato al contratto d'affitto di ramo d'azienda (allegato D al contratto) ma non sono state reperite dallo scrivente.

Anche se le attrezzature di seguito elencate non sono state reperite ed identificate dallo scrivente, quelle più piccole potrebbero essere nascoste da mucchi di materiali sovrapposti.

- Vibratore pneumatico
- Vibratore elettrico Sirte mod. VS 600
- 10 martelli demolitori elettrici Bosch mod. GSH 11E (documenti a Siamaggiore)
- Martello elettrico perforatore tassellatore Bosch mod. GBH 2200
- Martello pneumatico demolitore Atlas Copco TEX 19PE
- Pompa prova impianti con motore a scoppio, Lombardini LGA 226
- Pompa prova impianti manuale da 50 bar.
- Manometro registratore da 40 bar.
- Compattatore a piastra Fast Verдини AC-32 (manuale e certificazione trovati a Siamaggiore)
- Compattatore a piastra Wacker VPG 165 A (manuale e certificazione trovati a Siamaggiore)
- Idropulitrice Bosch 160 pro X – 160 bar – 220 V
- Idropulitrice Bosch Aquatak 1200 plus
- un container metallico
- 2 quadri elettrici da cantiere
- 1 quadro elettrico da cantiere Artech S.r.l.
- 2 quadri elettrici da cantiere Gewiss
- segnaletica elettrica da edilizia Verдини mod. SG
- sega circolare da cantiere Nuova Camet mod. MA 315, per legno
- Sega per gasbeton Bosch mod. GSA 1200 E
- Elettrosega Alpina Energy 2.0 Q, 2000 W
- Motopompa Varisco J60
- Motopompa Varisco J3-160
- Elettropompa sommergibile Caprari tipo MAV 07 MG (documenti a Siamaggiore)
- Elettropompa sommergibile Caprari tipo MAV 11 M2 (documenti a Siamaggiore)
- Staggia vibrante da 1,60 m mod. Libellula – D'Alessandro Engineering
- Gruppo elettrogeno Genset mod 5000 E-AR
- Elevatore elettrico TEA S.r.l., tipo EL HE 200 25 m

- 10 smerigliatrici angolari Bosch
- 10 trapani tassellatori Bosch

3.8 Sintesi sulla stima delle piccole macchine da cantiere

La seguente tabella esprime, in estrema sintesi la somma delle piccole macchine da cantiere reperite.

Motocompressore Atlas Copco (capannone Siamaggiore)	€ 500,00
Motocompressore Atlas Copco mod. XA40	€ 400,00
Compressore Atlas Copco XAS 90	€ 300,00
Gruppo elettrogeno	€ 200,00
n. 5 Betoniere elettriche	€ 500,00
Levigatrice per pavimenti Zattoni, mod. Gemini Turbo C95	€ 2.000,00
Levigatrice per pavimenti Achilli, mod. Europa 88 CE	€ 500,00
Elettropugna modello Berta ADV	€ 200,00
Serbatoio di carburante con pompa ed erogatore	€ 100,00
Sommano	€ 4.700,00

3.9 Ponteggi ed attrezzature provvisionali

3.9.1 Capannone Siamaggiore

Nel capannone ubicato presso la sede di Siamaggiore sono contenuti i seguenti elementi di ponteggio



Foto 55 - Cavalletti di ponteggio ad H; circa 490 pezzi di difficile conteggio; marcature non leggibili; stato di corrosione ignoto; non conformi a D. lgs. 81-2008. Sui telai sono accatastati altri elementi di ponteggio non raggiungibili e di difficile conteggio, prevalentemente correnti parapetto e diagonali per telai, tubolari per ponteggio a tubi e giunti, pannelli di calpestio.



Foto 56 – Altri cavalletti di ponteggio ad H, anche questi di difficile conteggio, 62 visibili in foto e non conformi a d.lgs. 81-08.



Foto 57 - Piani di calpestio per ponteggio; zincati; circa 84 pezzi di difficile conteggio; marcature non leggibili; stato di corrosione ignoto; non conformi a D. lgs. 81-2008.



Foto 58 – Altri piani di calpestio, come sopra; circa 500 pezzi, alcuni gravemente deformati, comunque tutti non certificabili come idonei secondo d.lgs. 81-08.



Foto 59 - Altri piani di calpestio, come sopra; circa 107 pezzi.



Foto 60 – Puntelli a T



Foto 61 – Tubolari vari



Foto 62 – Sostegni per parapetto.



Foto 63 – Pannelli fermapiedi.



ASTE
UDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



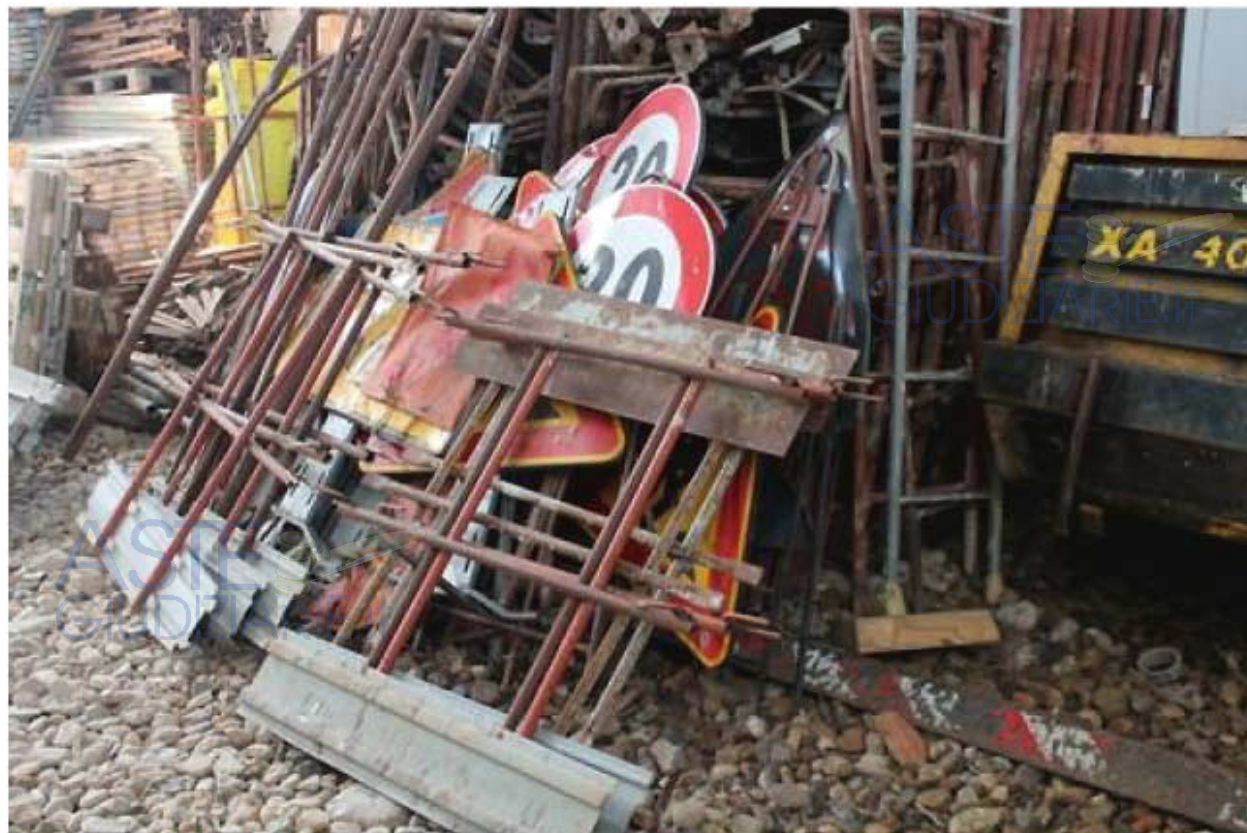


Foto 66 – Fermapiede con corrimano e segnaletica stradale.



Foto 67 – Correnti e diagonali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 68 – Accessori per casseforme in legno



Foto 69 – Casseri piani in PVC marca Alpi, con accessori di montaggio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto 70 – Casseri in PVC con accessori di montaggio, di difficile conteggio a causa della posizione.



Foto 71 – Catasta di elementi tubolari per ponteggio.



Foto 72 – Mastello pieno di basette per ponteggio.



Foto 73 – Altre piastre di calpestio e prolunghe per parapetto.



Foto 74 – Scalette da ponteggio e pannelli fermapiede.



Foto 75 – Giunti per ponteggio a tubi e giunti.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto 76 – Accessori per ponteggio ed imbragature per il montaggio.

Non è possibile contare esattamente quanti elementi di ponteggio che sono nel capannone senza avere a disposizione mezzi e maestranze che li movimentino, in quanto il più delle volte sono accatastati l'uno sopra o davanti all'altro e non sono nemmeno raggiungibili in condizioni di sicurezza.

Si può ipotizzare ragionevolmente che il numero degli elementi di piccole dimensioni (diagonali, correnti, parapetti, prolunghe, fermapiede, basette, giunti, etc...) sia proporzionale al numero dei telai (che possono essere contati con più facilità) in modo da realizzare un ponteggio completo.

Si ripete tuttavia, che tutti gli elementi di ponteggio reperiti hanno stato di usura e corrosione sconosciuti (andrebbero esaminati e misurati uno per uno) e che le marcature non sono visibili, pertanto non si possono certificare conformi al d.lgs. 81-08 sulla sicurezza dei luoghi di lavoro.

3.9.2 Cortile sede di Siamaggiore



Foto 77

Nel cortile del capannone a Siamaggiore sono stati reperiti altri 20 telai ad H.

3.9.3 Cantiere di Sassari, Via Anglona

Lo scrivente è stato presente durante l'accesso eseguito dal Curatore Fallimentare in giorno 11.05.2017 ed ha eseguito un ulteriore accesso il giorno 18.10.2017 riscontrando che gli elementi di ponteggio erano stati spostati rispetto al precedente sopralluogo, in particolare mancavano certamente tutte le piastre di calpestio precedentemente ubicate sopra i container de [REDACTED] pertanto il conteggio degli elementi di ponteggio sarà eseguito basandosi sulle fotografie eseguite dal curatore fallimentare l'11 maggio.

Il seguente elenco sintetizza il materiale reperito all'esterno dei container.

Si noti che quattro dei cinque container custoditi presso l'area magazzino del cantiere di Via Anglona a Sassari al momento in cui si scrive sono ancora chiusi da lucchetti e non si sa cosa contengano.

Detti container sono nel possesso della [REDACTED] in virtù del contratto d'affitto di ramo d'azienda. Malgrado la richiesta dello scrivente la [REDACTED] non ha ancora aperto i container in questione per consentire l'ispezione del contenuto.

Telai ad H	21
Piani di calpestio	300
Diagonali e correnti	non si possono contare in quanto sono accatastati in modo caotico
Container	5

3.9.4 Cantiere Ex Mattatoio

Presso il cantiere dell'ex mattatoio di Sassari sono stati riscontrati i seguenti elementi di ponteggio contati in base a quelli mostrati nelle fotografie del Curatore Fallimentare, eseguite nell'ambito della giornata di inventario dell'11.05.2017.



Foto 78

Si contano 21 elementi di telaio ad H ed un numero imprecisabile di correnti, parapetti e diagonali.



Foto 79

Si contano 32 piastre di calpestio e due elementi di natura ignota (dietro), forse fanno parte di un trabattello.



Foto 80

Nella foto precedente si contano:

- 17 telai ad H
- 74 piastre di calpestio
- 8 piastre fermapiede
- Circa 20 correnti in primo piano
- Altri 20-30 correnti in secondo piano
- Altri 20-30 correnti a sinistra delle piastre di calpestio
- Una catasta di elementi metallici non identificabili



Foto 81

Nella precedente fotografia si contano 13 elementi ad H



Foto 82

Nella precedente fotografia si contano:

- 4 telai ad H
- 3 diagonali
- 9 correnti
- 4 prolunghe
- 1 terminale
- 3 piastre di calpestio semplici
- 1 piastra di calpestio con botola



Foto 83

Nella precedente fotografia si contano 6 telai ad H.



Foto 84

Nella precedente fotografia si contano circa 50 fermapiede impilati a destra. Le piastre di calpestio impilate a sinistra sono già computate riguardo ad altra foto.



Foto 85

Nella precedente fotografia si contano:

- 38 piastre di calpestio
- 3 scalette da ponteggio
- 2 parapetti terminali
- 8 telai ad H

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 86

Nella precedente fotografia si contano:

- 8 piastre fermapiedi
- Almeno 24 elementi longitudinali, ma non si capisce se sono correnti orizzontali o diagonali
- 3 basette

Quindi in totale gli elementi di ponteggio certamente reperiti nel cantiere dell'Ex Mattatoio sono (esclusi quelli non visibili in fotografia o non identificabili):

- 68 telai ad H
- 147 piastre di calpestio
- 1 piastra di calpestio con botola
- 66 fermapiede
- 79 correnti orizzontali
- 3 diagonali
- 4 prolunghe
- 3 parapetti terminali
- 3 scalette da ponteggio
- 3 basette

3.9.5 Cantiere di Ploaghe

Presso il cantiere di Ploaghe sono state riscontrate le seguenti attrezzature provvisionali.

La gran parte degli elementi di ponteggio e dei puntelli a T era ancora installata.



Telai ad H	152
Piani di calpestio	180
Controventi parapetto	98
Piastre fermapiedi	67
Prolunghe per parapetto	40
Barre parapetto	80
Chiusure di testa	6
Puntelli a T	324
Box ufficio	1
Baracca in lamiera per WC	1

3.9.6 Bonorva sito archeologico Sant'Andrea Priu

Presso il cantiere di Bonorva sono state riscontrate le seguenti attrezzature provvisionali.

- 
- 17 telai ad H
 - 2 scalette da ponteggio
 - 4 piastre di calpestio con botola
 - 32 piastre di calpestio
 - 5 prolunghe per parapetto terminale
 - 14 fra diagonali e correnti orizzontali
 - 1 box prefabbricato
 - 1 baracca in lamiera ondulata (montata)
- 

3.9.7 Stima ponteggi

La stima del valore di mercato dei ponteggi è stata eseguita tenendo conto principalmente del fatto che non si può dichiarare la conformità al D.Lgs. 81-08 a causa del generale stato di abbandono degli elementi, molti dei quali esposti alle intemperie da anni senza nessuna verifica periodica, neanche a vista.

Inoltre detti elementi di ponteggio dovrebbero essere esaminati uno per uno per verificare se sono deformati e se lo stato di corrosione è eccessivo, tutte operazioni che non possono essere eseguite dallo scrivente perché gli elementi andrebbero movimentati uno per uno, mentre sono pesantissimi ed accatastati.

Si propone quindi di venderli in blocco per ciò che sono, "elementi di ponteggio di conformità non garantita rispetto al D.Lgs. 81-08" con un prezzo fortemente scontato rispetto a quello di mercato di altri ponteggi usati, ma comunque superiore al prezzo del ferrovecchio, perché è ovvio, se non altro per motivi statistici, che non tutti gli elementi di ponteggio risulteranno difformi dalle caratteristiche minime richieste dalla norma; lo scrivente stima sommariamente, in base a ciò che ha potuto osservare, che almeno il 60 % degli elementi di ponteggio messi in vendita risulterebbero conformi alla norma.

Il numero di elementi di ponteggio di cui è stata accertata l'esistenza sono i seguenti.

Telai ad H	821
Piastre di calpestio normali	1371
Piastre di calpestio con botola	5
Fermapiedi	181
Scalette	9
Terminali con parapetto	14
Correnti orizzontali	173
Diagonali	27
Prolunghe terminali	49
Controventi parapetto	98

ATTENZIONE: il fallimento dispone di un gran numero di elementi, non citati nella precedente tabella in quanto accatastati in modo da non poter essere contati senza movimentarli; per esempio ci sono un gran numero di tubolari e giunti, basette, correnti orizzontali e diagonali, etc... in gran parte contenuti nel capannone di Siamaggiore ed illustrati nelle precedenti fotografie.

Il numero dei telai contati, se abbinati a piastre di calpestio lunghe 1,80 m (tipiche), e nell'ipotesi che ci siano tutti gli accessori necessari, può formare un ponteggio con una superficie di 2.880 m².

Per il ponteggio in questione, considerato lo stato di conservazione medio, il fatto che non sia garantita la conformità al D.Lgs 81-08, e l'incertezza sulla presenza di tutti

gli accessori necessari, si ritiene che sia equa una quotazione di 2,00 €/m² (si tenga conto che il nuovo si vende intorno ai 24,00 €/m² e l'usato fra i 3,00 €/m² ed i 16,00 €/m², o più, secondo lo stato di conservazione)

Si stima quindi che il valore di mercato degli elementi di ponteggio **di conformità incerta al D.Lgs 81-08**, a disposizione del fallimento ammonti a:

2.880 m² x 2,00 €/m² = 5.760,00 € + I.V.A. - da ritirare presso la sede del fallimento

Questo prezzo si può considerare valido anche come metallo da rottamare.

3.9.8 Stima puntelli a T

Nell'ambito del fallimento sono disponibili almeno 341 puntelli a T usati.

Da indagine di mercato eseguita su internet risulta che i puntelli usati, pur senza alcuna garanzia di conformità al D.Lgs. 81-08 si vendono fra privati ad un prezzo che oscilla intorno 3-4,00 € l'uno, ma nell'ambito del fallimento possono essere venduti solo come rottame

341 puntelli pesano in tutto circa 3.400 kg che come rottame avrebbero un valore finale di circa 850,00 €.

Considerato che vanno movimentati, caricati su mezzo, trasportati e scaricati, oltre ad oneri di distruzione, si potrebbero mettere all'asta al prezzo di 400,00 € a corpo.

3.9.9 Stima container e box

Il fallimento dispone di 5 container (attualmente presso il cantiere di Via Anglona a Sassari), un container presso la sede di Siamaggiore, un ulteriore container presso la [redacted] e quindi **in totale 7 container**.

Da indagine di mercato si stima che ciascun container possa essere venduto al prezzo di 1.000,00 €, e quindi **7.000,00 € in totale**, più I.V.A. (da ritirare presso la sede del fallimento).

Il fallimento dispone inoltre di **4 box prefabbricati** ad uso ufficio-spogliatoio da cantiere:

- uno a Ploaghe (5 x 2,20 m, senza bagno)
- uno a Sassari sul cantiere della SP 60 (5 x 2,20 m con bagno),
- uno a Bonorva presso il cantiere di Sant'Andrea Priu (5 x 2,20 m, non ispezionato perché chiuso, ma si vede che ha la finestrina del bagno)
- uno presso [redacted] 5 x 2,20 m con bagno.

L'unico requisito richiesto ai box prefabbricati da cantiere, riguardo al D.Lgs. 81-08 è l'altezza interna che deve essere almeno uguale a 2,40 m (art. 5 allegato XIII), e tutti i box in causa soddisfano questo requisito.

Da indagine di mercato si stima che ciascun box con bagno, considerato lo stato di usura, possa avere un valore di mercato di circa 1.600,00 €, mentre il box senza bagno dovrebbe avere un valore di mercato di 1.000,00 € (da ritirare presso la sede del fallimento) + I.V.A. .

Infine il fallimento dispone di un box in lamiera (5 x 2 m) ed un box in lamiera per WC (1 x 1 m) montati presso il cantiere di Bonorva, un box in lamiera per wc (1 x 1 m), montato presso il cantiere di Ploaghe, ed un box in lamiera (5 x 2 m) montato presso la [REDACTED]

Per i box in lamiera grandi si stima un valore di mercato di 400,00 €, considerato lo stato di usura, mentre per i box piccoli da wc si stima un valore di mercato di 200,00 €, a condizione che vengano portati presso la sede del fallimento, diversamente si dovrebbero scontare le spese di smontaggio, carico trasporto ed accatastamento in sede, da valutare volta per volta.

Questo vale anche per i box prefabbricati sopra descritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.9.10 Casseforme modulari ALPI



Fdo 87

Sotto la tettoia della sede di Siamaggiore sono stati reperiti questi pannelli modulari per casseforme; potrebbero essere, in parte, i pannelli MIDI della ALPI citati nell'allegato D al contratto d'affitto di ramo d'azienda, si contano:

- 20 pannelli 300/60
- 20 pannelli 300/30

Non si reperisce tutta la ferramenta di assemblaggio, peraltro citata nel suddetto allegato D.

Visti i prezzi a cui si vendono questi pannelli, ma completi di accessori (circa 70,00 €/m²) si può proporre la vendita dei suddetti pannelli, pur mancanti degli accessori di assemblaggio, insieme al resto delle attrezzature provvisorie con l'aggiunta di 1.000,00 € a corpo.

Considerato che non si conosce lo stato di corrosione dei materiali non si possono considerare conformi al D.Lgs. 81-08, per cui si possono mettere all'asta come rottami al prezzo di circa 50,00 €.

3.9.11 Casseforme modulari in PVC

Gli elementi di cassaforma modulare in PVC mostrati nelle seguenti fotografie, sono ubicati nel capannone di Siamaggiore e non sono elencati fra le attrezzature cedute in locazione alla [REDACTED]

Dovrebbero essere casseforme Geopanel, della Geoplast, pannelli da 120 x 60 cm, con i relativi accessori di assemblaggio rossi.



Foto 88

A causa dell'ubicazione non si riesce a contare esattamente quanti elementi siano, anche perché dietro il blocco in primo piano ce n'è un altro.

Il primo blocco è costituito da 18 strati di due pannelli ciascuno da 120 x 60 cm, quindi 36 elementi per una superficie totale di 26 m² circa, e si stima che dietro ce ne siano altrettanti (si veda la foto seguente) e quindi, verosimilmente 72 elementi per quasi 52 m².

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità CE, ma potrebbe benissimo essere negli uffici della [REDACTED] in quanto l'ex legale rappresentante ha ricordato distintamente l'occasione in cui li ha acquistati nuovi, intorno al 2007, con regolare fattura.



Foto 89 – Blocco di pannelli retrostante.

I pannelli sopra citati hanno un prezzo di listino, compresi gli accessori comuni, di circa 120,00 €/m², nuovi; considerata l'alta resistenza all'usura del materiale e lo stato di conservazione in cui si trovano (sembrano utilizzati una o due volte) si ritiene equa una quotazione di 70,00 €/m² per i 52 m² reperiti, e quindi:

$$70,00 \text{ €/m}^2 \times 52 \text{ m}^2 = 3.640,00 \text{ € (+ I.V.A.)}$$

da ritirare presso il magazzino del fallimento

Quanto precede varrebbe se si reperisse tutta la documentazione a corredo, fra cui il manuale d'uso e la dichiarazione di conformità CE originale. In mancanza non possono essere venduti nell'ambito del fallimento per difformità dal D.Lgs. 81/08, per cui non hanno nessun valore di mercato, neanche come rottami.

Si reperiscono inoltre questi pannelli in PVC che sembrano casseforme modulari Geotub Panel della Geoplast.



Foto 90

Anche in questo caso si notano gli accessori di assemblaggio rossi ma non si riesce ad accedere per il conteggio (la fotografia è stata ottenuta con la zoom), in quanto si dovrebbe camminare su altre attrezzature, o movimentare tutto con una gru per ottenere l'accesso ravvicinato.

Si riesce a contare in foto 69 pezzi, ma potrebbero essere più del doppio a partire dal pavimento.

Inoltre non si possono misurare le dimensioni dei pannelli; sembrano quelli larghi 30 cm (la lunghezza è standard 75 cm).

Anche riguardo a questa attrezzatura non è stata reperita la dichiarazione di conformità CE, per cui è difforme dal D.Lgs. 81-08.

Considerato che pannelli nuovi costano circa 50,00 € a pezzo, compresi accessori, quelli in causa potrebbero essere messi in vendita al prezzo di 30,00 €/pezzo e quindi in totale: $69 \times 30,00 \text{ €} = 2.070,00 \text{ €}$ (+ I.V.A.), se fossero conformi alla norma, ma nell'ambito del fallimento non hanno alcun valore di mercato e vanno smaltiti.

3.9.12 Recinzione mobile

Presso il cantiere di Ploaghe sono stati reperiti 40 pannelli in rete di recinzione mobile, installati, comprese le relative basette di zavorra in calcestruzzo, in stato di conservazione medio, con alcuni pannelli deformati, tracce di ruggine ed alcune basi rotte.



Foto 91

I materiali in questione, se nuovi, avrebbero un prezzo di circa 2.300,00 € + I.V.A.; se usati, avrebbero un valore di circa 1.000,00 €.

I beni in se non sono soggetti a particolari prescrizioni riguardo al D. Lgs. 81-08.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.9.13 Convogliatori per macerie

Sotto la tettoia della sede di Siamaggiore si notano i seguenti elementi di convogliatori per macerie; 22 elementi compresa la tramoggia d'imbocco, più altri due ubicati nel capannone.



Foto 92

Non si reperisce la dichiarazione di conformità CE, né nessun'altra documentazione a corredo del bene, come schede tecniche e manuale d'uso che spieghi come montarlo e che carichi possa sopportare, pertanto si ritiene che sia difforme dal D.Lgs. 81-08.

Da indagine di mercato si stima che il valore di mercato dell'attrezzatura in questione, usata, ammonti a 700,00 €, se conforme alla norma, ma in mancanza di documenti non ha nessun valore di mercato per il fallimento.

3.9.14 Segnaletica stradale



Foto 93

All'interno del capannone di Siamaggiore sono stati reperiti 13 segnali stradali ed altri 2 sotto la tettoia.

Considerato lo stato di conservazione e la presenza di sostegni per l'appoggio a terra si stimano 8,00 € ciascuno, e quindi 120,00 € in totale + I.V.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.10 Sintesi sulla stima delle attrezzature provvisionali

La seguente tabella illustra in estrema sintesi la stima di tutte le attrezzature provvisionali reperite.

Ponteggi	€ 5.760,00
Puntelli a T	€ 400,00
Container	€ 7.000,00
n. 3 Box prefabbricati da cantiere con bagno	€ 4.800,00
Box prefabbricato da cantiere senza bagno	€ 1.000,00
n. 2 Box in lamiera da cantiere (5 x 2 m)	€ 800,00
n. 2 Box in lamiera da cantiere (1 x 1 m)	€ 400,00
Pannelli modulari Alpi	zero
Casseforme Geopanel	zero
Casseforme Geotub Panel	zero
Recinzione mobile	€ 1.000,00
Convogliatori per macerie	Convogliatori p
Segnaletica stradale	€ 120,00
Sommano	€ 21.280,00 + I.V.A.

3.11 Conformità di macchine ed attrezzature al D.Lgs. 81-08

Si specifica che la conformità delle attrezzature sopra descritte al decreto legislativo 81-08 non può essere garantita per nessuna delle attrezzature sopra elencate, salvo quelle in cui è esplicitamente dichiarato, per i seguenti motivi.

Automezzi e macchine operatrici

Gli automezzi sono tutt'ora utilizzati dalla ditta [REDACTED] che, in ragione del contratto d'affitto di ramo d'azienda, ne dispone a proprio piacimento ed a proprio rischio, pertanto non si può prevedere in che stato di conservazione siano nell'istante in cui si scrive, o se siano state modificate in modo difforme da quanto richiesto dalla norma, né se saranno disponibili le dichiarazioni di conformità oggi reperite presso la sede di Siamaggiore de [REDACTED] né se risulteranno ancora apposte sulle macchine le necessarie targhe con marcatura CE ed i dati richiesti dalla legge al momento della vendita.

Piccole attrezzature da cantiere ed attrezzature provvisoriali

Riguardo alle piccole macchine ed attrezzature da cantiere valgono le ragioni sopra esposte, ed in più si sottolinea il fatto che, a causa del basso valore dei singoli elementi, anche nell'ipotesi di conformità al succitato decreto, non sarebbe economicamente vantaggioso eseguire le verifiche dell'impianto elettrico o le verifiche meccaniche necessarie a garantire la conformità, considerato il fatto che la maggior parte delle macchine sono tutt'ora ricoverate all'aperto o comunque, verosimilmente, lo sono state per periodi di tempo imprecisabili e quindi non si possono escludere (ed anzi sono probabili) una certa quantità di situazioni di corrosione potenzialmente critica dei metalli con funzione strutturale ed ossidazioni e carenza nell'isolamento delle parti elettriche.

Riguardo ai ponteggi ed alle altre opere provvisoriali si sottolinea inoltre che nell'ambito della C.T.U. non è stato possibile esaminare i singoli elementi (migliaia) in quanto sono accatastati e dovrebbero essere movimentati da personale competente, anche con l'ausilio di gru o macchine analoghe, per cui non è stato possibile verificare la presenza delle necessarie marcature né lo stato di corrosione, verifiche che dovrebbero essere eseguite su ciascun elemento anche i più piccoli, e che comunque avrebbero un costo eccessivo rispetto al minimo valore di mercato dell'usato, tipicamente abbattuto dalla vendita diretta di macchine ed attrezzature edili prive di qualunque garanzia di conformità alle norme.

3.12 Materiali per edilizia ed impiantistica

3.12.1 Cortile della sede di Siamaggiore

Nel cortile della sede ubicata in zona PIP di Siamaggiore sono stati reperiti i seguenti materiali edili e per impiantistica.

Vengono distintamente elencati solo i materiali distinguibili ed esaminabili e non quelli accatastati alla rinfusa o il cui rilievo è pericoloso a causa delle precarie condizioni di accatastamento o perché i materiali stessi sono troppo pesanti o pericolosi per la movimentazione, come nelle situazioni esemplificate nelle seguenti fotografie.



Foto 94



Foto 95

Inoltre non vengono elencati i materiali evidentemente privi di valore di mercato se non a forfait, in quanto costituenti sfridi ed avanzi vari, come per esempio una catasta di tegole che sta per ribaltarsi perché i pianali in legno che le sostengono sono marci e deformati, o alcuni metri cubi di giunti di tubazioni insaccati (non li si può nemmeno contare).

I materiali in questione non possono essere imbragati e spostati in sicurezza, quindi si devono spostare con una pala meccanica che molto probabilmente li danneggerà (se sono materiali da costruzione), e si devono considerare macerie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 96 - Tegole marsigliesi



Foto 97 - Tubi vari



Foto 98



Foto 99 - Blocchi in pietra



Foto 100 - Sacco con giunti di tubi



Foto 101 - Lastre pietra



Foto 102 - 30 piastrelle in cemento 40x40



Foto 103 - Lastre rosse in conglomerato



Foto 104 - Blocchetti materiale calcareo



Foto 105 - Blocchi in basalto



Foto 106 - coppi laterizi



Foto 107 - Lastre in travertino tagliate a losanghe



Foto 108 - Lastre di granito



Foto 109 - Blocchi di cordolo stradale maschiato in calcestruzzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 110 - Quattro elementi di canaletta per fogna in calcestruzzo e pozzetto



Foto 111 - Lastre in pietra, forse trachite



Foto 112 - Tubo in Polietilene



Foto 113 - Mattoni laterizi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 114 - Piastrelle e lastre varie



Foto 115 - Lastre di granito per pavimentazione stradale



Foto 116 - Elementi di rete per recinzione mobile



Foto 117 – Rotoli di sfrido di tubi in polietilene

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.12.2 Sotto la tettoia abusiva a Siamaggiore



Foto 118 - Pompa per malta, senza documenti, non si sa se funziona ancora



Foto 119 - Banco manutenzione con pezzi vari, ed un estintore



Foto 120 - Sacchi di materiale ignoto



Foto 121 - Bobina di cavo elettrico

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto 122 - Rotoli di sfrido di tubi in polietilene



Foto 123 - Sfrido di tubi vari e guarnizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 124 - Sfrido di tubo corrugato verde, vari diametri



Foto 125 - Pannelli vari per coibentazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 126 - Lastre di coibentazione per coperture, con guaina ardesiata



Foto 127 - Tappeti fonoassorbenti e guaina coibentata

3.12.3 *Dietro il capannone*

Foto 128



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Foto

129



Foto 130

3.13 Stima del valore di mercato dei materiali edili reperiti

Considerata la disomogeneità, le piccole quantità dei materiali rinvenuti, ed il carente stato di conservazione e di imballaggio, si ritiene che gli stessi non abbiano nessun valore di mercato se venduti in blocco, d'altro canto si ritiene che gli stessi non possano essere messi all'asta al dettaglio per motivi pratici, salvo diverso parere del Giudice e del Curatore fallimentare, pertanto si stima che non abbiano nessun valore di mercato in assoluto e costituiscano generalmente (tranne eccezionali casualità) un puro costo per la movimentazione, carico, trasporto e conferimento a discarica, che resterà a carico di chi acquisterà l'immobile.

4 Opportunità della vendita in lotti

La vendita in lotti dei beni mobili ed immobili sopra citati sarebbe teoricamente possibile e forse anche auspicabile, in quanto macchine ed attrezzature sarebbero interessanti solo per le imprese edili, mentre gli immobili potrebbero interessare una clientela più articolata.

Per esempio si potrebbero comporre i seguenti lotti.

- 1 – immobile in Siamaggiore, comprensivo di fabbricato uffici, capannone, cortile (con tutti i materiali edili ed impiantistici ivi depositati, a cui si attribuisce valore nullo).
- 2 – Automezzi
- 3 – Macchine operatrici
- 4 – Ponteggi, opere provvisionali e piccole macchine da cantiere
- 5 – eventualmente arredi degli uffici, da vendere a parte. Se no insieme all'immobile.

Si rileva tuttavia un problema importante: il cortile della sede di Siamaggiore, ed il capannone sono l'unico luogo in cui si possano custodire le macchine operatrici, gli automezzi, i ponteggi e le altre attrezzature da cantiere, senza sostenere dei costi, pertanto queste dovrebbero essere vendute prima di vendere l'immobile, se no non si saprebbe dove tenerle, a meno di affittare un altro capannone, presumibilmente nei pressi di quello de [REDACTED] e sostenere il costo della movimentazione dei materiali e dell'affitto dei locali.

Si deve considerare anche il fatto che il capannone è ingombro di attrezzature di minimo valore di mercato e notevole costo di spostamento (quasi tutti elementi metallici ingombranti e pesanti) pertanto, se si decidesse di non spostare all'aperto tutte le attrezzature ivi custodite, si dovrebbero tenere all'aperto automezzi e macchinari, oltre a tutti i container, i box uffici ed i ponteggi attualmente sparsi in vari cantieri.

Non è neanche certo che l'immobile (capannone e cortile) sia abbastanza ampio da contenere tutti i beni mobili della fallita.

In alternativa si potrebbe rinunciare all'ipotesi di vendere i beni per lotti, ma in questo caso si rischierebbe che il ventaglio di possibili acquirenti si restringa alle sole imprese edili, in quanto avrebbero necessità sia dell'immobile, sia delle attrezzature, anche se non si può escludere l'eventualità che qualcuno diverso da un'impresa edile acquisti l'immobile per uso proprio (o per affitto) e rivenda con calma le macchine ed attrezzature ivi custodite speculando sulla differenza fra un (molto) basso prezzo d'acquisto e la vendita a prezzo di mercato.

5 Appalti di lavori edili

Lo scrivente ha considerato gli appalti citati nel contratto d'affitto di ramo d'azienda fra [REDACTED] e [REDACTED] (allegato E al contratto) riscontrando i seguenti appalti.

- 1 - Comune di Villacidro Lavori di restauro del palazzo vescovile.
- 2 - Provincia di Sassari Lavori di miglioramento funzionale della SP 60 "Buddi Buddi" tratto ponte Rio Gabaru
- 3 - Provincia di Sassari Lavori di miglioramento funzionale della SP 60 "Buddi Buddi"
- 4 - Comune di Ploaghe Recupero struttura comunale ex scuola prato superiore
- 5 - Comune di Sassari Recupero degli alloggi comunali di Monte Rosello – Via Anglona a Sassari
- 6 - Comune di Sassari Lavori di ristrutturazione dell'ex mattatoio di Sassari
- 7 - Comune di Bonorva Lavori di valorizzazione e riqualificazione dell'area storica archeologica Fonte su Lumarzu, Necropoli Sant'Andrea Priu
- 8 - Abbanoa spa Potenziamento dell'impianto di sollevamento in Loc. Monte Oro (Sassari)

In seguito a comunicazione della fallita stessa, confermata dal Comune di Sassari si è avuta notizia anche degli appalti:

- 9 - Comune di Sassari Lavori all'Ex Cinema Astra a Sassari
- 10- Comune di Sassari lavori urgenti di realizzazione nuove opere di urbanizzazione distribuzione Telecom

Inoltre esaminando varia documentazione in atti è stata reperita notizia del seguente appalto.

- 11 - Comune di Iglesias Restauro de [REDACTED]

Dal Comune di Ploaghe è pervenuta anche la notizia dell'appalto

- 12 - Comune di Ploaghe - Ristrutturazione dei locali dell'ex cinema di Ploaghe

Inoltre sono state inviate delle istanze a tutte le ASL delle provincie della Sardegna per verificare se risultassero cantieri aperti, ma tutte hanno risposto che non risultavano cantieri in essere a nome de [REDACTED]

Nel seguito verrà esaminata la situazione di ciascuno degli appalti in questione.

5.1 Comune di Villacidro - Restauro del palazzo vescovile

Il Comune di Villacidro, appositamente contattato, ha risposto che il contratto relativo ai lavori in questione, rep. 71/2014, è stato risolto per grave inadempimento.

I lavori non sono mai iniziati a causa della mancata validazione del progetto esecutivo.

L'Ente non riconosce nessuna somma a favore della COSACO.

5.2 Provincia di Sassari – Ponte sul Rio Gabaru

La provincia di Sassari più volte interpellata per iscritto dallo scrivente, ha comunicato solo i nomi del direttore dei lavori e del RUP; non ha fornito nessuna documentazione contabile.

Secondo quanto afferma [REDACTED] legale rappresentante de [REDACTED] al termine dei lavori de [REDACTED] e prima dell'affidamento della loro prosecuzione ad altra ditta, sarebbe stata eseguita la contabilità parziale ed un collaudo delle opere.

Al momento non è possibile stabilire se ci siano crediti del Fallimento nei confronti della Provincia di Sassari.

5.3 Provincia di Sassari – Miglioramento SP 60 “Buddi Buddi”

Come sopra

La provincia di Sassari più volte interpellata per iscritto dallo scrivente, ha comunicato solo i nomi del direttore dei lavori e del RUP; non ha fornito nessuna documentazione contabile.

Secondo quanto afferma [REDACTED] rappresentante de [REDACTED] al termine dei lavori de [REDACTED] e prima dell'affidamento della loro prosecuzione ad altra ditta, sarebbe stata eseguita la contabilità parziale ed un collaudo delle opere.

Al momento non è possibile stabilire se ci siano crediti del Fallimento nei confronti della Provincia di Sassari.

5.4 Comune di Ploaghe - Recupero struttura comunale ex scuola prato superiore

Dal conto finale, redatto dal Direttore dei lavori e trasmesso allo scrivente dal Comune di Ploaghe, risulta che a causa di penali ed altri oneri [REDACTED] abbia un debito di 80.712,52 € nei confronti dell'ente appaltante.

Il contratto è stato risolto dal Comune di Ploaghe per grave ritardo nell'esecuzione dei lavori e grave inadempimento dell'impresa, con delibera del 31.03.2016.

[REDACTED] ha trasmesso allo scrivente la copia di una PEC inviata al Comune in data 23.09.2016, in risposta alla ricezione dello stato finale, in cui contesta la forma dello stesso Stato Finale come non conforme a quanto richiesto dall'art. 200 del D.P.R. 207-2010, a causa della mancanza degli allegati obbligatori elencati nel suddetto articolo 200.

[REDACTED] ha contestato inoltre la mancata giustificazione della voce a debito chiamata "oneri stralcio" per un importo di 13.500,00 €, ed ha contestato infine che nel conto finale il ribasso d'asta sia stato conteggiato due volte, in quanto applicato agli importi dei SAL già netti del ribasso d'asta.

Lo scrivente ritiene, sulla base della scarsa documentazione a disposizione, che alcune delle contestazioni di [REDACTED] siano fondate, in particolare la mancanza degli allegati del conto finale.

Le altre contestazioni andrebbero esaminate alla luce di ulteriore documentazione.

Tuttavia, allo stato attuale, l'appalto in questione non fornisce crediti al fallimento.

5.5 Comune di Ploaghe - Ristrutturazione dei locali dell'ex cinema di Ploaghe

Dal conto finale, redatto dal Direttore dei lavori e trasmesso allo scrivente dal Comune di Ploaghe, risulta che a causa di penali ed altri oneri [REDACTED] abbia un debito di 31.229,07 € nei confronti dell'ente appaltante.

Il contratto è stato risolto dal Comune di Ploaghe per grave ritardo nell'esecuzione dei lavori e grave inadempimento dell'impresa, con delibera del 12.05.2016.

In base a quanto precede riguardo all'appalto in questione non esistono crediti a favore del fallimento.

5.6 Comune di Sassari - Recupero degli alloggi comunali di Monte Rosello – Via Anglona a Sassari

L'appalto in questione è stato vinto da [REDACTED] avente come capofila [REDACTED] (62.244% complessivo) e come mandante la [REDACTED] (restante 37.756% complessivo) ed in particolare [REDACTED] doveva eseguire il 100% delle opere impiantistiche mentre le opere di restauro dovevano essere divise fra [REDACTED] (51%) e [REDACTED] (49%).

Al momento del fallimento de [REDACTED] i lavori erano interrotti in attesa di perizia di variante; detti lavori sono ripresi nel luglio 2017 a cura de [REDACTED]

La contabilità dei lavori relativa alle opere eseguita da [REDACTED] al completo, mentre la [REDACTED] era ancora operativa, non è stata ancora prodotta dal direttore dei lavori, per cui **al momento non è possibile stabilire se esistano dei crediti a favore della fallita da parte del Comune di Sassari.**

I lavori di completamento delle opere appaltate sono in corso a cura de [REDACTED] che si è assunta l'onere di eseguire anche le opere che avrebbe dovuto eseguire [REDACTED]

Risulta inoltre che sarebbe da incassare la quota di pertinenza de [REDACTED] relativa alla somma di 99.000,00 € proveniente da accordi fra il Comune e la ATI conseguenti a riserve poste dalla stessa.

Della somma suddetta a [REDACTED] spetta la quota del 37,756%, pari a 37.378,44 €, in base alla quota di partecipazione nella ATI,.

Queste somme non sono state versate a [REDACTED] solo perché non era in regola col DURC ma dovrebbero essere immediatamente disponibili per il fallimento.

5.7 Comune di Sassari – lavori urgenti di realizzazione nuove opere di urbanizzazione distribuzione Telecom

I lavori in questione sono stati appaltati dal Comune di Sassari come appendice per imprevisti al suddetto appalto di recupero degli alloggi comunali di Monte Rosello, e sono stati conferiti a [REDACTED] citata nel precedente paragrafo, per l'importo complessivo di 39.000,00 € I.V.A. compresa.

il Comune di Sassari ha trasmesso allo scrivente lo stato di consistenza dei lavori (a seguito dell'abbandono de [REDACTED] per fallimento) eseguito dal Direttore dei Lavori a seguito del sopralluogo in cantiere eseguito il 14.06.2017.

Risulta un credito a favore de [REDACTED] pari a 3.065,00 €, oltre a 161,32 € di ritenuta a garanzia che sarà eventualmente recuperato al termine dei lavori.

Lo scrivente, sulla scorta del progetto delle opere in causa, fornito dal Comune di Sassari, il giorno 20.07.2017 ha eseguito un sopralluogo presso il cantiere in causa, ha eseguito un rilievo fotografico ed ha verificato sommariamente le misure sulla base di immagini satellitari, riscontrando che la contabilità proposta dal direttore dei lavori è sostanzialmente conforme a quanto rilevato.

Lo scrivente ha inoltre inviato la contabilità dei lavori prodotta dal direttore dei lavori al [REDACTED] legale rappresentante de [REDACTED] affinché segnalasse eventuali anomalie, ma non ha ricevuto risposta.

Alla luce di quanto precede si ritiene che la contabilità delle suddette opere sia condivisibile.

A fine lavori si dovrà riscuotere la ritenuta di garanzia dello 0.5%, salvo imprevisti.

5.8 Comune di Sassari – Lavori di ristrutturazione dell'ex mattatoio.

L'appalto è stato aggiudicato dal Comune di Sassari alla A.T.I. composta da



L'importo totale dell'appalto, al netto del ribasso d'asta del 15,957% ammonta a 3.838.596,30 €.

Le opere sono state interrotte su iniziativa dell'ente appaltante quando erano completate solo intorno al 90%.

Dalla relazione sullo stato finale risulta che a causa di detrazioni contabili il saldo contabile a fine appalto è negativo ed ammonta ad un debito di 132.080,49 € a carico de [REDACTED] responsabile in solido nei confronti dell'ente appaltante.

In base a quanto precede l'appalto in questione non comporta crediti a favore della ditta fallita.

5.9 Comune di Sassari – lavori di ristrutturazione dell'ex cinema

Astra

Dalla determinazione n. 3316 del 17.12.2015 emessa dal Comune di Sassari risulta che l'appalto in questione è concluso e collaudato e che spetta a [REDACTED] esecutrice

(composta da [REDACTED] per il 75% e [REDACTED] per il 25%) la somma complessiva di 26.196,91 € compresa I.V.A. al 10%.

Pertanto a [REDACTED] spetta la somma di 6.549,23 €, I.V.A. compresa, che dovrebbe essere a disposizione presso le casse del Comune.

5.10 Comune di Bonorva - Lavori di valorizzazione e riqualificazione dell'area storica archeologica Fonte su Lumarzu, Necropoli Sant'Andrea Priu

L'appalto in questione è stato risolto su iniziativa del Comune in data 30.12.2016 per inadempimento, quando le opere avevano un grado di completamento intorno al 30% del totale.

Dalla relazione sullo stato finale risulta che la contabilità chiude in debito per la [REDACTED] per un importo di 15.173,71 €, pertanto riguardo a questo appalto non esistono crediti a favore del fallimento.

5.11 Abbanoa spa - Potenziamento dell'impianto di sollevamento in Loc. Monte Oro (Sassari)

[REDACTED] contattata più volte via PEC non ha mai risposto allo scrivente.

La presenza di eventuali crediti a favore della fallita è sconosciuta.

5.12 Comune di Iglesias - restauro della Villa Boldetti

I lavori relativi all'appalto in questione sono stati interrotti da [REDACTED] aggiudicataria, composta da [REDACTED] (capogruppo) e da [REDACTED]

Il Comune di Iglesias ha proceduto al recesso del contratto ai sensi dell'art. 136 del d.lgs. 163-2006 quando le opere risultavano completate per il 94 %.

Dalla relazione trasmessa allo scrivente da parte del Comune di Iglesias risulta che la contabilità è stata chiusa in debito a [REDACTED] aggiudicataria per un importo di 102.009,17 €.

In data 04.11.2017 lo scrivente C.T.U., munito di delega del Curatore Fallimentare, su invito del Comune di Iglesias ha partecipato alla visita di collaudo finale relativa all'appalto in questione ed ha constatato le carenze ed incompiute citate nella relazione dello stato finale.

In base a quanto precede non risulta alcun credito a favore della ditta fallita.

6 Conclusioni sugli appalti

In sintesi, in base alla documentazione reperita ed ai sopralluoghi eseguiti, risulta che il fallimento possa esigere le seguenti somme.

Nell'appalto del Comune di Sassari – lavori urgenti di realizzazione nuove opere di urbanizzazione distribuzione Telecom, risulta un credito di 3.065,00 € oltre a 161,32 € di ritenuta a garanzia più I.V.A., somme che saranno meglio precisate al termine dei lavori.

Nell'appalto del Comune di Sassari lavori di ristrutturazione dell'ex cinema Astra, risulta un credito di 6.549,23 €, I.V.A. compresa, immediatamente esigibili.

Riguardo all'appalto del Comune di Sassari per la ristrutturazione delle case comunali di Via Anglona la situazione contabile è sconosciuta perché i lavori sono in corso da parte di altra ditta e la direzione dei lavori non ha consegnato al Comune la situazione contabile parziale relativa al periodo in cui operava [REDACTED]. Tuttavia risulta immediatamente esigibile la somma di 37.378,44 € risultante da un concordato col Comune riguardo a delle riserve.

Riguardo agli appalti di lavori sulla Strada Provinciale 60 di Sassari (Buddi Buddi), la situazione contabile è sconosciuta perché l'Amministrazione non ha risposto allo scrivente.

Riguardo all'appalto dei lavori eseguiti per Abbanoa riguardo al potenziamento dell'impianto di sollevamento di monte oro a Sassari, la situazione contabile è sconosciuta perché l'ente non ha mai risposto allo scrivente.

Gli altri appalti sono stati chiusi generalmente in debito, e pertanto non forniscono crediti al fallimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7 Conclusioni generali

La seguente tabella riassume in estrema sintesi i valori di mercato stimati per le singole categorie e la somma.

Immobile	€ 408.600,00
Arredi	€ 10.567,57
Automezzi	€ 37.360,00
Macchine operatrici	€ 88.000,00
Altre piccole macchine	€ 4.700,00
Ponteggi ed attrezzature provvisionali	€ 21.280,00
Sommano	€ 570.507,57